
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。

閣下如已出售或轉讓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承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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

獨立董事委員會
之獨立財務顧問

JS CRESVALE
日盛嘉富國際有限公司

本公司之主席函件載於本通函第7頁至第27頁。獨立董事委員會之函件及日盛嘉富致獨立董事委員會之意見函件分別載於本通函第28頁及第29至第51頁。

訂於二零零二年二月二十日(星期三)上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場萬豪酒店三樓宴會廳(Aberdeen)舉行之股東特別大會，大會通告載於本通函第76頁至第77頁。不論閣下能否親自出席該大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示盡早填妥並交回該表格，惟無論如何須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席該大會及於會上投票。

二零零二年一月三十一日

* 僅供識別

目錄

	頁次
釋義	1
主席函件	
A. 緒言	7
B. 該等協議	8
1. 綠洲合營企業	8
2. 北方合營企業	11
3. 愉景合營企業	14
4. 天津合營企業	16
5. 翠景合營企業	18
6. 條件	21
7. 該等協議之理由	21
8. 該等協議對本集團之財政狀況之影響	21
9. 須予披露及關連交易	22
C. 合生逸景及關連交易	22
D. 合作開發協議及關連交易	25
E. 股東特別大會	26
F. 推薦意見	27
G. 其他資料	27
獨立董事委員會函件	28
日盛嘉富函件	29
附錄一 — 估值報告	52
附錄二 — 一般資料	71
股東特別大會通告	76

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：

「公佈」	指	本公司於二零零二年一月九日就交易而刊發之公佈
「聯繫人士」	指	上市規則所界定之涵義
「該等協議」	指	綠洲協議、北方協議、愉景協議、天津協議以及翠景協議
「北方協議」	指	南博與北京珠江於二零零二年一月八日訂立之有條件協議，以成立北方合營企業
「北方合營企業」	指	北京合生北方房地產開發有限公司，擬根據北方協議成立之中外合作合營企業
「北京珠江」	指	北京珠江房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司，其註冊資本之60%及40%分別由廣東珠江及廣珠工程持有
「董事會」	指	董事會
「主席」	指	董事會主席朱孟依先生
「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「關連人士」	指	上市規則所界之涵義
「建設實業」	指	廣東建設實業集團公司，一間於中國成立之公司，為獨立第三方，其與本公司或其任何董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連

釋 義

「翠景協議」	指	合生、粵騰、建設實業及廣珠開發於二零零二年一月八日訂立之有條件協議，以成立翠景合營企業
「翠景合營企業」	指	廣州合生翠景房地產有限公司，擬根據翠景協議成立之中外合作合營企業
「董事」	指	本公司之董事
「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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，並為本公司於中國若干現有附屬公司之主要股東
「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，由廣東珠江控制及其60%註冊資本由廣東珠江及其全資附屬公司持有
「廣珠開發」	指	廣州珠江房地產開發中心有限公司，一間於中國成立之公司，其註冊資本之60%及40%分別由廣東珠江及廣珠工程持有
「港元」	指	香港幣值元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合生」	指	合生集團有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司全資附屬公司

釋 義

「合生逸景」	指	廣州合生逸景房地產有限公司，為一間中外合作合營企業，其成立目的旨在發展位於逸景翠園內之一個地盤，有關詳情載於二零零零年一月二十六日致本公司股東之通函
「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，以就交易條款向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	本公司之股東，除卻新達及其聯繫人士
「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，並為獨立董事委員會之獨立財務顧問
「最後實際可行日期」	指	二零零二年一月二十九日，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
「綠洲協議」	指	邦萊與北京珠江於二零零二年一月八日訂立之有條件協議，以成立綠洲合營企業
「綠洲合營企業」	指	北京合生綠洲房地產開發有限公司，擬根據綠洲協議成立之中外合作合營企業
「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，並為本公司全資附屬公司

釋 義

「原合作開發協議」	指	合生逸景、新泰安、合生樂景與珠光(各自之釋義載於二零零零年一月二十六日之本公司通函)於二零零零年二月十六日訂立之合作開發協議，以於中國廣州海珠區廣州大道一個由四塊相連土地組成之地皮上聯合發展及建設商品房
「逸景翠園」	指	位於中國廣州介乎海珠區廣州大道以西及鷺江村與鳳和村以南之間之商品房發展地皮，將根據原合作開發協議或補充合作開發協議(視情況而定)予以發展及興建
「邦萊」	指	邦萊置業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣
「股東特別大會」	指	本公司訂於二零零二年二月二十日舉行之股東特別大會，屆時將提呈決議案以批准逸景－翠景交易，有關大會之通告載於本通函第76至第77頁
「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，並為本公司之控股股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充合生逸景協議」	指	粵騰、建設實業、廣東珠江、新南方與合生擬訂立之補充合作開發協議，以及廣東珠江、新南方與合生擬訂立之新合營協議，以修訂合生逸景之若干條款

釋 義

「補充合作開發協議」	指	新泰安、合生樂景、合生逸景、珠光與翠景合營企業將予訂立之補充合作開發協議，以修訂及補充原合作開發協議之若干條款
「天津協議」	指	合生與天津珠江於二零零二年一月八日訂立之有條件協議，以成立天津合營企業
「天津合營企業」	指	天津合生珠江房地產開發有限公司，擬根據天津協議成立之中外合作合營企業
「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，分別由廣東珠江及廣珠工程持有其60%及40%註冊資本
「交易」	指	該等協議、補充合作開發協議，以及就合生逸景條款之建議修訂
「估值報告」	指	戴德梁行就綠洲合營企業、北方合營企業、愉景合營企業、天津合營企業及翠景合營企業按該等協議擬發展之地盤所編備之估值報告，供收錄於本通函內
「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%權益由主席之胞兄朱沐之先生間接擁有，並為合生逸景之中國合營企業方
「逸景－翠景交易」	指	訂立補充合生逸景協議、翠景協議及補充合作開發協議，以及協議項下擬進行或偶發性進行之交易

釋 義

- 「粵騰」 指 廣州市粵騰房地產有限公司，一間於中國成立之公司，為獨立第三方，其與本公司或其任何董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連
- 「愉景協議」 指 合生與北京珠江於二零零二年一月八日訂立之有條件協議，以成立愉景合營企業
- 「愉景合營企業」 指 北京合生愉景房地產開發有限公司，根據愉景協議擬成立之中外合作合營企業

就本通函而言，人民幣106元相等於100港元，以作參考。



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 (主席)

謝世東 (董事總經理)

歐陽富 (副主席)

項斌 (副主席)

歐偉建

張芳榮

蕭燕霞

獨立非執行董事：

阮北耀

李頌熹

黃承基

總辦事處：

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

敬啟者：

須予披露及關連交易

A. 緒言

根據公佈，本集團宣佈已與本公司三名關連人士透過訂立該等協議（均屬有條件）於中國設立五間中外合作合營企業，以於中國北京及廣州之多個地盤發展及興建商品房（商業及住宅物業），及於天津發展一個渡假村。該等協議合共構成一項須予披露交易及本公司之關連交易。此外，原訂由合生逸景發展的兩幅土地現建議改由翠景合營企業發展。由於根據補充逸景－翠景協議而導

* 僅供識別

主席函件

致對合生逸景之條款所作出之修訂，訂立補充合作開發協議及翠景協議均亦將構成本公司之關連交易（原因為合生逸景之兩名合營方為本公司之關連人士，而補充合作開發協議訂約方中之其中四位將為本公司之關連人士）。

本通函之目的乃向閣下提供有關交易之其他詳情以及其他有關資料。

B. 該等協議

1. 綠洲合營企業

於二零零二年一月八日，邦萊與北京珠江透過訂立綠洲協議成立綠洲合營企業（一間中外合作合營公司），以於中國北京朝陽區三間房鄉椰子井村發展及興建總建築面積約達234,000平方米之大學學生公寓及商品房（商業及住宅物業）。北京珠江為一間於中國成立之公司，由廣東珠江及廣珠工程分別擁有60%及40%股權，而廣珠工程由廣東珠江及其全資附屬公司控制及擁有60%股權。

綠洲合營企業之主要條款

訂約方 : (i) 邦萊；及

(ii) 北京珠江

業務範圍 : 開發、建設、銷售、出租及管理位於中國北京朝陽區三間房鄉椰子井村之商品房，以及提供與之配套的公共設施及相關服務

總投資額 : 人民幣300,000,000元(約283,020,000港元)

註冊資本 : 人民幣100,000,000元(約94,340,000港元)

年期 : 發出綠洲合營企業營業執照日期起計30年

主席函件

出資及融資：註冊資本將由邦萊及北京珠江分別按70%及30%之比例以現金繳納。綠洲合營企業將負責安排超逾註冊資本金額(包括總投資額與註冊資本之差額)之資金需求之融資。

註冊資本將分六期以現金繳付，首期須於發出綠洲合營企業營業執照日期後3個月內支付，而最後一期則須於發出綠洲合營企業營業執照日期後36個月內支付。

土地使用權：有關土地乃由椰子井村集體擁有。該村乃獨立於本公司並與本公司或其任何董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連。根據一份於二零零一年三月九日所訂立之協議，椰子井村委員會同意以人民幣168,000,000元(約158,490,000港元)之總補償金額(包括所有遷徙費用)，辦妥轉讓有關土地之土地使用權予北京珠江。補償總額乃經椰子井村委員會與北京珠江按公平基準磋商後釐定。該款額最終將由綠洲合營企業根據下文所述之前期投入返還機制承擔。根據有關綠洲合營企業之合營合同，北京珠江須於合營合同生效日期(於公佈誤報成合營合同訂立日期)起計30日(可在訂約雙方協定之情況下延長至60日)內辦妥轉讓該等土地使用權予綠洲合營企業之一切手續，有關費用概由綠洲合營企業承擔。倘土地使用權未能於協定期間內轉讓予綠洲合營企業，訂約雙方履行出資的責任立即終止，而訂約雙方在第一期出資期限前開始辦理終止綠洲合營企業手續。綠洲合營企業亦須向北京珠江償還所有於綠洲合營企業成立前之前期投入，例如徵地價款、遷徙及「三通一平」費用，其中約人民幣111,000,000元

主席函件

(約104,720,000港元)迄今已予支付及約人民幣57,000,000元(約53,770,000港元)尚未繳付及須再分三期支付，最後一期須於交付土地後起計480天內支付。估計之土地出讓金人民幣30,000,000元(約28,300,000港元)連同一切有關轉讓土地使用權之稅費(如契稅)將由綠洲合營企業支付。土地出讓金之確實金額及付款機制將於成立綠洲合營企業後，由綠洲合營企業與當地土地局磋商釐定，董事認為有關轉讓土地使用權所涉稅費將不重大。

溢利分享 : 邦萊及北京珠江將按70%及30%之比例分享及承擔綠洲合營企業之溢利及虧損。

董事會 : 包括七名董事之董事會將為綠洲合營企業之最高權力機構。邦萊及北京珠江將分別有權委任五名及兩名董事加入綠洲合營企業董事會。董事會主席(彼並無投決定票之權利)將由邦萊提名。

一致同意 : 以下行動須獲得綠洲合營企業董事一致同意 :

(1) 修訂綠洲合營企業之章程 ;

(2) 就綠洲合營企業資產作出之任何抵押 ;

主席函件

- (3) 增加、減少或轉讓綠洲合營企業之註冊資本；
- (4) 解散綠洲合營企業；
- (5) 綠洲合營企業的合併、分立和變更組織形式；
- (6) 綠洲合營企業董事所認為須一致通過的事宜。

清盤 : 於綠洲合營企業終止或解散後應依法進行清算，清算後的剩餘資產按溢利分享之相同比例分配。

2. 北方合營企業

於二零零二年一月八日，南博與北京珠江透過訂立北方協議成立北方合營企業（一間中外合作合營公司），以於中國北京朝陽區西大望路發展及興建總建築面積約達750,000平方米之商品房（商業及住宅物業）。

北方合營企業之主要條款

訂約方 : (i) 南博；及
(ii) 北京珠江

業務範圍 : 開發、建設、銷售、出租及管理位於中國北京朝陽區西大望路之商品房，以及提供與之配套的公共設施及相關服務

總投資額 : 人民幣196,000,000元（約184,910,000港元）

註冊資本 : 人民幣78,400,000元（約73,960,000港元）

年期 : 發出北方合營企業營業執照日期起計30年

主席函件

出資及融資：註冊資本將由南博及北京珠江分別按70%及30%之比例以現金繳納。北方合營企業將負責安排超逾註冊資本金額(包括總投資額與註冊資本之差額)之資金需求之融資。

註冊資本將分六期以現金繳付，首期須於發出北方合營企業營業執照日期後3個月內支付，而最後一期則須於發出北方合營企業營業執照日期後36個月內支付。

土地使用權：有關土地之土地使用權及建築物所有權乃由北京化工實驗廠及北京化學工業集團有限責任公司擁有。該兩方均為獨立第三方，與本公司或其任何董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司或彼等各自之聯繫人士(定義見上市規則)概無關連。根據一份於二零零一年四月二十六日所訂立之協議，北京化工實驗廠及北京化學工業集團有限責任公司同意以人民幣775,000,000元(約731,130,000港元)之總補償金額(以及另行支付予北京化工實驗廠之人民幣10,000,000元(約9,430,000港元)遷拆費)轉讓有關土地之土地使用權及建築物所有權予北京珠江。補償總額乃經北京化工實驗廠與北京化學工業集團有限責任公司(作為其中一方)與北京珠江(作為另一方)按公平基準磋商後釐定。有關金額將最終由北方合營企業按下文所述之前期投入返還機制承擔。根據有關北方合營企業之合營合同，北京珠江須於合營合同生效日期(於公佈誤報成合營合同訂立日期)起計30日(可在訂約雙方協定之情況下延長至60日)內完成轉讓該等土地使用權予北方合營企業之一切手續，有關費用概由北方合營企業承擔。倘土地使用權未能於協定期間內轉讓予北方合營企業，訂約雙方履行出資的責任立即終止，而訂約雙方在第

主席函件

一期出資期限前開始辦理終止北方合營企業手續。根據北京化工實驗廠及北京化學工業集團有限責任公司及北京珠江於二零零一年四月二十六日訂定之協議，北方合營企業亦須向北京珠江償還所有於北方合營企業成立前之前期投入，例如徵地價款、遷徙及「三通一平」費用，其中約人民幣210,000,000元（約198,110,000港元）迄今已予支付及約人民幣575,000,000元（約542,450,000港元）尚未繳付及須再分八期支付，最後一期須於交付土地後起計550天內支付。估計之土地出讓金約人民幣180,000,000元（約169,810,000港元）連同一切有關轉讓土地使用權之稅費（如契稅）將由北方合營企業支付。土地出讓金之確實金額及付款機制將於成立北方合營企業後，由北方合營企業與當地土地局磋商釐定，董事認為有關轉讓土地使用權所涉稅費將不重大。

- 溢利分享 : 南博及北京珠江將按70%及30%之比例分享及承擔北方合營企業之溢利及虧損。
- 董事會 : 包括七名董事之董事會將為北方合營企業之最高權力機構。南博及北京珠江將分別有權委任五名及兩名董事加入北方合營企業董事會。董事會主席（彼並無投決定票之權利）將由南博提名。
- 一致同意 : 須獲得北方合營企業董事會一致同意後方可進行之行動與須獲得綠洲合營企業董事會一致同意後方可進行之行動相同。

清盤 : 於北方合營企業終止或解散後應依法進行清算，清算後的剩餘資產按溢利分享之相同比例分配。

3. 愉景合營企業

於二零零二年一月八日，合生與北京珠江透過訂立愉景協議成立愉景合營企業（一間中外合作合營公司），以於中國北京朝陽區青年路發展及興建總建築面積約達300,000平方米之商品房（商業及住宅物業）。

愉景合營企業之主要條款

訂約方 : (i) 合生；及

(ii) 北京珠江

業務範圍 : 開發、建設、銷售、出租及管理位於中國北京朝陽區青年路之商品房，以及提供與之配套的公共設施及相關服務

總投資額 : 人民幣194,000,000元（約183,020,000港元）

註冊資本 : 人民幣77,600,000元（約73,210,000港元）

年期 : 發出愉景合營企業營業執照日期起計30年

出資及融資 : 註冊資本將由合生及北京珠江分別按70%及30%之比例以現金繳納。愉景合營企業將負責安排超逾註冊資本金額（包括總投資額與註冊資本之差額）之資金需求之融資。

註冊資本將分六期以現金繳付，首期須於發出愉景合營企業營業執照日期後3個月內支付，而最後一期則須於發出愉景合營企業營業執照日期後36個月內支付。

土地使用權：有關土地之土地使用權乃由北京市煤炭總公司一廠擁有，並已規劃為倉儲用途。該廠乃獨立於本公司並與本公司或其任何董事、主要行政人員、主要股東、附屬公司或彼等各自之聯繫人士（定義見上市規則）概無關連。根據一份於二零零零年八月一日所訂立之協議，北京市煤炭總公司一廠同意完成更改土地用途之手續，並以人民幣325,000,000元（約306,600,000港元）之總補償費（包括所有遷徙費用）轉讓有關土地之土地使用權予北京珠江。補償總額乃經北京市煤炭總公司一廠與北京珠江按公平基準磋商後釐定。有關金額將最終由愉景合營企業按下文所述之前期投入返還機制承擔。根據有關愉景合營企業之合營合同，北京珠江須於合營合同生效日期（於公佈誤報成合營合同訂立日期）起計30日（可在訂約雙方協定之情況下延長至60日）內完成轉讓該等土地使用權予愉景合營企業之一切手續，有關費用概由愉景合營企業承擔。倘土地使用權未能於協定期間內轉讓予愉景合營企業，訂約雙方履行出資的責任立即終止，而訂約雙方在第一期出資期限前開始辦理終止愉景合營企業手續。愉景合營企業亦須向北京珠江償還所有於愉景合營企業成立之前期投入，例如徵地價款、遷徙及「三通一平」費用，其中約人民幣40,000,000元（約37,730,000港元）迄今已予支付及約人民幣285,000,000元（約268,870,000港元）尚未繳付及須再分五期支付，最後一期須於二零零三年八月三十日前支付。有關愉景合營企業之合營合同亦訂明土地出讓金連同一切有關轉讓土地使用權之稅費（如契稅）將由愉景合營企業支付。土地出讓

主席函件

金之確實金額及付款機制將於成立愉景合營企業後，由愉景合營企業與當地土地局磋商釐定，董事認為有關轉讓土地使用權所涉稅費將不重大。

- 溢利分享 : 合生及北京珠江將按70%及30%之比例分享及承擔愉景合營企業之溢利及虧損。
- 董事會 : 包括七名董事之董事會將為愉景合營企業之最高權力機構。合生及北京珠江將分別有權委任五名及兩名董事加入愉景合營企業董事會。董事會主席(彼並無投決定票之權利)將由合生提名。
- 一致同意 : 須獲得愉景合營企業董事會一致同意後方可進行之行動與須獲得綠洲合營企業董事會一致同意後方可進行之行動相同。
- 清盤 : 於愉景合營企業終止或解散後應依法進行清算，清算後的剩餘資產按溢利分享之相同比例分配。

4. 天津合營企業

於二零零二年一月八日，合生與天津珠江透過訂立天津協議成立天津合營企業(一間中外合作合營公司)，以於中國天津寶坻縣發展及興建總建築面積約達2,500,000平方米之旅遊及渡假區(連同商品房)。

天津合營企業之主要條款

- 訂約方 : (i) 合生；及
- (ii) 天津珠江，一間於中國成立之公司，由廣東珠江及廣珠工程分別擁有60%及40%股權，而廣珠工程由廣東珠江及其全資附屬公司控制及擁有60%股權。

主席函件

業務範圍：開發、建設、銷售、出租及管理位於中國天津寶坻縣之商品房，以及提供與之配套的公共設施及相關服務

總投資額：人民幣180,000,000元（約169,810,000港元）

註冊資本：人民幣72,000,000元（約67,920,000港元）

年期：發出天津合營企業營業執照日期起計30年

出資及融資：註冊資本將由合生及天津珠江分別按70%及30%之比例以現金繳納。天津合營企業將負責安排超逾註冊資本金額（包括總投資額與註冊資本之差額）之資金需求之融資。

註冊資本將分六期以現金繳付，首期須於發出天津合營企業營業執照日期後3個月內支付，而最後一期則須於發出天津合營企業營業執照日期後36個月內支付。

土地使用權：根據一份於二零零一年八月二十二日所訂立之協議，寶坻縣人民政府同意以人民幣180,000,000元（約169,810,000港元）之土地出讓金（已包括拆遷費及所有稅費），批出有關土地之土地使用權。根據有關天津合營企業之合營合同，天津珠江須於合營合同生效日期（於公佈誤報成合營合同訂立日期）起計30日（可在訂約雙方協定之情況下延長至60日）內完成轉讓該等土地使用權予天津合營企業之一切手續，有關費用概由天津合營企業承擔。倘土地使用權未能於協定期間內轉讓予天津合營企業，訂約雙方履行出資的責任立即終止，而訂約雙方在第一期出資期限前開始辦理終止天津合營企業手續。天津合營企業亦須向天津珠江償還所有於天津合營企業成立前之前期投入，其中約人民幣10,000,000

主席函件

元(約9,430,000港元)迄今已予支付及約人民幣170,000,000元(約160,380,000港元)尚未繳付及須按地盤清拆及安置實際進度而分期支付。

- 溢利分享 : 合生及天津珠江將按70%及30%之比例分享及承擔天津合營企業之溢利及虧損。
- 董事會 : 包括七名董事之董事會將為天津合營企業之最高權力機構。合生及天津珠江將分別有權委任五名及兩名董事加入天津合營企業董事會。董事會主席(彼並無投決定票之權利)將由合生提名。
- 一致同意 : 須獲得天津合營企業董事會一致同意後方可進行之行動與須獲得綠洲合營企業董事會一致同意後方可進行之行動相同。
- 清盤 : 於天津合營企業終止或解散後應依法進行清算，清算後的剩餘資產按溢利分享之相同比例分配。

5. 翠景合營企業

原擬由合生逸景發展為逸景翠園其中一部份之兩幅土地，將連同毗連之一幅土地成為本集團建議新發展項目(亦將為逸景翠園其中部份)之選址。於二零零二年一月八日，合生、粵騰、建設實業及廣珠開發透過訂立翠景協議成立翠景合營企業，以於一幅位於中國廣州市海珠區廣州大道西面及鷺江村與鳳和村南面，總建築面積約達74,000平方米之地盤進行發展及建設工作。

翠景合營企業之主要條款

- 訂約方 : (i) 合生 ;
- (ii) 粵騰 ;
- (iii) 建設實業 ; 及
- (iv) 廣珠開發，於中國成立之公司，由廣東珠江及廣珠工程分別擁有其60%及40%註冊資本
- 業務範圍 : 開發、建設、銷售、出租及管理位於中國廣州市海珠區廣州大道西面及鷺江村與鳳和村南面之商品房，以及提供與之配套的公共設施及相關服務
- 總投資額 : 人民幣133,870,000元 (約126,290,000港元)
- 註冊資本 : 人民幣53,550,000元 (約50,520,000港元)
- 年期 : 發出翠景合營企業營業執照日期起計20年
- 出資及融資 : 註冊資本將全部由合生以現金繳納。翠景合營企業將負責安排超逾註冊資本金額 (包括總投資額與註冊資本之差額) 之資金需求之融資。
- 註冊資本將分六期以現金繳付，首期須於發出翠景合營企業營業執照日期後3個月內支付，而最後一期則須於發出翠景合營企業營業執照日期後36個月內支付。
- 土地使用權 : 三幅土地之土地使用權乃分別由粵騰、建設實業及廣珠開發擁有。根據有關翠景合營企業之合營合同，粵

主席函件

騰及建設實業須分別協助翠景合營企業進行一切手續，以轉讓各幅土地之土地使用權予翠景合營企業及協助其取得有關土地之開發權，廣珠開發則須完成轉讓該等土地使用權予翠景合營企業之一切手續，有關費用概由翠景合營企業承擔，其中包括估計土地出讓金人民幣30,600,000元（約28,870,000港元），但由於將由粵騰及建設實業注入之該兩幅土地之土地出讓合同尚未訂立，因此該筆土地出讓金確實金額有待釐定。翠景合營企業亦須向廣珠開發及合生償還所有於翠景合營企業成立前之前期投入，其中約人民幣7,670,000元（約7,240,000港元）迄今已予支付及約人民幣14,300,000元（約13,490,000港元）尚未繳付及須支付。由於粵騰及建設實業應付的前期服務費及開發成本已由合生代為支付，所以毋須向粵騰或建設實業付還款項。

- 溢利分享 : 合生、粵騰、建設實業及廣珠開發將按97%、1%、1%及1%之比例分享及承擔翠景合營企業之溢利及虧損。
- 董事會 : 包括七名董事之董事會將為翠景合營企業之最高權力機構。合生將有權委任四名董事，而粵騰、建設實業及廣珠開發均分別有權委任一名董事加入翠景合營企業董事會。董事會主席（彼並無投決定票之權利）將由合生提名。
- 一致同意 : 須獲得翠景合營企業董事會一致同意後方可進行之行動與須獲得綠洲合營企業董事會一致同意後方可進行之行動相同。
- 清盤 : 於翠景合營企業終止或解散後應依法進行清算，清算後的剩餘財產按溢利分享之相同比例分配。

6. 條件

每項該等協議均在本公司最遲於有關協議日期起計六十日內(或訂約方協定之較後日期)根據上市規則取得獲本公司股東對有關項目作為關連交易的批准或聯交所豁免召開股東大會的規定的先決條件達成後方告生效。

先決條件達成後，該等協議之訂約方須於有關條件達成後三十日內(或訂約方協定之較後日期)就有關合營企業訂立合營合同。

7. 該等協議之理由

本集團於該等協議訂立前主要於中國廣東省從事地產發展。隨着北京對高檔住宅物業之需求日益增加、中國加入世界貿易組織及北京主辦二零零八年奧運會，董事認為該等協議(翠景協議除外)為本集團打進具盈利潛力之京津物業市場提供良機。

翠景地皮由三幅相連之土地組成，其中兩幅過往為本集團設定由合生逸景發展作為逸景翠園其中部份之地皮。將兩幅土地重組歸入翠景工地，可讓本集團繼續興建逸景翠園而無需延誤整體預定發展進度，同時可讓本集團在發展翠景地皮時充份利用包括在逸景翠園內之其他地盤之配套及市政設施之規模效益。

董事認為，該等協議乃循本公司日常及一般業務過程訂立，條款按公平原則並以正常商業條款議定，對本公司股東公平合理。

8. 該等協議對本集團之財政狀況之影響

本集團根據該等協議之資本出資將來自本集團之內部資源、出售發展物業之持續所得款項，以及銀行借貸(如需要)。由於本集團根據該等協議之資本出資將以分期付款方式予以支付，本集團預期本集團之財政狀況將

不會蒙受任何重大影響，而董事認為本集團具備寬裕現金供用於投資上述新合營企業。

9. 須予披露及關連交易

按該等協議成立之合營企業，總投資額為人民幣1,003,870,000元(約947,050,000港元)，其中本集團應出資額達人民幣283,150,000元(約267,120,000港元)。由於總投資額成本約佔本集團於二零零一年六月三十日(即本公司最新公佈賬目結算日)之有形資產淨值之43.3%，因此該等協議構成本公司須予披露之交易。

廣東珠江(本公司若干附屬公司之主要股東)乃本公司之關連人士。北京珠江、天津珠江及廣珠開發(均由廣東珠江控制及直接或間接擁有84%之股權)亦屬本公司之關連人士。因此，該等協議按上市規則均構成關連交易，須按上市規則第14.26條待本公司股東(不包括上市規則禁止就決議案投票之股東)於股東特別大會上表決批准後方可作實。由於廣東珠江、北京珠江、天津珠江及廣珠開發及彼等之聯繫人士(定義見上市規則)均無控制本公司任何股份，並無股東須按上市規則第14.26條放棄投票。新達(實益擁有本公司63.62%已發行股本)已書面同意該等協議，因此，本公司股東通過該等協議(翠景協議除外)之決議案將屬預料中必然之結局。鑒於以上所述，本公司已向聯交所申請豁免本公司須按上市規則第14.26條之規定，召開股東大會徵求股東批准該等協議(翠景協議除外)。翠景協議將須獲本公司股東於股東特別大會上批准，而新達及其聯繫人士須在會上放棄投票。

C. 合生逸景及關連交易

根據本公司於一九九九年十二月七日刊登之公佈及於二零零零年一月二十六日寄發予股東之通函所披露，本集團擬成立一間中外合營企業合生逸景，以發展及興建屬於逸景翠園一部份之地盤。由於合生逸景之兩名合營方即新南方及廣東珠江為本公司之關連人士，合生逸景之成立構成本公司之關連交易。新

主席函件

南方由本公司主席及控股股東胞兄弟Chu Muk Chi先生間接擁有90.65%權益，因此，根據上市規則，屬於本公司關連人士。本公司獨立股東在本公司於二零零零年二月十四日舉行之股東特別大會上批准成立合生逸景。然而，由於原先擬由粵騰與建設實業注入合生逸景之兩幅土地之土地使用權轉讓手續尚未辦妥，董事已決定從合生逸景項目中撥出該兩幅土地，以免延遲整體興建及落成逸景翠園。由於新南方及廣珠開發將成為訂約方，合生逸景條款根據下文詳述之補充合生逸景協議之建議修訂將構成本公司之關連交易，並須獲本公司股東於股東大會上批准，而新達及其聯繫人士須放棄投票。除因應作出之草擬修訂及刪除失效條文外，概無根據補充合生逸景協議對合生逸景條款作出其他修訂。

	原本條款	建議修訂條款
訂約各方	(1) 廣東珠江 (2) 新南方 (3) 粵騰 (4) 建設實業 (5) 合生	(1) 廣東珠江 (2) 新南方 (3) 合生
已發展地盤	穗規地證字[1996]第586號 穗規地證字[1996]第730號 穗規地證字[1996]第599號 穗城規南片地字[1996]第4號 合共119,667平方米	穗規地證字[1996]第586號 穗城規南片地字[1996]第4號 合共93,746平方米
總建築面積	239,334平方米	124,683平方米
總投資額	人民幣239,334,000元	人民幣205,100,000元
註冊資本	人民幣95,750,000元	人民幣82,040,000元
註冊資本 出資額及 損益攤分	(1) 34.8% (2) 5.2% (5) 60%	(1) 34.8% (2) 5.2% (3) 60%

主席函件

註冊資本 出資額分期 款項表	15% (在營業執照簽發日起計三個月內) 每次8% (在營業執照簽發日起計十二月個月內開始分十次半年分期) 最後5% (在營業執照簽發日起計72個月內)	15% (在營業執照簽發日起計三個月內) 每次8% (在營業執照簽發日起計六個月內開始分十次三個月分期) 最後5% (在營業執照簽發日起計36個月內)
地盤清理及遷徙費用 (將由合營企業償付)	就穗城規南片地字[1996]第4號向海珠區人民政府支付人民幣20,000,000元向粵騰及建設實業支付人民幣4,200,000元就穗規地證字[1996]第730號及穗規地證字[1996]第599號，向粵騰及建設實業支付每畝人民幣168,000元(或每平方米人民幣251.95元)之額外清理土地費用另加相關土地徵用協議所載之單位價格	就穗城規南片地字[1996]第4號向海珠區人民政府支付人民幣20,000,000元
年期	發出營業執照之日起計30年	發出營業執照之日起計20年
糾紛決議	呈交予中國國際經濟及貿易仲裁委員會進行仲裁或任何一方可於任何具司法權之人民法院提出訴訟	任何一方可於任何具司法權之人民法院提出訴訟
採購原料、配套、運輸及辦公室物料及設備	所有其他情況 平等情況下， 國產產品優先	可從國內外採購

D. 合作開發協議及關連交易

根據本公司於二零零零年一月二十六日刊發之通函所披露，合生逸景與新泰安、合生樂景及珠光(各定義見本公司於二零零零年一月二十六日刊發之通函)訂立協議，以共同於中國廣州海珠區廣州大道四幅接連土地之地盤上發展及興建商品房(即逸景翠園)。有關協議於二零零零年二月十六日訂立(「原合作開發協議」)。隨着翠景合營企業將會發展原先擬由合生逸景發展之兩幅土地，原合作開發協議原訂約方與翠景合營企業擬將盡快於翠景合營企業成立後訂立補充合作開發協議(「補充合作開發協議」)，以修改及補充原合作開發協議之若干條款。

由於廣東珠江於新泰安、合生樂景及合生逸景持有主要股權，新泰安、合生樂景及合生逸景為本公司之關連人士，因此，訂立補充合作開發協議構成本公司之關連交易，並須獲本公司股東於股東特別大會上批准，而新達及其聯繫人士將放棄投票。經補充合作開發協議修訂及補充之原合作開發協議之全部條款概要載列如下：

	原合作開發協議	補充合作開發協議
訂約各方	(1) 新泰安 (2) 合生樂景 (3) 合生逸景 (4) 珠光	(1) 新泰安 (2) 合生樂景 (3) 合生逸景 (4) 珠光 (5) 翠景合營企業
合生逸景 開發之地盤	穗規地證字[1996]第586號 穗規地證字[1996]第730號 穗規地證字[1996]第599號 穗城規南片地字[1996]第4號 合共119,667平方米	穗規地證字[1996]第586號 穗城規南片地字[1996]第4號 合共93,746平方米
翠景合營企業開發 之地盤	不適用	穗規地證字[1996]第730號 穗規地證字[1996]第599號 穗規地證字[1996]第706號 合共41,318平方米

主席函件

建築費用及稅項之 攤分比例	(1) 4.13%	(1) 3.96%
	(14,174平方米)	(14,174平方米)
	(2) 56.21%	(2) 53.79%
	(192,637平方米)	(192,637平方米)
	(3) 34.92%	(3) 26.18%
	(119,667平方米)	(93,746平方米)
委員會成員	(4) 4.74%	(4) 4.54%
	(16,249平方米)	(16,249平方米)
		(5) 11.53%
		(41,318平方米)

各訂約方提名一位成員，並 翠景合營企業將額外委任一
由合生逸景提名之人士擔任 位委員會成員擔任主席
主席

董事認為，逸景翠園整體項目不會因根據補充合生逸景協議及補充合作開發協議而對合生逸景之條款作出建議修訂而在盈利能力方面受到重大不利影響。

E. 股東特別大會

本公司將於二零零二年二月二十日(星期三)上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場萬豪酒店三樓宴會廳(Aberdeen)舉行股東特別大會以考慮並酌情通過普通決議案(「決議案」)以批准(i)補充合生逸景協議、(ii)補充合作開發協議、及(iii)翠景協議。大會通告載於本通函第76頁至第77頁。

鑑於上文所述其與新南方之關係，新達及其聯繫人士將於股東特別大會上就所有決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論本公司股東擬否親身出席股東特別大會，務請盡快按代表委任表格所列印之指示填妥隨附之代表委任表格並交回本公司在香港之總辦事處，地址為香港中環雲咸街40-44號雲咸商業中心19樓，及無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達。填妥並交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會及於會上投票。

F. 推薦意見

獨立董事委員會經考慮日盛嘉富之意見後，認為該等協議之條款、根據補充合生逸景協議及補充合作開發協議對合生逸景之建議修訂條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，基於上文，獨立董事委員會建議獨立股東接受日盛嘉富之意見及投票贊成所有於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准逸景一翠景交易。

G. 其他資料

日盛嘉富已獲委任為獨立財務顧問，就交易條款對獨立股東而言是否公平合理向獨立董事委員會提供意見。戴德梁行已獲委任編製估值報告。

務請閣下垂注獨立董事委員會函件、本通函第28頁至第51頁所載日盛嘉富致獨立董事委員會函件(當中載述其對交易之推薦意見及日盛嘉富於提供其推薦意見時所考慮之主要因素及理由)及各附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席
朱孟依
謹啟

二零零二年一月三十一日



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.irasaia.com/listco/hk/hopson>

敬啟者：

須予披露及關連交易

緒言

吾等就本公司於二零零二年一月三十一日刊發之通函(「通函」)致函閣下，而本函件為通函之一部份。除非文義另有所指，本函件所使用之詞語與通函所界定者具相同涵義。

阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生已獲委任組成獨立董事委員會，就交易(詳情載於通函)向閣下提出建議。日盛嘉富已獲委任就交易向獨立董事委員會提出意見。

推薦意見

吾等經考慮日盛嘉富所考慮之主要因素與理由及提供之意見後，認為該等協議之條款、根據補充合生逸景協議及補充合作開發協議對合生逸景之建議修訂條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，基於上文，吾等建議獨立股東接受日盛嘉富之意見及投票贊成所有將於股東特別大會上提呈之決議案。

其他資料

吾等謹請閣下省閱通函第7頁至第27頁載列之主席函件及通函第29頁至第51頁載列日盛嘉富之函件，當中載有就交易而向獨立董事委員會提出之意見。吾等亦謹請閣下省閱本通函所載附錄之其他資料。

此 致

合生創展集團有限公司
獨立股東 台照

	代表	
	獨立董事委員會	
獨立非執行董事	獨立非執行董事	獨立非執行董事
阮北耀	李頌熹	黃承基
	謹啟	

二零零二年一月三十一日

* 僅供識別

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

日盛嘉富國際有限公司
香港
中環
花園道3號
萬國寶通廣場
亞太金融大廈7樓

敬啟者：

有關成立合營企業項目之建議須予披露及關連交易

於二零零二年一月八日，貴集團與貴公司三名關連人士（北京珠江、天津珠江及廣珠開發）透過訂立該等協議（均屬有條件）於中國設立五間中外合作合營企業，以於中國北京及廣州之多個地盤發展及興建商品房（商業及住宅物業），及於天津發展一個渡假村。按該等協議將予成立之合營企業所涉總投資額為人民幣1,003,870,000元（約947,050,000港元），其中貴集團於總註冊資本之注資為人民幣283,150,000元（約267,120,000港元）。按此，根據上市規則，該等協議合共構成一項須予披露交易，而每份協議亦構成貴公司一項關連交易，並須獲貴公司股東（不包括該等受上市規則所限嚴禁就決議案投票之股東）於為批准該等協議而召開之股東特別大會上投票予以批准。

由於廣東珠江、北京珠江、天津珠江及廣珠開發及彼等之聯繫人士概無對貴公司任何股份有任何控制權，貴公司概無股東將須根據上市規則第14.26條放棄就該等協議（翠景協議除外）投票；及新達（實益擁有貴公司已發行股

本中約63.62%股權)已就該等協議發出書面批准，而 貴公司股東最終會通過有關該等協議(除卻翠景協議)之任何決議案。

此外，原訂由合生逸景發展之兩幅土地現建議改由翠景合營企業發展。為此， 貴公司擬訂立補充合生逸景協議及補充合作開發協議。由於合生逸景之兩名合作方為 貴公司之關連人士，翠景協議、補充合生逸景協議及補充合作開發協議將構成 貴公司之關連交易，並須獲獨立股東於股東特別大會上批准，而新達及其聯繫人士將於大會上放棄投票。

吾等已受委擔任獨立董事委員會之獨立財務顧問，就該等協議、補充合生逸景協議及補充合作開發協議之條款就獨立股東而言是否公平合理提供意見。有關該等協議、補充合生逸景協議及補充合作開發協議之詳情，載於本通函(「通函」，內載本函件)「主席函件」。除文義另有所指，本函件所用詞彙應與通函所界定者具相同涵義。

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，致令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。

日盛嘉富函件

除文義另有所指外，本函件所用匯率為100港元兌人民幣106元，即通函內所採用之相同匯率。

該等協議之概要

建議合營企業	地點	業務範圍	總建築 面積 (平方米)	合營企業			
				合營企業 訂約方	總投資額 (人民幣 百萬元)	註冊資本 (人民幣 百萬元)	訂約方 所持 權益(%)
1.綠洲合營企業	北京朝陽區	發展及興建大學 學生宿舍及商品房	234,000	(i) 邦萊； (ii) 北京珠江	300	100	(i) 70 (ii) 30
2.北方合營企業	北京朝陽區	發展及興建商品房	750,000	(i) 南博； (ii) 北京珠江	196	78.4	(i) 70 (ii) 30
3.愉景合營企業	北京朝陽區	發展及興建商品房	300,000	(iii) 合生； (iv) 北京珠江	194	77.6	(i) 70 (ii) 30
4.天津合營企業	天津寶坻縣	發展及興建旅遊 及渡假區	2,500,000	(i) 合生； (ii) 天津珠江	180	72	(i) 70 (ii) 30
5.翠景合營企業	廣州市海珠區	開發商品房，為逸景 翠園的部份選址	74,000	(i) 合生； (ii) 粵騰； (iii) 建設實業； (iv) 廣珠開發	133.87	53.55	(i) 97 (ii) 1 (iii) 1 (iv) 1

主要考慮因素及理由

吾等在達致有關該等協議之條款及(按補充合生逸景協議)合生逸景及補充合作開發協議之建議修訂條款時，吾等曾考慮(其中包括)下列主要因素：

貴集團之主要業務及策略

貴集團主要在中國廣州市及廣東省南部從事物業發展及管理。貴集團目前在廣州及廣東省南部逾10項現有及已落成物業發展項目中擁有權益。吾等獲悉貴集團之發展策略為持續專注發展廣州市之大型住宅綜合項目，並於中國其他大都市擴充其業務。隨著中國加入世貿及北京將主辦二零零八年奧運會，董事相信北京對高檔商業及住宅物業之需求將日益增加。

吾等同意董事之見解，該等有關成立五間中外合作合營企業並承諾在廣州、北京及天津開發新物業發展項目之協議，均在貴集團之正常及一般業務過程中進行，並將帶來良好商機以讓貴集團進軍中國高增長之物業市場。吾等亦認為，讓等協議將會充實貴集團之土地儲備及符合貴集團之發展策略。此外，吾等並認為補充合生逸景協議及補充合作開發協議(據此，貴集團將重組多個地盤以繼續建設廣州逸景翠園)乃於貴集團正常及一般業務過程中進行。

與關連人士之關係

如通函所載，所有關連人士(除新南方直接及間接參與翠景協議、補充合生逸景協議及補充合作開發協議)僅基於彼等為貴集團於中國之若干附屬公司之一名主要股東之附屬公司而與貴集團有關連。吾等注意到，此等關連人士(新南方除外)與貴公司董事及其他主要股東概無關連。因此，貴公司董事或主要股東除彼等於貴公司擔任董事或擁有股權權益外，概無於該等協議、補充合生逸景協議及補充合作開發協議擁有任何權益(惟朱孟依先生及新達基於彼等與新南方之關係則除外)。

綠洲合營企業

成立合營企業之理由

貴集團建議成立綠洲合營企業以於中國北京朝陽區三間房鄉椰子井村發展及興建總建築面積約達234,000平方米之商品房(「綠洲工地」)。有鑑於上文所述有關 貴集團之主要業務及策略，吾等認為綠洲合營企業為於 貴集團正常及一般業務過程中進行，並符合 貴集團之發展策略。

合營企業之主要條款

吾等從董事獲悉，建議之綠洲合營企業之條款乃與其他合營方公平磋商後達致。合營企業之主要條款載列如下：

訂約方 : (i) 邦萊；及

(ii) 北京珠江

總投資額 : 人民幣300,000,000元(約283,020,000港元)

註冊資本 : 人民幣100,000,000元(約94,340,000港元)

出資及融資 : 註冊資本將由邦萊及北京珠江分別按70%及30%之比例繳納。綠洲合營企業將負責安排超逾註冊資本金額之資金需求之融資。

註冊資本將分六期繳付，首期須於發出綠洲合營企業營業執照日期後3個月內支付，而最後一期則須於發出綠洲合營企業營業執照日期後36個月內支付。

土地使用權 : 有關土地乃由椰子井村集體擁有。根據一份於二零零一年三月九日所訂立之協議，椰子井村委員會同意以人民幣168,000,000元(約158,490,000港元)之總補償金額(包括所有遷徙費用)，辦妥轉讓有關土地之土地使用權予北京珠江，

是項金額將由北京珠江支付。根據有關綠洲合營企業之合營合同，北京珠江須於合營合同生效日期起計30日（可在訂約雙方協定之情況下延長至60日）內辦妥轉讓該等土地使用權予綠洲合營企業之一切手續，有關費用概由綠洲合營企業承擔。倘土地使用權未能於協定期間內轉讓予綠洲合營企業，訂約雙方履行出資的責任立即終止，而訂約雙方在第一期出資期限前開始辦理終止綠洲合營企業手續。綠洲合營企業亦須向北京珠江償還所有於綠洲合營企業成立前之前期投入，例如徵地價款、遷徙及「三通一平」費用。此外，估計之土地出讓金人民幣30,000,000元（約28,300,000港元）連同一切有關稅費將由綠洲合營企業支付。土地出讓金之確實金額及付款機制將於成立綠洲合營企業後，由綠洲合營企業與當地土地局磋商釐定。

溢利分享： 邦萊及北京珠江將按70%及30%之比例分享及承擔綠洲合營企業之溢利及虧損。

估值

根據估值報告，綠洲工地於二零零一年十二月十五日之評估資本值約達人民幣338,000,000元。該估值乃採納直接比較法達致，即假設按現況即時交吉出售物業，並經參照於有關市場可資比較之工地交易及地價。是項估值方法符合上市規則所載參數範圍內。

綠洲合營企業就綠洲工地之估計總收購成本（「綠洲收購成本」）將約達人民幣198,000,000元，包括根據徵地價款、遷徙及「三通一平」費用及土地出讓金。按此，綠洲工地之評估資本值較綠洲合營企業之綠洲收購成本溢價約71%。

出資及溢利分享比例

合作方邦萊與北京珠江之溢利分享比例乃符合彼等各自於綠洲合營企業之註冊資本之出資比例。因此，根據綠洲合營企業，貴集團就出資及溢利分享可享之條款不遜於另一合營方北京珠江所享之該等條款。

徵地價款及相關費用

綠洲合營企業須向北京珠江償還所有於分派溢利前就徵地價款、遷徙及「三通一平」費用之前期投入約人民幣168,000,000元（約158,490,000港元），其中約人民幣111,000,000元（約104,720,000港元）迄今已予支付及約人民幣57,000,000元（約53,770,000港元）尚未繳付及須由北京珠江再分三期支付，最後一期須於交付土地後起計480天內支付。是項總額將於綠洲合營企業分派溢利前償還予北京珠江，並為徵地價款及所涉有關費用之實際款額。

就此，吾等認為綠洲協議之條款乃公平合理。

北方合營企業

成立合營企業之理由

貴集團建議成立北方合營企業，以於中國北京朝陽區西大望路發展及興建總建築面積約達750,000平方米之商品房（「北方工地」）。有鑑於上文所述有關貴集團之主要業務及策略，吾等認為北方合營企業為於貴集團正常及一般業務過程中進行，並符合貴集團之發展策略。

合營企業之主要條款

吾等從董事獲悉，建議之北方合營企業之條款乃與其他合營方公平磋商後達致。合營企業之主要條款載列如下：

訂約方： (i) 南博；及

(ii) 北京珠江

總投資額： 人民幣196,000,000元（約184,910,000港元）

註冊資本： 人民幣78,400,000元（約73,960,000港元）

出資及融資： 註冊資本將由南博及北京珠江分別按70%及30%之比例以現金繳納。北方合營企業將負責安排超逾註冊資本金額之資金需求之融資。

註冊資本將分六期繳付，首期須於發出北方合營企業營業執照日期後3個月內支付，而最後一期則須於發出北方合營企業營業執照日期後36個月內支付。

土地使用權： 有關土地之土地使用權及建築物所有權乃由北京化工實驗廠及北京化學工業集團有限責任公司擁有。根據一份於二零零一年四月二十六日所訂立之協議，北京化工實驗廠及北京化學工業集團有限責任公司同意以人民幣785,000,000元（約740,560,000港元）之總補償金額，包括「三通一平」費用，上述費用將由北京珠江支付。根據有關北方合營企業之合營合同，北京珠江須於合營合同生效日期起計30日（可在訂約雙方協定之情況下延長至60日）內完成轉讓該等土地使用權予北方合營企業之一切手續，有關費用概由北方

合營企業承擔。倘土地使用權未能於協定期間內轉讓予北方合營企業，訂約雙方履行出資的責任立即終止，而訂約雙方在第一期出資期限前開始辦理終止北方合營企業手續。北方合營企業亦須向北京珠江償還所有於北方合營企業成立前之前期投入，例如徵地價款、遷徙及「三通一平」費用。此外，估計之土地出讓金約人民幣180,000,000元(約169,810,000港元)連同一切有關稅費將由北方合營企業支付。土地出讓金之確實金額及付款機制將於成立北方合營企業後，由北方合營企業與當地土地局磋商釐定。

溢利分享：南博及北京珠江將按70%及30%之比例分享及承擔北方合營企業之溢利及虧損。

估值

根據估值報告，北方工地於二零零一年十二月十五日之評估資本值約達人民幣1,200,000,000元。該估值乃採納直接比較法達致，即假設按現況即時交吉出售物業，並經參照於有關市場可資比較之工地交易及地價。是項估值方法符合上市規則所載參數範圍內。

北方合營企業就北方工地之估計總收購成本(「北方收購成本」)將約達人民幣965,000,000元，包括徵地價款、遷徙及「三通一平」費用及土地出讓金。按此，北方工地之評估資本值較北方合營企業之北方收購成本溢價約24%。

出資及溢利分享比例

合作方南博與北京珠江之溢利分享比例乃符合彼等各自於北方合營企業之註冊資本之出資比例。因此，根據北方合營企業，貴集團就出資及溢利分享可享之條款不遜於另一合營方北京珠江所享之該等條款。

徵地價款及相關費用

北方合營企業須向北京珠江償還所有於北方合營企業成立前之前期投入約人民幣785,000,000元(約740,560,000港元)，其中約人民幣210,000,000元(約198,110,000港元)迄今已予支付及約人民幣575,000,000元(約542,450,000港元)尚未繳付及須由北京珠江再分八期支付，最後一期須於交付土地後起計550天內支付。是項總額將於北方合營企業分派溢利前償還予北京珠江，並為徵地價款及所涉有關費用之實際款額。

就此，吾等認為北方協議之條款乃公平合理。

愉景合營企業

成立合營企業之理由

貴集團建議成立愉景合營企業，以於中國北京朝陽區青年路發展及興建總建築面積約達300,000平方米之商品房(「愉景工地」)。有鑑於上文所述有關貴集團之主要業務及策略，吾等認為愉景合營企業為於貴集團正常及一般業務過程中進行，並符合貴集團之發展策略。

合營企業之主要條款

吾等從董事獲悉，建議之愉景合營企業之條款乃與其他合營方公平磋商後達致。合營企業之主要條款載列如下：

訂約方： (i) 合生；及
(ii) 北京珠江

總投資額： 人民幣194,000,000元(約183,020,000港元)

註冊資本： 人民幣77,600,000元(約73,210,000港元)

出資及融資： 註冊資本將由合生及北京珠江分別按70%及30%之比例以現金繳納。愉景合營企業將負責安排超逾註冊資本金額之資金需求之融資。

註冊資本將分六期繳付，首期須於發出愉景合營企業營業執照日期後3個月內支付，而最後一期則須於發出愉景合營企業營業執照日期後36個月內支付。

土地使用權： 根據一份於二零零零年八月一日所訂立之協議，北京市煤炭總公司一廠同意完成更改土地用途之手續，並以人民幣325,000,000元（約306,600,000港元）之總補償費（包括所有遷徙費用）轉讓有關土地之土地使用權予北京珠江，上述費用將由北京珠江支付。根據有關愉景合營企業之合營合同，北京珠江須於合營合同生效日期起計30日（可在訂約雙方協定之情況下延長至60日）內完成轉讓該等土地使用權予愉景合營企業之一切手續，有關費用概由愉景合營企業承擔。倘土地使用權未能於協定期間內轉讓予愉景合營企業，訂約雙方履行出資的責任立即終止，而訂約雙方在第一期出資期限前開始辦理終止愉景合營企業手續。愉景合營企業亦須向北京珠江償還所有於愉景合營企業成立前之前期投入，例如徵地價款、遷徙及「三通一平」費用。此外，有關愉景合營企業之合營合同亦訂明土地出讓金連同一切稅費將由愉景合營企業支付。土地出讓金之確實金額及付款機制將於成立愉景合營企業後，由愉景合營企業與當地土地局磋商釐定。

溢利分享： 合生及北京珠江將按70%及30%之比例分享及承擔愉景合營企業之溢利及虧損。

估值

根據估值報告，愉景工地於二零零一年十二月十五日之評估資本值約達人民幣467,000,000元。該估值乃採納直接比較法達致，即假設按現況即時交吉出售物業，並經參照於有關市場可資比較之工地交易及地價。是項估值方法符合上市規則所載參數範圍內。

愉景合營企業就愉景工地之估計總收購成本（「愉景收購成本」）將約達人民幣367,000,000元，包括徵地價款、遷徙及「三通一平」費用及土地出讓金，並經董事估計為約人民幣42,000,000元。按此，愉景工地之評估資本值較愉景合營企業之愉景收購成本溢價約27.2%。

出資及溢利分享比例

合營方合生與北京珠江之溢利分享比例乃符合彼等各自於愉景合營企業之註冊資本之出資比例。因此，根據愉景合營企業，貴集團就出資及溢利分享可享之條款不遜於另一合營方北京珠江所享之該等條款。

徵地價款及相關費用

愉景合營企業須向北京珠江償還所有於分派溢利前就徵地價款、遷徙及「三通一平」費用之前期投入約人民幣325,000,000元（約306,600,000港元），其中約人民幣40,000,000元（約37,730,000港元）迄今已予支付及約人民幣285,000,000元（約268,870,000港元）尚未繳付及須再分五期支付，最後一期須於二零零三年八月三十日前支付。是項總額將於愉景合營企業分派溢利前償還予北京珠江，並為徵地價款及所涉有關費用之實際款額。

就此，吾等認為愉景協議之條款乃公平合理。

天津合營企業

成立合營企業之理由

貴集團建議成立天津合營企業，以於中國天津寶坻縣發展及興建總建築面積約達2,500,000平方米附設商品房之旅遊及渡假區（「天津工地」）。有鑑於上文所述有關 貴集團之主要業務及策略，吾等認為天津合營企業為於 貴集團正常及一般業務過程中進行，並符合 貴集團之發展策略。

合營企業之主要條款

吾等從董事獲悉，建議之天津合營企業之條款乃與其他合營方公平磋商後達致。合營企業之主要條款載列如下：

訂約方 : (i) 合生；及

(ii) 天津珠江

總投資額 : 人民幣180,000,000元（約169,810,000港元）

註冊資本 : 人民幣72,000,000元（約67,920,000港元）

出資及融資：註冊資本將由合生及天津珠江分別按70%及30%之比例以現金繳納。天津合營企業將負責安排超逾註冊資本金額之資金需求之融資。

註冊資本將分六期繳付，首期須於發出天津合營企業營業執照日期後3個月內支付，而最後一期則須於發出天津合營企業營業執照日期後36個月內支付。

土地使用權：根據一份於二零零一年八月二十二日所訂立之協議，寶坻縣人民政府同意以人民幣180,000,000元（約169,810,000港元）之土地出讓金（已包括拆遷費及所有稅費），批出有關土地之土地使用權，是款額將由天津珠江支付。根據有關天津

合營企業之合營合同，天津珠江須於合營合同生效日期起計30日（可在訂約雙方協定之情況下延長至60日）內完成轉讓該等土地使用權予天津合營企業之一切手續，有關費用概由天津合營企業承擔。倘土地使用權未能於協定期間內轉讓予天津合營企業，訂約雙方履行出資的責任立即終止，而訂約雙方在第一期出資期限前開始辦理終止天津合營企業手續。天津合營企業亦須於分派本身溢利前，向天津珠江償還所有於天津合營企業成立前之前期投入。

溢利分享：合生及天津珠江將按70%及30%之比例分享及承擔天津合營企業之溢利及虧損。

估值

根據估值報告，天津工地於二零零一年十二月十五日之評估資本值約達人民幣290,000,000元。該估值乃採納直接比較法達致，即假設按現況即時交吉出售物業，並經參照於有關市場可資比較之工地交易及地價。是項估值方法符合上市規則所載參數範圍內。

天津合營企業就天津工地之估計總收購成本（「天津收購成本」）將約達人民幣180,000,000元，包括徵地價款、遷徙及「三通一平」費用及土地出讓金。按此，天津工地之評估資本值較天津合營企業之天津收購成本溢價約61%。

出資及溢利分享比例

合營方合生與天津珠江之溢利分享比例乃符合彼等各自於天津合營企業之註冊資本之出資比例。因此，根據天津合營企業，貴集團就出資及溢利分享可享之條款不遜於另一合營方天津珠江所享之該等條款。

徵地價款及相關費用

天津合營企業須向天津珠江償還所有於天津合營企業成立前之前期投入約人民幣180,000,000元(約169,810,000港元)，其中約人民幣10,000,000元(約9,430,000港元)迄今已予支付及約人民幣170,000,000元(約160,380,000港元)尚未繳付及須按地盤清拆及安置之實際進度而分期付款。總額須於天津合營企業分派溢利前償還予天津珠江，並為徵地價款及所涉有關費用之實際款額。

就此，吾等認為天津協議之條款乃公平合理。

翠景合營企業

成立合營企業之理由

貴集團建議成立翠景合營企業，以於一幅位於中國廣州市海珠區廣州大道西面及鷺江村與鳳和村南面，總建築面積約達74,000平方米之地盤(「翠景工地」)進行發展及建設工作。翠景工地包括三幅毗連土地，而原擬由合生逸景發展為逸景翠園其中一部份之兩幅土地，將連同毗連之一幅土地成為 貴集團建議新發展項目(亦將為逸景翠園其中部份)之選址。

吾等同意董事理念，即將兩幅土地重組歸入翠景地皮，可讓 貴集團繼續興建逸景翠園而無需延誤整體預定發展進度，同時可讓 貴集團在發展翠景地皮時充份利用包括在逸景翠園內之其他地盤之配套及市政設施之規模效益。

合營企業之主要條款

吾等從董事獲悉，建議之翠景合營企業條款乃與其他合營方公平磋商達致。合營企業之主要條款如下：

訂約方 ： (i) 合生；

 (ii) 粵騰；

(iii) 建設實業；及

(iv) 廣珠開發

總投資額：人民幣133,870,000元（約126,290,000港元）

註冊資本：人民幣53,550,000元（約50,520,000港元）

出資及融資：註冊資本將全部由合生以現金繳納。翠景合營企業將負責安排超逾註冊資本金額（包括總投資額與註冊資本之差額）之資金需求之融資。

註冊資本將分六期以現金繳付，首期須於發出翠景合營企業營業執照日期後3個月內支付，而最後一期則須於發出翠景合營企業營業執照日期後36個月內支付。

土地使用權：三幅土地之土地使用權乃分別由粵騰、建設實業及廣珠開發擁有。根據有關翠景合營企業之合營合同，粵騰及建設實業須分別協助翠景合營企業進行一切手續，以轉讓各幅土地之土地使用權予翠景合營企業及協助其取得有關土地之開發權，廣珠開發則須完成轉讓該等土地使用權予翠景合營企業之一切手續，有關費用概由翠景合營企業承擔，其中包括估計土地出讓金人民幣30,600,000元（約28,870,000港元），但由於將由粵騰及建設實業注入之該兩幅土地之土地出讓合同尚未訂立，因此該筆土地出讓金確實金額有待釐定。翠景合營企業亦須向合生償還所有於翠景合營企業成立前之前期投入。由於粵騰及建設實業應付的前期服務費及開發成本已由合生代為支付，所以毋須向粵騰或建設實業付還款項。

溢利分享：合生、粵騰、建設實業及廣珠開發將按97%、1%、1%及1%之比例分享及承擔翠景合營企業之溢利及虧損。

估值

根據估值報告，翠景工地於二零零一年十二月十五日之評估資本值約達人民幣123,000,000元。該估值乃採納直接比較法達致，即假設按現況即時交吉出售物業，並經參照於有關市場可資比較之工地交易及地價。是項估值方法符合上市規則所載參數範圍內。

吾等從 貴公司獲悉，翠景合營企業就翠景工地之估計總收購成本（「翠景收購成本」）將約達人民幣53,500,000元，包括徵地價款、遷徙及「三通一平」費用約人民幣22,000,000元及土地出讓金連同相關稅項約人民幣31,500,000元。按此，翠景工地之評估資本值較翠景合營企業之翠景收購成本溢價約130%。

出資及溢利分享比例

翠景合營企業註冊資本全數由合生繳納，而三幅土地之土地使用權由粵騰、建設實業及廣珠開發以零成本注入翠景合營企業。翠景合營企業之損益分別按97%、1%、1%及1%攤分。此即暗示合生向翠景合營企業繳納註冊資本，並因此享有翠景合營企業未來溢利之97%。

經計及粵騰、建設實業乃廣珠開發向翠景合營企業注入之土地使用權價值（經翠景土地之獨立估值所暗示）及 貴集團於翠景合營企業之最終溢利分攤權益，吾等認為根據翠景合營企業 貴集團出資額及溢利分攤之條款，不遜於翠景合營企業其他合營方，即粵騰、建設實業及廣珠開發所享有者。

徵地價款及相關成本

翠景合營企業亦須向廣珠開發及合生償還就收購有關土地之土地使用權所付之一切費用，其中約人民幣7,670,000元（約7,240,000港元）迄今已予支付及約人民幣14,300,000元（約13,490,000港元）尚未繳付及須支付。

粵騰、建設實業及廣珠開發對翠景合營企業注入上述三幅土地之各自土地使用權。吾等從事就悉，貴集團代粵騰及建設實業付款，理由是貴集團認定其中兩幅土地具有發展潛力，而該兩幅土地若無與中國合營方之聯繫應不獲得土地使用權。有關金額即為所招致之收購成本及相關費用之實際數額。

經計及粵騰、建設實業及廣珠開發向翠景合營企業所注入之土地使用權價值(經按翠景土地之獨立估值所暗示)以及貴集團於翠景合營企業之最終溢利分攤利益，吾等認為有關根據翠景合營企業轉讓該三幅土地之土地使用權予翠景合營企業之安排對貴集團公平合理。

基於此，吾等認為翠景協議之條款公平合理。

合生逸景之修訂

交易之理由

本集團於二零零一年二月二十七日成立一間中外合營企業合生逸景，以發展及興建屬於逸景翠園一部份之地盤。然而，由於原先擬由粵騰與建設實業注入合生逸景之兩幅土地之土地使用權轉讓手續尚未辦妥，董事已決定從合生逸景項目中撥出該兩幅土地，以免延遲整體興建及落成逸景翠園。

根據合生逸景條款之建議修訂，貴集團建議成立翠景合營企業以及於翠景合營企業成立時訂立補充合作開發協議，以及計入翠景合營企業以開發及興建逸景翠園。換言之，合生逸景條款之建議修訂、翠景合營企業以及補充合作開發協議實際上導致重組有關土地，以歸入逸景翠園發展。正如上述就翠景合營企業之理由，吾等認同董事觀點，重組土地將加快逸景翠園之建築計劃，並對逸景翠園整體項目之盈利能力不會造成重大不利影響。此外，鑑於貴集團之主要業務及策略，吾等認為合生逸景之條款修訂乃循日常及一般業務程序進行，且配合貴集團之發展策略。

交易之主要條款

吾等從事獲悉，根據補充合生逸景協議按合生逸景對合營企業條款之建議修訂乃與合營方公平磋商釐定。根據有關修訂，兩個原合營方，即粵騰及建設實業連同有關之兩幅土地將剔除於合生逸景以外。有關修訂之主要條款如下：

	<u>原本條款</u>	<u>建議修訂條款</u>
訂約各方	(1) 廣東珠江 (2) 新南方 (3) 粵騰 (4) 建設實業 (5) 合生	(1) 廣東珠江 (2) 新南方 (3) 合生
已發展地盤	穗規地證字[1996]第586號 穗規地證字[1996]第730號 穗規地證字[1996]第599號 穗城規南片地字[1996]第4號 合共119,667平方米	穗規地證字[1996]第586號 穗城規南片地字[1996]第4號 合共93,746平方米
總建築面積	239,334平方米	124,683平方米
總投資額	人民幣239,334,000元	人民幣205,100,000元
註冊資本	人民幣95,750,000元	人民幣82,040,000元
註冊資本	(1) 34.8%	(1) 34.8%
出資額及	(2) 5.2%	(2) 5.2%
損益攤分	(5) 60%	(3) 60%

出資及溢利分享比例

其餘三個合營方，即廣東珠江、新南方及合生之溢利分攤比率，乃符合彼等按合生逸景之修訂條款於註冊資本中之各自出資比例。因此，有關根據合生逸景之修訂條款，貴集團之注資及所得溢利分攤之條款，不遜於其他合營方所享有者。

徵地價款及相關費用

根據合生逸景之修訂條款，其將繼續付還廣東珠江支付就收購其餘一幅土地之土地使用權、遷徙及「三通一平」費用所招致之一切費用。付還金額即為所產生之收購成本及相關成本之實際數額，並將於合生逸景核實後付還。

基於此，吾等認為補充合生逸景協議條款公平合理。

補充合作開發協議

交易理由

於二零零零年二月十六日，合生逸景與新泰安、合生樂景及珠光(各定義見貴公司於二零零零年一月二十六日刊發之通函)訂立協議，以共同於中國廣州市海珠區廣州大道四幅接連土地之地盤上發展及興建商品房。隨着翠景合營企業將會發展原先擬由合生逸景發展之兩幅土地，原合作開發協議原訂約方與翠景合營企業擬將盡快於翠景合營企業成立後訂立補充合作開發協議(「補充合作開發協議」)，以修改及補充原合作開發協議之若干條款。

正如上述就翠景合營企業之理由以及合生逸景條款之建議修訂，吾等認同董事觀點，重組土地將加快逸景翠園之建築計劃，並對逸景翠園整體項目之盈利能力不會造成重大不利影響。此外，基於貴集團之主要業務及策略，吾等認為補充合作開發協議乃循日常及一般業務程序進行，且符合貴集團之發展策略。

日盛嘉富函件

原合作開發協議（經補充合作開發協議修訂及補充）之條款概述如下：

	<u>原合作開發協議</u>	<u>補充合作開發協議</u>
訂約各方	(1) 新泰安 (2) 合生樂景 (3) 合生逸景 (4) 珠光	(1) 新泰安 (2) 合生樂景 (3) 合生逸景 (4) 珠光 (5) 翠景合營企業
合生逸景 開發之地盤	穗規地證字[1996]第586號 穗規地證字[1996]第730號 穗規地證字[1996]第599號 穗城規南片地字[1996]第4號 合共119,667平方米	穗規地證字[1996]第586號 穗城規南片地字[1996]第4號 合共93,746平方米
翠景合營 企業開發 之地盤	不適用	穗規地證字[1996]第730號 穗規地證字[1996]第599號 穗規地證字[1996]第706號 合共41,318平方米
建築費用 及稅項之 攤分比例	(1) 4.13% (14,174平方米) (2) 56.21% (192,637平方米) (3) 34.92% (119,667平方米) (4) 4.74% (16,249平方米)	(1) 3.96% (14,174平方米) (2) 53.79% (192,637平方米) (3) 26.18% (93,746平方米) (4) 4.54% (16,249平方米) (5) 11.53% (41,318平方米)
委員會成員	各訂約方提名一位成員， 並由合生逸景提名之人士 擔任主席	翠景合營企業將額外委任 一位委員會成員

建築成本及稅項分攤

建築成本及稅項將按各訂約方各自之地盤面積攤分，因此，貴集團根據補充合作開發協議有關建築成本及稅項之條款均不遜於其他訂約方所享有者。

代表

由於根據於補充合作開發協議中加入翠景合營企業，翠景合營企業將有權於委員會中享有一額外股東席位（供投票）。因此，就根據補充合作開發協議翠景合營企業代表之條款不遜於第三方所享有者。

因此，吾等認為補充合作開發協議之條款屬公平合理。

財務影響

五家合營企業將需要總投資成本人民幣1,003,870,000元（約947,050,000港元），當中貴集團於總註冊資本中注資人民幣283,150,000元（約267,120,000港元）。貴集團有意以內部資源、出售發展物業持續所得款項及銀行借款（倘有需要）支付該等額外注資。

貴集團於二零零零年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值達2,125,249,000港元，而貴集團於二零零一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值達2,185,093,000港元。考慮到貴集團之資產淨值，就新投資之注資將以分期方式及貴集團可從出售現有物業項目所得收益支付，吾等與董事一致認為貴集團應可維持寬裕之現金狀況供投資於該等新合營項目。

未來前景及風險因素

鑑於市場對北京之高級住宅物業之需求日益增加、中國加入世界貿易組織以及北京成為2008年奧運之主辦城市，北京及中國鄰近地區物業市場之增長潛力十分龐大。由於協議將有效使貴集團於北京、天津及廣州之土地儲備額外增加總樓面面積3,858,000平方米，吾等與董事一致認為，憑藉土地儲備增加、北京及中國其他城市之物業市場改善，貴集團將可進軍北京－天津之高增長物業市場。

獨立股東謹請注意，該等協議涉及於中國展開新物業發展項目，因此須受與中國物業發展業務有關之風險所限，有關風險主要關乎中國物業市場、有關

政府政策及批文、融資、建築及合營企業風險。該等交易可能產生不良後果。因此，獨立股東考慮與該等協議有關之性質及風險時應小心謹慎。

意見及推薦意見

經計及該等協議條款之主要因素、根據補充合生逸景協議及補充合作開發協議建議對合生逸景之建議條訂條款、特別是 貴集團之整體業務發展策略及貴集團之財務影響及未來前景，吾等認為，該等協議之條款、根據補充合生逸景協議及補充合作開發協議建議對合生逸景之建議條訂條款就獨立股東而言屬公平合理。 貴公司已向聯交所申請豁免遵守上市規則有關 貴公司須就該等協議(翠景協議除外)舉行股東特別大會徵求 貴公司股東批准之規定。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成有關翠景協議、補充合生逸景協議及補充合作開發協議之決議案。

此 致

香港
中環
雲咸街40-44號
雲咸商業中心19樓
獨立董事委員會 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

二零零二年一月三十一日



敬啟者：

有關多項物業

指示、目的及估值日

根據合生創展集團有限公司（「貴公司」）給予吾等指示就多項位於中華人民共和國（「中國」）之物業（見以下估值概要）擬歸益於 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）之權益估值，吾等確認，吾等已進行查察及有關查詢，並取得吾等認為所需之其他資料，從而向閣下提供吾等就此等物業權益於二零零一年十二月十五日（「估值日」）之價值之意見，以供載入 貴公司二零零二年一月三十一日之通函。

估值基準

吾等對各項物業所評估之價值為公開市值，吾等將之定義為「一項物業權益於估值日可無條件以現金代價完成出售而認為可依據之最佳價格，假設：

- (a) 賣方有意出售；
- (b) 估值日前經過一段合理時期（顧及物業之性質及市況）適當地將權益推銷、商議價格及條款以完成出售；

- (c) 估值日以前任何假設性買賣訂約日之市況、價值水平及其他情況與估值日當日者相同；
- (d) 並無計及其他有特別意向之買家之出價；及
- (e) 交易在雙方知情且無受威迫下審慎進行。」

估值假設

吾等在估值期間假設物業所有人在公開市場出售物業權益，而當中不涉及任何延期合同、售後租回、管理合同、合營或任何類似安排等利益，致使有關物業權益之價值增加。

在對位於中國之物業進行估值時，吾等假定就有關物業所授出之土地使用權可按象徵式土地使用年費轉讓，而任何增值之地價已予全數補付。吾等亦假定了有關物業之承授人或使用人有權在整段授出而未屆滿之期內自由且不受干擾地使用或轉讓有關物業。吾等依賴 貴集團及 貴集團中國法律顧問就 貴集團於有關物業之所有權及擬歸益於 貴集團之有關物業權益所提供之意見。

吾等之估值中並無計及就有關物業所欠之任何費用、按揭或金額，亦無計及出售可能產生之任何開支或稅金。除另有指明外，有關物業假設無附帶任何產權負擔、限制及繁重支出，致使價值受到影響。

估值方法

在達致吾等就有關物業（目前尚未發展）之估值意見前，吾等已採用直接比較法對各項物業估值，當中假設按現況出售有關物業並即時交吉，同時亦已參考有關市場現成可資比較之地皮交易及土地價格。

資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴集團所提供之資料，並接納向吾等就多項事宜所提供之意見，如劃規批文或法定通知、地役權、租用權、發展潛力、地皮及建築面積以及其他所有相關事宜。

隨附之估值證書所載之尺寸、測量及面積均以吾等所獲之資料為根據，因此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴集團所提供且對估值屬重要之資料之真確性及準確性。吾等亦從 貴集團得知，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。除另有指明外，吾等未能進行實地測量以核實有關物業之地皮及建築面積，吾等假設在交予吾等之文件副本上所示之面積屬正確。

業權調查

吾等獲提供有關物業所有權之文件副本。然而，吾等並無進行查冊以證實有關物業之所有權並確定在交予吾等之副本上可能未有顯示之任何修改。

實地查察

吾等已查驗有關物業。然而，吾等並無進行實地調查以確定地基情況及服務設施等在日後發展中之適用性。吾等編製之估值假設此等方面之情況理想，並假設建築期內概無異常開支或延誤。

幣值及滙率

除另有指明外，本估值報告中所有金額均以人民幣(中國法定貨幣)為單位。為供參考起見，港元與人民幣之滙率以估值日普遍採用之滙價，即約1港元=1.06人民幣折算，由該日至本函件之日期間此滙率並無顯著波動。

隨函附上吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港中環雲咸街44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(GP)
A.H.K.I.S., M.R.I.C.S.

二零零二年一月三十一日

附註：陳家輝先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面具有廣泛經驗。

估值概要

物業	於二零零一年 十二月十五日 現況下之資本值 人民幣	擬歸益於 貴集團之權益	於二零零一年 十二月十五日 擬歸益於 貴集團之資本值 人民幣
1. 位於中國 北京市朝陽區 西大望路23號 之地皮	1,200,000,000	70%	840,000,000
2. 位於中國 北京市朝陽區 三間房鄉 梆子井村之地皮	338,000,000	70%	236,600,000
3. 位於中國 北京市朝陽區 青年路西路 之地皮	467,000,000	70%	326,900,000
4. 位於中國 天津市寶坻縣 以東之地皮	290,000,000	70%	203,000,000
5. 位於中國 廣東省廣州市 海珠區鳳和村 及鷺江村以東 及廣州大道 以西之地皮	123,000,000	97%	119,310,000
總計：			1,725,810,000

估值證書

物業	概況及年期	佔用情況	於二零零一年 十二月十五日 現況下之資本值
1. 位於中國 北京市朝陽區 西大望路23號 之地皮	按計劃該物業為一塊面積 為299,250平方米(3,221,127 平方呎)之地皮。 按計劃該物業將發展為一 商住項目，總建築面積為 750,000平方米(8,073,000平 方呎)。 就該物業所供授之土地使 用權年期而言，由發出國 有土地使權證當日起計， 住宅用途為期70年，商業 用途為期40年，其他用途 為期50年。	該物業現正空置。	1,200,000,000港元 (70%權益擬歸益 於貴集團： 840,000,000港元)

附註：

- (1) 根據北京珠江房地產開發有限公司(「北京珠江」)(「甲方」)與南博置業有限公司(「乙方」)於二零零二年一月八日訂立之協議，訂約方須成立一家合作經營企業發展該物業。上述協議所附帶之建議合作經營合同之主要條款及條件包括如下：—
- (i) 公司名稱 : 北京合生北方房地產開發有限公司(「北方合營企業」)
- (ii) 業務範圍 : 發展、興建、銷售、出租及管理位於面積為299,250平方米之地皮及總建築面積為750,000平方米之商品房(用途及建築面積有待規劃當局批准)
- (iii) 投資總額 : 人民幣196,000,000元
- (iv) 註冊資本 : 人民幣78,400,000元
- (v) 投入資本 : 甲方：人民幣23,520,000元(註冊資本之30%)
乙方：人民幣54,880,000元(註冊資本之70%)
- (vi) 盈利／虧損分攤 : 甲方：30%
乙方：70%
- (vii) 營業期 : 由營業執照發出日期起計30年

貴集團指出，北京珠江負責支付補償金人民幣775,000,000元及土地清理費人民幣10,000,000元，至今其中約人民幣210,000,000元已予支付而約人民幣575,000,000元仍未支付並須由北京珠江支付。該項金額最終須由北方合營企業承擔及退還北京珠江。北方合營企業亦負責承擔北京珠江與當地土地局議定之土地出讓金約人民幣180,000,000元。

吾等對 貴集團於該物業之建議權益乃根據上述建議合作經營合同所述 貴集團之盈利／虧損分攤而作出。

(2) 貴集團之中國法律顧問之意見包括：

- (i) 北京化工實驗廠與北京化學工業集團有限責任公司有權與北京珠江訂立日期為二零零零年四月二十六日之土地使用權轉讓合同及其第一補充協議（「轉讓合同」），轉讓合同具法律效力。
- (ii) 根據轉讓合同，北京化工實驗廠與北京化學工業集團有限責任公司同意將該物業之土地使用權轉讓北京珠江，而北京珠江同意支付徙置補償及清拆費。
- (iii) 於履行轉讓合同所述之責任及遵行有關法律及法規後，北京珠江與有關土地管理局訂立國有土地出讓權出讓合同及支付土地出讓金後有權取得該物業之土地使用權。土地使用權之一般年期為：住宅用途為期70年、商業用途為期40年以及工業用途為期50年。
- (iv) 經取得該物業之土地使用權後，北京珠江可將該土地使用權轉讓、出租及／或按揭。
- (v) 於該物業發展之住宅樓宇乃遵照北京總體發展規劃。
- (vi) 北京珠江與南博置業有限公司須設立一家名為北方合營企業之合作經營企業，該公司將於該物業地皮上發展房地產項目。經取得北京化工實驗廠和北京化學工業集團有限責任公司之書面同意後，此項發展構思之改動並不違反轉讓合同所訂明之條款及條件。
- (vii) 北方合營企業之法定成立須受由北京珠江與南博置業有限公司訂立之合作經營合同（「合營合同」）以及若干政府批文所限。建議合營合同有待簽定、登記及批准。
- (viii) 按照建議合營合同所述之條件，北京珠江須將該物業之土地使用權轉讓北方合營企業並須負責該土地之所有徙置及清拆工作、向政府有關當局遞交申請以及地皮連接及平整工作。建議合營合同有待簽定及登記，該土地之使用權有待轉讓北方合營企業。

(3) 吾等依賴上述法律意見並按下列假設編製估值報告：

- (i) 北方合營企業將擁有該物業之合法業權並將有權將該物業連同餘下之土地使用權年期轉讓而毋須支付額外地價及其他須支付予政府之繁重款項；
- (ii) 所有地價及其他附屬設施之其他費用將悉數支付；

- (iii) 建議發展項目之規劃及設計乃遵照當地規劃規定並獲有關當局批准；
- (iv) 該物業可自由出售予第三方；及
- (v) 上文附註(1)所述之建議合作經營合同具法律效力並將予以執行。
- (4) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況、主要批文及執照之情況如下：

國有土地使用權證	不適用
國有土地使用權出讓合同	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
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

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年十二月十五日現況下之資本值
2. 位於中國 北京市朝陽區 三間房鄉 椰子井村之地皮	<p>按計劃該物業為一塊面積為253,000平方米(2,723,292平方呎)之地皮。</p> <p>按計劃該物業將發展為一商住項目，總建築面積為234,000平方米(2,518,776平方呎)。</p> <p>就該物業所供授之土地使用權年期而言，由發出國有土地使權證當日起計，住宅用途為期70年，商業用途為期40年，其他用途為期50年。</p>	該物業現正空置。	<p>338,000,000港元</p> <p>(70%權益擬歸益於貴集團： 236,600,000港元)</p>

附註：

- (1) 根據北京珠江(「甲方」)與邦萊置業有限公司(「乙方」)於二零零二年一月八日訂立之協議，訂約方須成立一家合作經營企業發展該物業。上述協議所附帶之建議合作經營合同之主要條款及條件包括如下：—
- (i) 公司名稱 : 北京合生綠洲房地產開發有限公司(「綠洲合營企業」)
 - (ii) 業務範圍 : 發展、興建、銷售、出租及管理位於面積為253,000平方米之地皮及總建築面積為234,000平方米之商品房(用途及建築面積有待規劃當局批准)
 - (iii) 投資總額 : 人民幣300,000,000元
 - (iv) 註冊資本 : 人民幣100,000,000元
 - (v) 投入資本 : 甲方：人民幣30,000,000元(註冊資本之30%)
乙方：人民幣70,000,000元(註冊資本之70%)
 - (vi) 盈利／虧損分攤 : 甲方：30%
乙方：70%
 - (vii) 營業期 : 由營業執照發出日期起計30年

貴集團指出，北京珠江負責支付補償金人民幣168,000,000元，至今其中約人民幣111,000,000元已予支付而約人民幣57,000,000元仍未支付並須由北京珠江支付。該項金額最終須由綠洲合營企業承擔及退還北京珠江。綠洲合營企業亦負責承擔其與當地土地局商議而釐定之土地出讓金約人民幣30,000,000元。

吾等對 貴集團於該物業之建議權益乃根據上述建議合作經營合同所述 貴集團之盈利／虧損分攤而作出。

(2) 貴集團之中國法律顧問之意見包括：

- (i) 北京市朝陽區三間房鄉椰子井村民委員會（椰子井村民委）有權與北京珠江訂立日期為二零零一年三月九日之土地徵用合同（「該合同」），該合同具法律效力。
- (ii) 根據該合同，椰子井村民委同意北京珠江徵用該物業之土地使用權，而北京珠江同意支付補償金。
- (iii) 於履行該合同所述之責任及遵行有關法律及法規後，北京珠江與有關土地管理局訂立國有土地出讓權出讓合同及支付土地出讓金後有權取得該物業之土地使用權。土地使用權之一般年期為：住宅用途為期70年、商業用途為期40年以及工業用途為期50年。
- (iv) 經取得該物業之土地使用權後，北京珠江可將該土地使用權轉讓、出租及／或按揭。
- (v) 於該物業發展之住宅樓宇乃遵照北京總體發展規劃。
- (vi) 北京珠江與邦萊置業有限公司須設立一家名為綠洲合營企業之合作經營企業，該公司將於該物業地皮上發展房地產項目。經取得椰子井村民委之書面同意後，此項發展構思之改動並不違反該合同所訂明之條款及條件。
- (vii) 綠洲合營企業之法定成立須受由北京珠江與邦萊置業有限公司訂立之合作經營合同以及若干政府批文所限。建議合營合同有待簽定、登記及批准。
- (viii) 按照建議合營合同所述之條件，北京珠江須將該物業之土地使用權轉讓綠洲合營企業並須負責該土地之所有徙置及清拆工作、向政府有關當局遞交申請以及地皮連接及平整工作。建議合營合同有待簽定及登記，該土地之使用權有待轉讓綠洲合營企業。

(3) 吾等依賴上述法律意見並按下列假設編製估值報告：

- (i) 綠洲合營企業將擁有該物業之合法業權並將有權將該物業連同餘下之土地使用權年期轉讓而毋須支付額外地價及其他須支付予政府之繁重款項；
- (ii) 所有地價及其他附屬設施之其他費用將悉數支付；
- (iii) 建議發展項目之規劃及設計乃遵照當地規劃規定並獲有關當局批准；
- (iv) 該物業可自由出售予第三方；及

(v) 上文附註(1)所述之建議合作經營合同具法律效力並將予以執行。

(4) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況、主要批文及執照之情況如下：

國有土地使用權證	不適用
國有土地使用權出讓合同	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
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

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年
			十二月十五日 現況下之資本值
3. 位於中國北京朝陽區青年路西面之地皮	該物業擬包括地盤面積為210,000平方米(2,260,440平方尺)之地皮。 該物業擬發展為總建築面積為300,000平方米(3,229,200平方尺)之商業/住宅發展項目。 該物業之土地使用權將按不同年期授出，由國有土地使用權證授出日期起計70年作住宅用途、40年作商業用途以及50年作其他用途。	該物業目前空置。	467,000,000 港元 (貴集團擬應佔70%權益) 326,900,000港元

附註：

(1) 根據北京珠江(「甲方」)與合生集團有限公司(「乙方」)於二零零二年一月八日訂立之協議，訂約方須成立一間合作合營企業公司發展該物業。上述協議所附帶之建議合作經營合同之主要條款及條件(其中包括)如下：—

- (i) 公司名稱 : 北京合生愉景房地產開發有限公司(「愉景合營企業」)
- (ii) 業務範圍 : 發展、興建、銷售、分租及管理位於地面積為210,000平方米及總建築樓面面積為300,000平方米之商品房屋(用途及建築樓面面積有待規劃局之批准)
- (iii) 投資總額 : 人民幣194,000,000元
- (iv) 註冊資本 : 人民幣77,600,000元
- (v) 投入資本 : 甲方：人民幣23,280,000元(註冊資本之30%)
乙方：人民幣54,320,000元(註冊資本之70%)
- (vi) 盈利／虧損攤分 : 甲方：30%
乙方：70%
- (vii) 營業期間 : 由營業執照發出日期起計30年

貴集團指出，北京珠江負責支付金額為人民幣325,000,000元之保償金，其中約人民幣40,000,000元已繳付而約人民幣285,000,000元仍未清償並須由北京珠江支付。該筆為數人民幣285,000,000元之金額將最終未清償並須由北京珠江支付。該金額將最終由愉景合營企業向北京珠江償付而由愉景合營企業承擔。愉景合營企業亦將負責承擔經愉景合營企業與當地土地局議定之土地出讓金人民幣約42,000,000元。

吾等對 貴集團於該物業之建議權益乃根據上述建議合作經營合同所述 貴集團之盈利／虧損攤分而作出。

- (2) 貴集團之中國法律顧問之意見（其中包括）：
- (i) 北京市煤炭總公司一廠與北京珠江於二零零零年八月一日訂立一項轉讓發展權合同（「該合同」），該合同具法律效力。
 - (ii) 該物業之發展須取得北京市煤炭總公司一廠之部門主管、北京市規劃委員會以及北京市建設委員會之批准並須受土地出讓程完成所限。
 - (iii) 根據該合同，北京市煤炭總公司一廠已同意將該物業之土地使用權轉讓予北京珠江，而北京珠江已同意支付保償金。
 - (iv) 於履行該合同所述之責任及遵行有關法例及規定後，北京珠江與有關土地管理局訂立國有土地出讓權出讓合同及支付土地出讓金後有權取得該物業之土地使用權。土地使用權之一般年期為：作住宅用途為期70年、作商業用途為期40年以及作工業用途為期50年。
 - (v) 憑藉取得該物業之土地使用權，北京珠江可將該土地使用權轉讓、分租及／或按揭。
 - (vi) 於該物業發展之住宅樓宇乃遵照北京發展計劃。
 - (vii) 北京珠江與合生集團有限公司須設立一家將名為愉景合營企業合作合營企業公司，該公司將於包括該物業之地盤上發展房地產項目。
 - (viii) 愉景合營企業之法定成立須受由北京珠江與合生集團有限公司訂立之合作合營企業合同以及若干政府批文所限。建議合營合同有待簽立、登記及批准。
 - (ix) 憑藉建議合營合同所述之條件，北京珠江須將該物業之土地使用權轉讓予愉景合營企業並須負責該土地之所有徙置及清拆工作、向有關政府當局處理申請以及地盤連接及平整工作。建議合營合同有待簽立及登記，該土地之土地使用權有待轉讓予愉景合營企業。
- (3) 吾等依賴上述法律意見並按下列假設編製吾等之估值：
- (i) 愉景合營企業將擁有該物業之合法業權並將有權將該物業連同餘下之土地使用權年期轉讓而毋須支付額外地價及其他須支付予政府之繁重款項；
 - (ii) 所有地價及其他附屬設施之其他費用將悉數支付；

- (iii) 建議發展項目之規劃及設計乃遵照當地規劃規定並獲有關當局批准；
 - (iv) 該物業可自由出售予第三方；及
 - (v) 上文附註(1)所述之建議合作經營合同具法律效力並將予以執行。
- (4) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況、主要批文及執照之情況如下：

國有土地使用權證	不適用
國有土地使用權出讓合同	不適用
建設用地許可證	不適用
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

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零一年 十二月十五日 現況下之資本值
4. 位於中國 天津市寶坻縣 東段之地皮	該物業擬包括地盤面積為 12,000,000 平方米 (129,168,000平方尺)之地 皮。 該物業擬發展為總建築面 積為2,500,000平方米 (26,910,000平方尺)之商業/ 住宅發展項目。 該物業之土地使用權將按 不同年期授出，由國有土 地使用權證授出日期起計 70年作住宅用途、40年作 商業用途以及50年作其他 用途。	該物業目前空置。	290,000,000港元 (貴集團擬應佔 70%權益) 203,000,000港元

附註：

(1) 根據天津珠江實業有限公司(「天津珠江」)(「甲方」)與合生集團有限公司(「乙方」)於二零零二年一月八日訂立之協議，訂約方須成立一間合作合營企業公司發展該物業。上述協議所附帶之建議合作經營合同之主要條款及條件(其中包括)如下：—

- (i) 公司名稱 : 天津合生珠江房地產開發有限公司(「天津合營企業」)
- (ii) 業務範圍 : 發展、興建、銷售、分租及管理位於地面積為12,000,000平方米及總建築樓面面積為2,500,000平方米之商品房屋(用途及建築樓面面積有待規劃局之批准)
- (iii) 投資總額 : 人民幣180,000,000元
- (iv) 註冊資本 : 人民幣72,000,000元
- (v) 投入資本 : 甲方：人民幣21,600,000元(註冊資本之30%)
乙方：人民幣50,400,000元(註冊資本之70%)
- (vi) 盈利／虧損攤分 : 甲方：30%
乙方：70%
- (vii) 營業期間 : 由營業執照發出日期起計30年

貴集團指出，該物業之土地使用權之土地出讓費為人民幣180,000,000元。天津珠江須完成轉讓該物業之土地使用權予天津合營企業之所存程序，費用由天津合營企業支付。天津合營企業須將購入土地使用權之所有款項向天津珠江報銷，至今當中約人民幣10,000,000元已予支付而約人民幣170,000,000元仍未清償，並須按地盤之清拆及徙置之實際進度支付。

吾等對 貴集團於該物業之建議權益乃根據上述建議合作經營合同所述 貴集團之盈利／虧損攤分而作出。

(2) 貴集團之中國法律顧問之意見(其中包括)：

- (i) 寶坻縣人民政府與天津珠江訂立一項聯合發展合同(「該合同」)，該合同具法律效力。該合同原由廣東珠江投資有限公司(「廣東珠江」)訂立。根據廣東珠江、天津珠江和寶坻縣人民政府訂立之協議，廣東珠江按該合同之各項權責已轉歸天津珠江。
- (ii) 根據該合同，寶坻縣人民政府已同意將該物業之土地使用權轉讓予天津珠江，而天津珠江已同意支付地價。
- (iii) 於履行該合同所述之責任及遵行有關法例及規定後，天津珠江與有關土地管理局訂立國有土地使用權出讓合同及支付土地出讓金後有權取得該物業之土地使用權。土地使用權之一般年期為：作住宅用途為期70年、作商業用途為期40年以及作工業用途為期50年。
- (iv) 憑藉取得該物業之土地使用權，天津珠江可將該土地使用權轉讓、分租及／或按揭。
- (v) 於該物業發展之住宅樓宇乃遵照天津發展計劃總圖。
- (vi) 天津珠江與合生集團有限公司須成立一家將名為天津合營企業合作合營企業公司，該公司將於包括該物業之地盤上發展房地產項目。藉取得寶坻縣人民政府之書面同意；該等發展情況之改動與合同所述之條款及條件並無衝突。
- (vii) 天津合營企業之法定成立須受由天津珠江與合生集團有限公司訂立之合作合營企業合同以及若干政府批文所限。建議合營合同有待簽立、登記及批准。
- (viii) 憑藉建議合營合同所述之條件，天津珠江須將該物業之土地使用權轉讓予天津合營企業並須負責該土地之所有徙置及清拆工作、向有關政府當局處理申請以及地盤連接及平整工作。建議合營合同有待簽立及登記，該土地之土地使用權有待轉讓予天津合營企業。

(3) 吾等依賴上述法律意見並按下列假設編製吾等之估值：

- (i) 天津合營企業將擁有該物業之合法業權並將有權將該物業連同餘下之土地使用權年期轉讓而毋須支付額外地價及其他須支付予政府之繁重款項；
- (ii) 所有地價及其他附屬設施之其他費用將悉數支付；
- (iii) 建議發展項目之規劃及設計乃遵照當地規劃規定並獲有關當局批准；

- (iv) 該物業可自由出售予第三方；及
- (v) 上文附註(1)所述之建議合作經營合同具法律效力並將予以執行。
- (4) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況、主要批文及執照之情況如下：

國有土地使用權證	不適用
國有土地使用權出讓合同	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
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

			於二零零一年 十二月十五日 現況下之資本值
物業	概況及年期	佔用詳情	
5. 位於中國 廣東省廣州市海 珠區廣州大道西 面及鷺江村及鳳 和村南面之地皮	該物業擬包括地盤面積為 41,318 平方米(444,747平 方尺)之地皮。 該物業擬發展為總建築面 積為74,000平方米(796,536 平方尺)之商業/住宅發展 項目。 該物業之土地使用權將按 不同年期授出，70年作住 宅用途、40年作商業、旅 遊及娛樂用途以及50年作 其他用途。	該物業部份目前正 進行地盤清理工作。	123,000,000港元 (貴集團擬應佔 97%權益) 119,310,000港元

附註：

(1) 根據廣州市粵騰房地產有限公司(「甲方」、廣州建設實業有限公司(「乙方」、廣州珠江房地產開發中心有限公司(「丙方)」與合生集團有限公司(「丁方)」於二零零二年一月八日訂立之協議，訂約方須成立一間合作合營企業公司發展該物業。上述協議所附帶之建議合作經營合同之主要條款及條件(其中包括)如下：—

- (i) 公司名稱 : 廣州合生翠景房地產有限公司(「翠景合營企業」)
- (ii) 業務範圍 : 發展、興建、銷售、分租及管理位於地面積為41,318平方米及總建築樓面面積為74,000平方米之商品房屋(用途及建築樓面面積有待規劃局之批准)
- (iii) 投資總額 : 人民幣133,870,000元
- (iv) 註冊資本 : 人民幣53,550,000元
- (v) 投入資本 : 甲方：該物業之部份土地使用權
乙方：該物業之部份土地使用權
丙方：該物業之部份土地使用權
丁方：人民幣53,550,000元(註冊資本之100%)
- (vi) 盈利／虧損攤分 : 甲方：1%
乙方：1%
丙方：1%
丁方：97%
- (vii) 營業期間 : 由營業執照發出日期起計30年

貴集團指出，甲方、乙方及丙方須分別協助翠景合營企業取得該物業之土地使用權，費用由翠景合營企業支付，包括之土地出讓金連同有關稅金人民幣31,532,000元。翠景合營企業亦須向丁方補償所有就購得土地使用權所產生之所有款項，至今其中約人民幣7,670,000元已予支付而約人民幣14,300,000元仍未清償並須償還。甲方及乙方並無欠結任何補償，乃因彼等就購入土地使用權所欠結之款項已由丁方代彼等支付。

吾等對 貴集團於該物業之建議權益乃根據上述建議合作經營合同所述 貴集團之盈利／虧損攤分而作出。

(2) 貴集團之中國法律顧問之意見(其中包括)：

- (i) 廣州市粵騰房地產有限公司、廣州建設實業集團公司、廣州珠江房地產開發中心有限公司及合生集團有限公司須成立一間名為翠景合營企業之合作合營企業公司，該公司須於包括該物業之地盤上發展房地產項目。翠景合營企業之法定成立須受各訂約方訂立合作經營合同(「合營合同」)及若干政府批文所限。建議合營合同有待簽立、登記及批准。
- (ii) 翠景合營企業須與有關土地管理局訂立國有土地使用權出讓合同及支付土地出讓費完成土地出讓程序。有關程序有待完成。
- (iii) 於訂立國有土地使用權出讓合同及支付土地出讓費後，翠景合營企業有權擁有該物業之土地使用權。土地使用權之一般年期為：作住宅用途為期70年、作商業用途為期40年以及作工業用途為期50年。
- (iv) 憑藉取得該物業之土地使用權，翠景合營企業可將該土地使用權轉讓、分租及／或按揭。
- (v) 該物業之發展乃遵照廣州發展計劃總圖。

(3) 吾等依賴上述法律意見並按下列假設編製吾等之估值：

- (i) 翠景合營企業將擁有該物業之合法業權並將有權將該物業連同餘下之土地使用權年期轉讓而毋須支付額外地價及其他須支付予政府之繁重款項；
- (ii) 所有地價及其他附屬設施之其他費用將悉數支付；
- (iii) 建議發展項目之規劃及設計乃遵照當地規劃規定並獲有關當局批准；
- (iv) 該物業可自由出售予第三方；及
- (v) 上文附註(1)所述之建議合作經營合同具法律效力並將予以執行。

(4) 根據 貴集團提供之資料，業權狀況、主要批文及執照之情況如下：

國有土地使用權證	不適用
國有土地使用權出讓合同	不適用
建設用地規劃許可證	不適用
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，董事於本公司之已發行股本中，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條規定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
謝世東		200,000	—
蕭燕霞		100,000	—

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，其配偶則擁有該公司20%權益。

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	3,000,000

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)	購股權數目		
		授出	已行使	於最後 實際 可行日期 尚未行使
一九九八年七月十四日	1.49	2,000,000		2,000,000
一九九九年一月十四日	0.61	1,000,000	1,000,000	—
一九九九年七月十四日	1.00	1,000,000		1,000,000
二零零零年一月十四日	0.75	1,000,000	1,000,000	—
				3,000,000

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其相聯法團（定義見披露權益條例）股本或債務證券之權益（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其相聯法團（定義見披露權益條例）之股本或債券權益。

於本通函日期並無存續任何由本公司或其任何附屬公司所訂立而對本公司業務而言屬重要且董事於其中擁有重大權益之合約、承擔或協議。

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（即本集團最近期刊發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權益數目連同就該股本之任何購股權之詳情如下：

名稱	已發行股份數目
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. 董事之服務合約

執行董事均各自與本公司訂立服務協議。主席、歐偉建先生及張芳榮先生各自與本公司訂立之服務合約，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。謝世東先生之服務合約由二零零一年一月一日起計為期兩年，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。歐陽富先生之服務合約由二零零一年一月一日起計為期一年，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。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。

除本文所述者外，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333章證券條例註冊之投資顧問
戴德梁行	國際物業顧問

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（即本集團編製最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）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

據董事所知，本集團自二零零零年十二月三十一日（即本集團最近刊發之經審核財務報表之結算日期）以來之財務或經營狀況概無出現任何重大逆轉。

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

就董事所知，本集團之成員公司概無涉及任何重大訴訟或索償，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二零零二年二月十五日止（包括該日）之正常辦公時間內於本公司之總辦事處（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) 該等協議；
- (b) 補充合生逸景協議；
- (c) 原合作開發協議；
- (d) 補充合作開發協議；
- (e) 本附錄第4段所述服務合約；
- (f) 日盛嘉富函件，全文載於本通函第29頁至第51頁；
- (g) 戴德梁行之估值報告，全文載於本通函第52頁至第70頁；及
- (h) 本附錄第6段所述同意書。



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)

茲通告合生創展集團有限公司(「本公司」，連同其附屬公司稱為「本集團」)定於二零零二年二月二十日(星期三)上午九時三十分假座香港金鐘道88號太古廣場萬豪酒店三樓宴會廳(Aberdeen)舉行股東特別大會，藉以考慮並酌情通過下列各項以普通決議案方式提呈之決議案：

第1項普通決議案

「動議批准將由廣州市粵騰房地產有限公司、廣東建設實業集團公司、廣東珠江投資有限公司(「廣東珠江」)、廣州新南方房地產開發有限公司(「新南方」)與合生集團有限公司(「合生」)訂立之補充合營協議(「補充合生逸景協議」，其註有「A」字樣之副本已呈交本大會，並經大會主席簽署以資識別)，以修訂由廣州合生逸景房地產有限公司(「合生逸景」)之原合營協議(其註有「B」字樣之副本已呈交本大會，並經大會主席簽署以資識別)之若干條款及將由廣東珠江、新南方與合生訂立之新合營協議(「新合生逸景協議」，其註有「C」字樣之副本已呈交本大會，並經大會主席簽署以資識別)，待作為合生董事認為必要、合適或合宜之該等修訂後，該項批准將由彼等於補充合生逸景協議及新合生逸景協議上簽署以作不可推翻之證明；及動議授權合生董事作出彼等可全然酌情認為履行補充合生逸景協議及新合生逸景協議以及其項下擬進行或其附帶進行之交易所需或合適之一切該等行為及事情及簽立一切該等文件。」

* 僅供識別

第2項普通決議案

「**動議**待第1項普通決議案獲通過後，批准、確認及追認由合生、廣州市粵騰房地產有限公司、廣東建設實業集團公司與廣州珠江房地產開發中心有限公司於二零零二年一月八日訂立之有條件協議（「翠景協議」，其註有「D」字樣之副本已呈交本大會，並經大會主席簽署以資識別）；**動議**批准將由上述訂約方訂立之合營協議（其擬稿副本已附隨於翠景協議），以成立廣州合生翠景房地產有限公司（「翠景合營企業」），待作出合生董事認為必要、合適或合宜之該等修訂後，該項批准將由彼等於合營協議上簽署以作不可推翻之證明；**及動議**授權合生董事作出彼等可全然酌情認為履行合營協議及其項下擬進行或其附帶進行之交易所需或合適之一切該等行為及事情及簽立一切該等文件。」

第3項普通決議案

「**動議**待第1項普通決議案及第2項普通決議案獲通過後，批准擬由翠景合營企業、廣東合生樂景房地產有限公司（「合生樂景」）、合生逸景、廣東新泰安房地產有限公司（「新泰安」）與廣州珠光房地產開發有限公司訂立之補充合作開發協議（「補充合作開發協議」，其註有「E」字樣之副本已呈交本大會，並經大會主席簽署以資識別），以修訂及補充由上述最後四位訂約方於二零零零年二月十六日訂立之合作開發協議（其註有「F」字樣之副本已呈交本大會，並經大會主席簽署以資識別）之若干條款，待作出本集團分別於翠景合營企業、合生樂景、合生逸景及新泰安各自之董事會之代表認為必要、合適或合宜之該等修訂後，該項批准將由彼等於補充合作開發協議上簽署以作不可推翻之證明；**及動議**授權本集團於翠景合營企業、合生樂景、合生逸景及新泰安各自之董事會之代表作出彼等可全然酌情認為履行補充合作開發協議及其項下擬進行或其附帶進行之交易所需或合適之一切該等行為及事情及簽立一切該等文件。」