

---

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。

---



合生創展集團有限公司\*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

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

關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



大福融資有限公司

---

合生創展集團有限公司之主席函件載於本通函第6頁至第18頁。合生創展集團有限公司之獨立董事委員會函件載於本通函第19頁。大福融資有限公司函件載於本通函第20至第31頁，當中載有其致合生創展集團有限公司獨立董事委員會及獨立股東之意見。

合生創展集團有限公司將於二零零六年六月二十九日(星期四)上午十時正假座香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈31樓舉行股東特別大會。大會通告載於本通函第43至第44頁。

無論閣下會否親身出席大會，務須盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈27樓2705至2709室。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

二零零六年六月十三日

---

# 目 錄

---

	頁次
1. 釋義 .....	1
2. 主席函件 .....	6
3. 獨立董事委員會函件 .....	19
4. 大福函件 .....	20
5. 附錄一 – 估值報告 .....	32
6. 附錄二 – 一般資料 .....	38
7. 股東特別大會通告 .....	43

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「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

## 釋 義

「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	總數約人民幣17,690,000元（相當於約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（相當於約9,615,000港元）為限）之免息貸款
「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，乃為審閱及考慮交易文件而成立

## 釋 義

「獨立股東」	指	除新達及其聯繫人士以外之股東
「合營合約」	指	買方、北京文化與北京昭德就北京東方文華訂立之合作經營合約
「最後實際可行日期」	指	二零零六年六月十三日，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
「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	按本通函「貸款讓與協議之主要條款」一段下之「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	按本通函「北京東方協議主要條款」一段下之「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(相當於約355,320,000港元)之免息股東貸款

## 釋 義

「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「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
「大福」	指	大福融資有限公司，就交易文件而言為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。大福為證券及期貨條例下之持牌法團，可從事證券及期貨條例下第6類受規管業務(就企業融資提供意見)
「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
「估值報告」	指	戴德梁行於二零零六年六月十三日編製之估值報告
「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(相當於約4,327,000港元)為限)之免息貸款

---

## 釋 義

---

「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（相當於約149,269,000港元）之免息貸款
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「平方米」	指	平方米
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣

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



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

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

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

執行董事：

朱孟依 (主席)  
項斌 (副主席)  
武捷思 (行政總裁)  
譚禮寧 (財務總監)  
歐偉建  
陳長纓  
蕭燕霞

主要辦事處：

香港  
中環  
康樂廣場一號  
怡和大廈  
27樓  
2705-2709室

非執行董事：

陳小紅  
胡勇敏  
施盛勳

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

獨立非執行董事：

阮北耀  
李頌熹  
黃承基

敬啟者：

## 1. 緒言

根據於二零零六年五月二十五日作出之公佈，本集團與北京華夏於二零零六年五月十九日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。待下文「北京東方協議之主要條款」一段「先決條件」分段所載之先決條件獲達成後，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。

\* 僅供識別



## 2. 北京東方交易

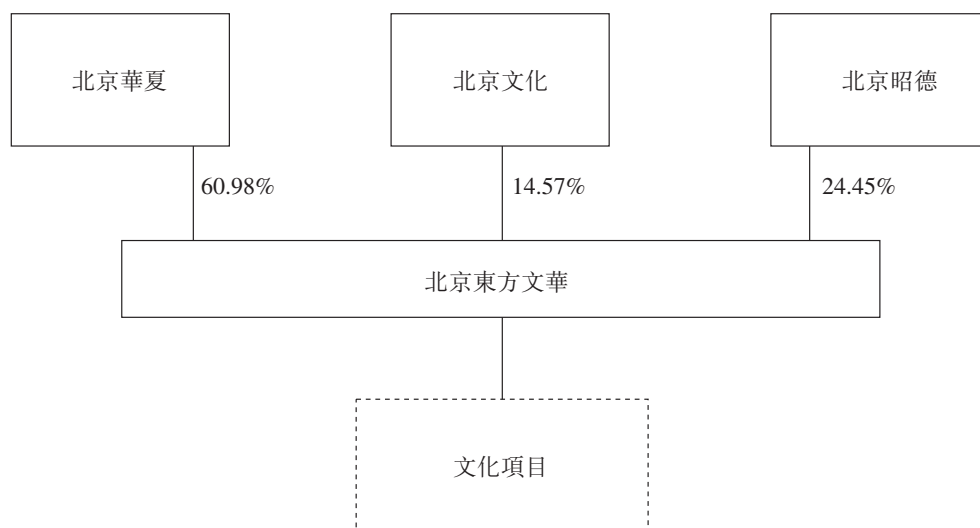
### A. 背景

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。

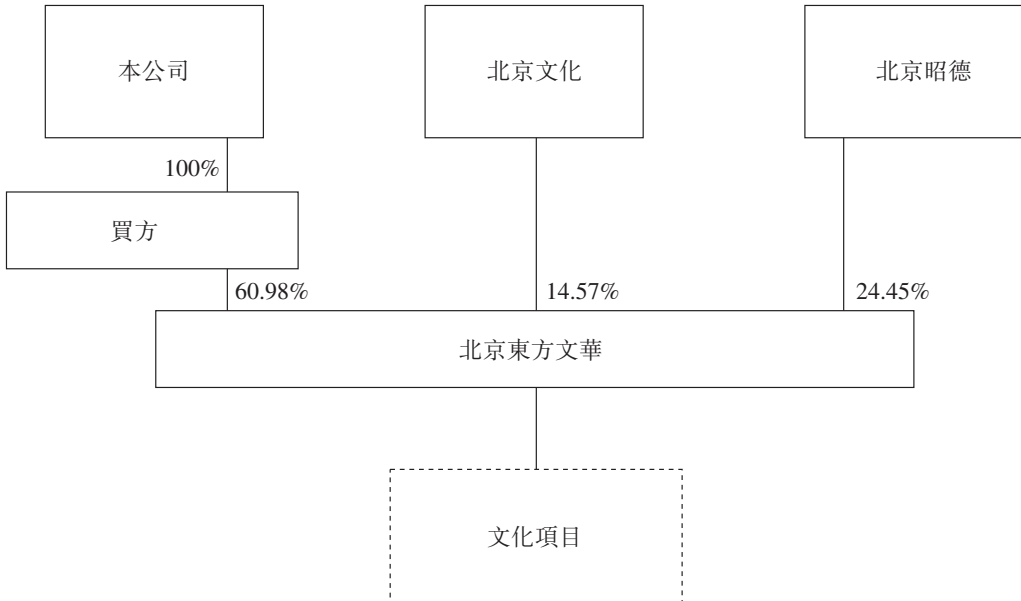
北京東方文華乃由北京華夏、北京文化及北京昭德分別擁有約60.98%、14.57%及24.45%之股本權益。就董事在作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，北京文化及北京昭德及彼等各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

下圖載列北京東方文華迄今之持股架構：



## 主席函件

下圖載列北京東方文華於北京東方協議完成(定義見下文「北京東方協議之主要條款」一段)後之持股架構：



### B. 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買方、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已訂立合營合約，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

待下文「北京東方協議之主要條款」一段「先決條件」分段所載之先決條件獲達成後，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（相當於約人民幣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全部溢利。

- (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) 所獲得之資金及就取得上述第(aa)分段所述資金所產生之有關費用及開支 (「財務成本及開支」) 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) 倘北京東方文華之任何合營方未能覆行支付財務成本及開支中相關金額（「違約款項」）之責任（未能覆行責任一方稱「違約方」），導致北京東方文華須償還違約款項或導致北京東方文華之任何資產遭凍結或查封，北京東方文華有權出售違約方於文化項目中所持之相關地段權益，以覆行違約方之責任；及
- (c) 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將訂立之合營合約及北京東方文華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，在上述第(i)項先決條件達成之前提下，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(即寫字樓地段之100%業績及酒店地段之45%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。

C. 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日內支付。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)。

## 主席函件

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，包括下列各項：

根據資金墊付協議，(其中包括)倘北京昭德未能償還任何昭德讓與貸款達90日以上，該等未償還金額將由北京昭德選擇以下列兩種方法之一償還：

- (i) 根據昭德讓與貸款未償還金額對文化項目已落成酒店地段之總投資成本之比例，北京昭德須按有關比例將其於文化項目酒店地段之相關權益轉讓予北京華夏；
- (ii) 北京昭德須將其分佔來自或與文化項目酒店地段有關之溢利40%之權利轉讓予北京華夏。

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。

### D. 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(即北京東方交易之總財務承擔)約為人民幣795,584,000元(相當於約764,985,000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(即北京華夏注入北京東方文華之實際註冊資本約人民幣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%權益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158,709,000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及（如需要）銀行借貸提供資金。

## E. 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。

董事認為，北京東方交易乃於本集團一般日常業務過程中進行，而交易文件之條款乃按公平原則磋商後始行釐訂，且為一般商業條款，且對本公司及本公司股東之整體利益而言誠屬公平合理。

### F. 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妹夫分別擁有75%及25%。韓江為由朱先生之胞弟及朱先生之妹夫分別擁有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。

### 3. 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，並須經獨立股東於為批准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56.28%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。

### 4. 董事

於本通函日期，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。

5. 其他資料

獨立董事委員會經已成立，以就交易文件向獨立股東提供意見。

大福已獲委任為獨立財務顧問，以就交易文件向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。  
戴德梁行已獲委任編製估值報告。

務請閣下垂注載於本通函第19頁之獨立董事委員會函件，當中載列其向獨立股東發出之推薦意見，另亦請垂注載於本通函第20至第31頁，由大福向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見。

務請閣下垂注附錄一所載之估值報告及附錄二所載之一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
主席  
朱孟依

二零零六年六月十三日



合生創展集團有限公司\*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

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

敬啟者：

關連交易

緒言

吾等就本公司於二零零六年六月十三日刊發之通函(「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有相同涵義。

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，就交易文件詳情載於通函)向閣下提出建議。大福已獲委任就交易文件向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

吾等謹請閣下省閱通函第6頁至第18頁載列之主席函件及通函第20頁至第31頁載列之大福函件，當中載有就交易文件而向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

吾等經考慮大福之意見及大福所考慮之主要因素及理由後，認為交易文件之條款誠屬公平合理，亦符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成交易文件。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

董事  
阮北耀

董事  
李頌熹  
謹啟

董事  
黃承基

二零零六年六月十三日

\* 僅供識別

以下為大福就交易文件致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃供載入本通函內：



香港  
皇后大道中16-18號  
新世界大廈  
25樓

敬啟者：

## 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)之股本權益

### 緒言

吾等茲提述吾等已獲委聘為獨立財務顧問，以便就交易文件之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於二零零六年六月十三日刊發予股東之通函(「通函」)，而本函件為其中一部份。除文義另有所指者外，本函件所用已界定詞彙各自與通函所定義者具有相同涵義。

誠如通函內「主席函件」所述，北京華夏分別由韓江及 貴公司主席及執行董事朱先生之男性姻親擁有75%及25%。韓江分別由朱先生之親兄弟及朱先生之男性姻親擁有90%及10%。為此，根據上市規則第14A章，北京東方交易構成 貴公司之非豁免關連交易，並須根據上市規則之規定，經獨立股東於股東特別大會上以投票表決方式批准方告作實。新達(控股股東，亦為一間由朱先生全資擁有之公司)連同其聯繫人士將須於股東特別大會上就所提呈關於交易文件之決議案放棄投票。

吾等作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，職責乃就交易文件之條款是否誠屬公平合理並符合 貴集團及獨立股東之整體利益向 閣下提供獨立意見及推薦意見。獨立董事委員會(其組成載述於通函內「獨立董事委員會函件」)亦已成立，以便就交易文件之條款向獨立股東提供建議。

## 基準及假設

於制訂推薦意見時，吾等已依賴 貴集團董事及／或管理層所提供之資料及事實以及彼等所表達之陳述。吾等已獲 貴集團董事及／或管理層告知，吾等獲提供之資料及獲表達之陳述並無遺漏任何重大事實，且吾等並不知悉有任何事實或情況將導致有關資料及陳述失實、不確或含有誤導成份。吾等假設通函所載資料及所作或所述陳述於作出時誠屬完整、真實及準確，且於通函寄發日期仍為如此。

吾等之審閱及分析乃建基於（其中包括） 貴公司所提供之資料，茲述如下：

- (i) 原有股本轉讓協議；
- (ii) 資金墊付協議；
- (iii) 北京東方協議；
- (iv) 貸款讓與協議；
- (v) 資金墊付確認書；
- (vi) 合營合約；
- (vii) 貴公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之年報（「年報」）；及
- (viii) 通函（包括估值報告）。

除 貴公司所提供之資料外，吾等亦已審閱：

- (i) 中國北京市政府轄下北京市旅遊局之官方網站所發佈之統計數字及資料；及
- (ii) 獨立估值師戴德梁行於二零零六年四月就中國北京市寫字樓物業於二零零六年首季表現編製題為「市場透視－寫字樓」之物業市場研究報告。

吾等亦已與 貴集團董事及／或管理層討論交易文件之條款及理由，並認為吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，亦無理由懷疑吾等獲提供之資料及事實及獲作出之陳述之完整性、真實性或準確性。然而，吾等並無對 貴集團業務及事務進行獨立調查。

## 所考慮之主要因素及理由

就交易文件之條款及其對獨立股東及 貴集團之整體影響作出意見時，吾等已考慮以下各主要因素及理由：

### I. 訂立交易文件之背景及理由

#### 貴集團之主要業務活動

貴集團於中國多個城市(包括北京市)主要從事物業發展及物業投資。截至二零零五年十二月三十一日止兩個年度各年，北京市物業及酒店業務所帶來之營業額分別佔 貴集團總營業額約42%及34%。除發展住宅物業外， 貴集團亦於中國北京市、廣州市及天津市發展商用物業及酒店。

誠如年報所述，北京市將主辦二零零八年奧運會，而北京市乃 貴集團業務發展之主要城市之一，且北京市之項目將繼續為 貴集團創造溢利。

#### 北京市寫字樓物業市場及酒店業之展望

按戴德梁行於二零零六年四月發表題為「市場透視－寫字樓」之物業市場研究報告及據戴德梁行所告知，北京市甲級寫字樓租金及售價於截至二零零五年十二月三十一日止年度分別上升約1%及6%。鑑於(i)隨著中國加入世界貿易組織，外商投資者獲准於中國參與更多行業；及(ii)北京市主辦二零零八年奧運會，將為多個行業造就更多商機及投資契機，預期北京市寫字樓之需求將隨著跨國企業計劃於中國擴展而持續攀升。

根據北京市旅遊局官方網站所發佈之統計數字，於二零零五年，外國、香港、澳門及台灣到北京市旅遊之遊客總數約達三百六十萬人次，較二零零四年上升約15%。董事相信，商務及休閒遊客對北京市酒店房間之需求將不斷上升，主要動力來自中國經濟持續增長及主辦二零零八年奧運會。

基於以上所述，董事認為北京市寫字樓物業市場及酒店業之前景優越，可為 貴集團締造新的投資機遇。



### 北京東方文華及文化地段之資料

誠如通函內「主席函件」所述，北京東方文華於北京市從事一項名為文化項目之物業發展項目。北京東方文華為文化地段之土地使用權之擁有人。於最後可行日期，北京東方文華分別由北京華夏、北京文化及北京昭德持有約60.98%、14.57%及24.45%。由於文化項目之建築工程已經展開但尚未完成，北京東方文華並未產生任何收入，並僅產生初步開辦成本，以及就收購文化地段及發展文化項目產生成本。

誠如通函內「主席函件」所述，文化地段佔地面積約15,834平方米，位處朝陽門橋與東四十條橋之間的東城區東二環。按董事所告知，文化地段之策略性位置適合用作發展寫字樓大廈及酒店，理由如下：

- (i) 誠如戴德梁行於二零零六年四月所發表題為「市場透視－寫字樓」之物業市場研究報告，東二環甲級寫字樓於二零零六年首季之空置率約為8.9%，較北京市其他商業區大多數寫字樓之空置率為低。董事亦注意到東二環為北京市深受歡迎之商業區，眾多知名之全國及跨國公司均位於該區；及
- (ii) 文化地段位於故宮博物院及天安門廣場所在之東城區。董事認為，東城區酒店佔有利好位置，此乃由於東城區可令遊客可便捷地前往北京市若干世界知名之觀光點。根據北京市旅遊局官方網站所發佈之資料，東城區共有逾15間五星級及四星級酒店，包括北京飯店、東方君悅大酒店及王府飯店。

### 文化項目之已計劃發展項目

誠如通函附錄一的估值報告所述，文化地段所批出之土地使用權乃作為酒店、寫字樓及商舖用途。按估值報告所述，文化項目擬由(其中包括)一座寫字樓大廈及一家酒店組成。文化項目之建築工程預定於二零零八年竣工。

### 北京東方文化現有合營夥伴之資料

誠如通函內「主席函件」所述，(i)北京華夏主要從事房地產發展；(ii)北京文化主要從事投資及舉辦文化活動；及(iii)北京昭德主要從事房地產發展。

### 東方讓與貸款及昭德讓與貸款之資料

按董事所告知，東方讓與貸款於二零零六年五月十九日之面值約為人民幣378,185,000元（相當於約363,639,000港元），乃為北京華夏提供予北京東方文華之免息貸款，以便為開辦北京東方文華及發展文化項目提供資金。

按董事所告知，昭德讓與貸款於二零零六年五月十九日之面值約為人民幣158,709,000元（相當於約152,605,000港元），乃為北京華夏提供予北京昭德之免息貸款，以供北京昭德支付其收購北京東方文華約24.45%股本權益之代價。昭德讓與貸款將分兩期償還，第一期付款將於文化項目酒店地段主要結構之水泥天花完成建築後10日內支付。第二期付款將於上述建築工程完成後六個月內支付。

根據資金墊付協議（其中包括），倘北京昭德於超過90日時尚未能償還任何數額之昭德讓與貸款，則該未償還金額將由北京昭德選擇以下列兩種方式之一結清（「抵押品安排」）：

- (i) 按照昭德讓與貸款之未償還金額佔文化項目已落成酒店地段之總投資成本之比率，北京昭德將轉讓（按該比率所釐定）其於文化項目酒店地段之相應權益予北京華夏；或
- (ii) 北京昭德將轉讓其攤佔文化項目酒店地段所產生及與此有關之40%溢利予北京華夏。

根據資金墊付確認書，買方將承擔北京華夏在資金墊付協議（包括抵押品安排）之權利與責任。

## 交易文件之理由及得益

董事認為，鑑於北京市寫字樓物業市場及酒店業之前景優越，加上文化地段位於利好策略性位置，貴集團透過北京東方交易參與北京東方文華之文化項目實屬有利，此舉與年報所述之貴集團宗旨亦相符一致。

基於以上所述，尤其北京市寫字樓物業市場及酒店業之前景，以及文化地段之位置，吾等贊同董事之意見，認為文化項目於發展後，將具有商業價值，並有良好潛力，因而對貴集團業務構成正面影響。

## II. 北京東方交易之主要條款

整體上，買方訂立北京東方交易(主要包括以下協議)，以收購北京華夏於北方東方文華之權益：

- (i) 北京東方協議涉及向北京華夏購入北京東方文華約60.98%股本權益；
- (ii) 貸款讓與協議涉及自北京華夏獲讓與及轉讓東方讓與貸款及昭德讓與貸款；及
- (iii) 合營合同涉及載列北京東方文華各合營夥伴於北京東方協議完成後之權利與責任。

下文概述上述協議之主要條款，有關詳情載述於通函內「主席函件」。

### 北京東方協議之主要條款

根據北京東方協議，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，股本權益代價約為人民幣17,690,000元(相當於約17,010,000港元)。股本權益代價應於北京東方協議完成日期起計15個營業日內以現金全數支付予北京華夏。

## 貸款讓與協議之主要條款

根據貸款讓與協議，買方同購入及北京華夏同意讓與及轉讓(a)東方讓與貸款，代價約為人民幣378,185,000元(相當於約363,639,000港元)，即為東方讓與貸款於二零零六年五月十九日之面值；及(b)昭德讓與貸款，代價約為人民幣158,709,000元(相當於約152,605,000港元)，即為昭德讓與貸款於二零零六年五月十九日之面值。此外，按照資金墊付確認書，買方將承擔北京華夏在資金墊付協議(包括抵押品安排)下之權利與責任。

東方讓與貸款之代價將由買方分兩期以現金支付。第一期付款應於獨立股東於股東特別大會上批准貸款讓與協議起計五日內支付予北京華夏，而第二期付款則應於貸款完成後支付。昭德讓與貸款之代價將於獨立股東於股東特別大會上批准貸款讓與協議及北京東方協議完成後由 貴集團以現金支付。

## 合營合同之主要條款

根據北京東方協議，買方、北京文化及北京昭德訂立合營合同，以載列(其中包括)以下各主要條款：

### (i) 增加註冊資本

北京東方文華之註冊資本將由人民幣29,000,000元(相當於約28,000,000港元)增加至人民幣270,000,000元(相當於約260,000,000港元)。所增加的北京東方文華之註冊資本(即出資人民幣241,000,000元(相當於約232,000,000港元))將純粹由買方注資，並將按下文第(ii)分段所述之比例純粹用作發展買方將有權益之文化項目之有關地段。

### (ii) 盈虧攤分安排

- (a) 買方將享有或須承擔(aa)文化項目之寫字樓大廈地段所產生或與此有關之100%溢利及風險；及(bb)文化項目之酒店地段所產生或與此有關之45%溢利及風險；
- (b) 北京文化將享有或須承擔(aa)文化項目之酒店地段所產生或與此有關之10%溢利及風險；及(bb)文化項目音樂廳地段所產生或與此有關之100%溢利及風險；及

- (c) 北京昭德將享有或須承擔文化項目酒店地段所產生或與此有關之45%溢利及風險。

(iii) 文化項目建築成本之資金

- (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)分段所述資金及取得該等資金所產生之有關費用及開支(「資金費用及開支」)將由買方、北京文化及北京昭德(視情況而定)按上文第(ii)分段所述買方、北京文化及北京昭德於文化項目有關地段中之有關權益承擔；
- (b) 倘北京東方文華之任何合營夥伴(「違約夥伴」)未能履行其支付有關資金費用及開支數額(「拖欠金額」)之責任，並因而導致北京東方文華償還拖欠金額或致令北京東方文華之任何資產被凍結或封鎖，則北京東方文華有權出售違約夥伴於文化項目有關地段所持之有關權益，以履行違約夥伴之責任；及
- (c) 倘北京東方文華未能取得上文第(iii)(a)項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(ii)分段所述買方、北京文化及北京昭德於文化項目有關地段之有關權益負責特定地段之額外建築成本。

III. 北京東方交易之財務承擔

誠如通函內「主席函件」所述，北京東方承擔（即買方於北京東方之總財務承擔數額）包括(i)股本權益代價；(ii)貸款讓與代價，而此項目包括東方讓與貸款之代價（「東方讓與貸款代價」）及昭德讓與貸款之代價（「昭德讓與貸款代價」）；及(iii)出資，有關詳情載述如下：

性質	金額	基準
(A) 股本權益代價	約人民幣 17,690,000元 (相當於約17,010,000港元)	北京華夏於北京東方文華 約60.98%股本權益作出之 原投資成本
(B) 東方讓與貸款代價	約人民幣 378,185,000元 (相當於約363,639,000港元)	於二零零六年五月十九日 北京華夏提供予北京 東方文華之東方讓與貸款 面值
(C) 小計(附註)：	約人民幣 <b>395,875,000元</b> (相當於約 <b>380,649,000</b> 港元)	(A) + (B)
(D) 昭德讓與貸款代價	約人民幣 158,709,000元 (相當於約152,605,000港元)	於二零零六年五月十九日 北京華夏提供予北京 昭德之昭德讓與貸款面值
(E) 出資	241,000,000元 (相當於約231,731,000港元)	買方同意將出資之額外 註冊資本
總計：北京東方承擔	約人民幣 <b>795,584,000元</b> (相當於約 <b>764,985,000</b> 港元)	(C) + (D) + (E)

附註：實際上，小計指買方就收購文化項目內寫字樓地段100%實益權益及酒店地段45%實益權益（「有關權益」）應付之總代價（「有關權益代價」）。

按以上所述及誠如董事告知，吾等理解：

- (i) 股本權益代價、東方讓與貸款代價及昭德讓與貸款代價相當於北京華夏所作投資或墊付(視情況而定)之原有成本；
- (ii) 有關權益代價約人民幣395,875,000元(相當於約380,649,000港元)較戴德梁行根據估值報告所評估有關權益於二零零六年四月三十日之資本值約人民幣559,000,000元(相當於約537,500,000港元)有約29%折讓；
- (iii) 根據抵押品安排，昭德讓與貸款實際上由北京昭德於文化項目內酒店地段之45%權益作為抵押。此外，有關權益代價及昭德讓與貸款代價總額合共約人民幣554,584,000元(相當於約533,254,000港元)較戴德梁行根據估值報告所評估有關權益資本值約人民幣559,000,000元(相當於約537,500,000港元)折讓約1%。換而言之，意即昭德讓與貸款之信貸風險約人民幣158,709,000元(相當於約152,605,000港元)，亦已以戴德梁行所評估有關權益於二零零六年四月三十日之資本值高出有關權益代價之數額約人民幣163,125,000元(相當於約156,851,000港元)得到保障；及
- (iv) 按董事告知及根據合營合同，出資人民幣241,000,000元(相當於約232,000,000港元)乃由買方作出之注資，該注資將純粹用於文化項目內寫字樓大廈地段100%及酒店地段45%之建築成本，而 貴集團將於北京東方協議完成及貸款完成後於當中擁有權益。

按以上所述，吾等認為北京東方承擔誠屬公平合理，並符合獨立股東及 貴集團之整體利益。

#### IV. 北京東方交易對 貴集團之財務影響

##### 資產淨值

誠如通函內「主席函件」所述，北京東方文華將作為 貴集團之共同控制實體，而 貴集團於北京東方文華之投資將以權益會計法入賬，而投資初步將按成本入賬，並於其後作出調整，以確認 貴集團分佔之收購後業績。誠如董事進一步告知，(i)東方讓與貸款將由 貴集團計入應收共同控制實體之應收賬款；及(ii)昭德讓與貸款將由 貴集團計作應收合營夥伴之應收賬款。為此，於北京東方協議完成及貸款完成後，董事認為北京東方交易將不會對 貴集團之資產淨值狀況構成重大影響。

### 貴集團之財務資源

誠如通函內「主席函件」所述，北京東方承擔約人民幣795,584,000元（相當於約764,985,000港元）將以 貴集團之內部資源提供資金，如有需要，亦會以銀行借貸提供資金。文化項目內寫字樓大廈地段100%及酒店地段45%（ 貴集團將於北京東方協議完成後於當中擁有權益）之建築成本，主要將由 貴集團以出資提供資金，如有需要，亦會以北京東方文華將安排之銀行借貸及／或 貴集團內部資源提供資金。

北京東方承擔佔 貴集團於二零零五年十二月三十一日之現金及現金等價物總額（包括已抵押／已質押銀行存款）約2,353,300,000港元之約32.5%。為此，吾等贊同董事之意見，認為北京東方承擔將不會對 貴集團之財務資源造成任何重大不利影響。

### 資產負債比率

誠如年報所述， 貴集團於二零零五年十二月三十一日之現金及現金等價物總額（包括已抵押／已質押銀行存款）約為2,590,300,000港元，而於二零零五年十二月三十一日之借貸（包括銀行借款約4,003,300,000港元及面值約2,660,900,000港元之優先票據）則約為6,664,200,000港元。按以上所述， 貴集團於二零零五年十二月三十一日之淨借貸對資本比率（即以借款減去現金及現金等價物，佔資產淨值百分比表示）約為71%。

董事預期，因為支付北京東方承擔（將以 貴集團的內部資源及（若需要）銀行借貸撥付），上述 貴集團之淨借貸對資金比率將會上升。

誠如年報所述，(i) 貴集團於二零零五年底擁有總可銷售面積約830,000平方米之已落成物業；及(ii) 貴集團之總可銷售面積約1,580,000平方米之物業之建築工程預定將於二零零六年落成。董事預期，於二零零六年銷售部份上述物業將為 貴集團帶來顯著現金流入，並可改善 貴集團之淨借貸對資金比率及有助 貴集團維持穩健之財務狀況。因此，吾等贊同董事之意見，認為北京東方交易之影響應不會對 貴集團經營及發展構成重大不利影響。



結論及推薦意見

經考慮以上各主要因素及理由，吾等認為交易文件之條款對獨立股東及 貴集團之權益而言誠屬公平合理，亦符合獨立股東及 貴集團之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將提呈股東特別大會關於批准交易文件之決議案。

此致

合生創展集團有限公司  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
大福融資有限公司  
董事總經理 執行董事  
陳志安 何焯然  
謹啟

二零零六年六月十三日

以下為獨立估值師戴德梁行有限公司就文化地段於二零零六年四月三十日進行之估值所編製以供收錄於本通函之函件及估值證書全文。



香港中環康樂廣場1號  
怡和大廈10樓

敬啟者：

有關：一項位於中華人民共和國北京東城區東四危改小區D4號名為「北京東方文化藝術中心」(僅包括寫字樓及酒店部份)之建議發展項目

指示、目的及估值日

吾等茲提述閣下給予吾等之指示，估算合生創展集團有限公司(下文稱為「貴公司」)及／或其附屬公司(以下統稱「貴集團」)將於中華人民共和國(「中國」)購入之標題所示物業之市值。吾等確認，吾等已進行實地查察、作出有關查詢及取得該等吾等認為所需之其他資料，從而就該物業權益於二零零六年四月三十日之市值向閣下提供吾等之意見。

估值基準

估值是吾等對市場價值之意見，所謂市場價值，吾等之定義為在交易雙方均在知情、審慎及自願的情況下，以及經過適當推銷該項物業權益後，自願買家與自願賣家於估值日進行公平物業交易所得的概約價格。

**估值假設**

吾等作出估值時乃假設 貴公司於市場出售物業權益時，並無涉及任何延期合約條款、售後租回、合營協議、管理協議或任何類似安排之利益，致使有關物業權益之價值受到影響。

吾等在對位於中國之物業權益進行估值時，除另有指明者外，吾等已假定物業已於支付象徵式年度土地使用費後獲授指定年期之可轉讓土地使用權，而任何應付地價已予全數補付。吾等倚賴 貴公司及其中國法律顧問廣東卓信律師事務所就 貴公司於物業之權益之擁有權及物業權益提供之意見。對物業進行估值時，吾等亦假定物業權益之承受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權益。吾等亦假設建議發展項目之設計及工程符合當地計劃規則及已獲有關部門批准。

吾等之估值中並無計及就有關物業權益所欠付之任何抵押、按揭或款項，亦無計及出售可能產生之任何開支或稅項。除另有指明外，吾等已假設有關物業權益並無附帶任何可嚴重影響其價值之產權負擔、限制及繁重支出。

對物業權益作出估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引，以及香港測量師學會頒佈之物業估值之估值標準(二零零五年第一版)所載之要求。

**估值方法**

吾等乃基於按照吾等獲提供之 貴集團最新發展建議所示即將發展及落成之物業對物業權益作出估值。吾等已假設該等建議已獲批准。在達致吾等之意見時，吾等已採用直接比較法，經參考相關市場上可獲得之可資比較銷售證據，並已計及已支銷之建築成本及就完成發展項目之餘下估計建築成本。

## 資料來源

吾等在很大程度上依賴 貴公司及其中國法律顧問廣東卓信律師事務所提供予吾等之資料，並已接納就規劃批文或法定通知、地役權、年期、發展計劃、佔用情況、地盤及樓面面積以及其他所有相關事宜提供予吾等之意見。

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。吾等未能進行實地測量以核實有關物業之地盤面積，而吾等已假設提交予吾等之文件副本上所示之面積為準。吾等並無理由懷疑 貴公司所提供予吾等之資料之真確性及準確性，而有關資料對估值十分重要。吾等亦獲 貴公司告知，所提供之資料並無遺漏任何重要事實。吾等並無進行實地測量。

## 業權調查

就位於中國之物業權益而言，吾等獲提供物業權益所有權文件之摘要。然而，吾等並無查察原件以確定可能並未列於提交予吾等之副本上之任何修改。

## 實地調查

吾等已視察有關物業。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對日後發展之適用程度。吾等估值乃假設此等方面之情況理想，且於建築期內並無特殊開支或延誤而編製。除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以確定物業之地盤面積，而吾等已假設提供予吾等之文件所載之面積實為準。

## 幣值

除另有指明外，吾等之估值證書中所有金額均以人民幣為單位。

隨函附奉吾等之估值證書。

此致

香港  
中環  
康樂廣場一號  
怡和大廈  
27樓  
2705-2709室  
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)  
註冊中國房地產估值師  
MSc., M.H.K.I.S., M.R.I.C.S.  
謹啟

二零零六年六月十三日

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逾18年經驗。

## 估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零零六年 四月三十日 現況下之資本值																	
一項位於中國北京東城區東四危改小區D4號，名為北京東方文化藝術中心(僅包括辦公室及酒店部份)之建議發展項目。	<p>該物業包括擬於兩塊地盤面積分別為5,665.7平方米(60,986平方呎)及8,549.4平方米(92,026平方呎)之土地上之綜合發展項目，將分別用作綜合／地庫停車場用途及酒店／地庫停車場用途。竣工後(預期為二零零八年)，該物業將包括一幢寫字樓及一幢酒店／服務式公寓，各為十八層，建於四層零售／停車場平台上。</p> <p>該物業擬發展為一項商業／酒店發展項目，已計劃之地面建築面積概約如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積</th> </tr> <tr> <th>平方米</th> <th>平方呎</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>零售</td> <td>6,000</td> <td>64,584</td> </tr> <tr> <td>辦公室</td> <td>27,899</td> <td>300,305</td> </tr> <tr> <td>酒店</td> <td>45,781</td> <td>492,787</td> </tr> <tr> <td>總計：</td> <td><u>79,680</u></td> <td><u>857,676</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積		平方米	平方呎	零售	6,000	64,584	辦公室	27,899	300,305	酒店	45,781	492,787	總計：	<u>79,680</u>	<u>857,676</u>	該物業正在興建中。	人民幣 745,000,000元  (於項目之建議酒店部份應佔45%權益及建議辦公室項目應佔100%權益：人民幣559,000,000元)  (請參閱附註8)
用途	建築面積																			
	平方米	平方呎																		
零售	6,000	64,584																		
辦公室	27,899	300,305																		
酒店	45,781	492,787																		
總計：	<u>79,680</u>	<u>857,676</u>																		
	<p>此外，該物業於落成後將提供總建築面積約37,954平方米(408,537平方呎)之地庫，包括零售空間5,736平方米(61,742平方呎)、444個車位及配套設施。</p> <p>該物業之土地使用權已授出，就商業及地庫停車場用途而言，年期分別於二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿，而就綜合及地庫停車場用途而言，年期於二零五四年八月三十日屆滿。</p>																			

附註：

- (1) 根據北京國土資源局於二零零五年八月十八日發出之國有土地使用權證第(2005) A00569號，該物業之土地使用權(包括地盤面積5,665.70平方米)已歸北京東方文華國際置業有限公司所有，可作綜合及地庫停車場用途，並將於二零五四年八月三十日屆滿。

根據北京國土資源局於二零零五年八月十八日發出之國有土地使用權證第(2005) A00571號，該物業之土地使用權(包括地盤面積8,549.40平方米)已歸北京東方文華國際置業有限公司所有，可分別作商業及地庫停車場用途，並將分別於二零四四年八月三十日及二零五四年八月三十日屆滿。

- (2) 根據北京國土資源局及北京東方文華國際置業有限公司於二零零四年訂立之土地使用權出讓合同第(2004) 0848號，就該物業已授予北京東方文華國際置業有限公司之土地使用權如下：

(i)	地盤面積	:	5,665.7平方米
(ii)	總建築面積	:	46,408平方米 (地面：34,545平方米；地底：11,863平方米)
(iii)	土地使用年期	:	綜合及地庫停車場用途：50年
(iv)	土地出讓費	:	人民幣67,362,000元

根據北京國土資源局及北京東方文華國際置業有限公司於二零零四年訂立之土地使用權出讓合同第(2004) 1092號，就該物業已授予北京東方文華國際置業有限公司之土地使用權如下：

(i)	地盤面積	:	8,549.40平方米
(ii)	總建築面積	:	70,028平方米 (地面：45,543平方米；地底：24,485平方米)
(iii)	土地使用年期	:	(a) 地庫停車場：50年 (b) 商業：40年
(iv)	土地出讓費	:	人民幣99,111,540元

- (3) 根據北京市規劃局於二零零四年四月二十日發出之建設用地規劃許可證第2004-0006號，北京東方文化藝術中心整個項目之獲許可地盤面積為15,834.977平方米。

- (4) 根據北京市規劃局於二零零四年十一月九日發出之建設工程規劃許可證第2004-0290號，北京東方文化藝術中心整個項目之地庫部份(發展規模為42,181平方米)已獲准許動工。

根據北京市規劃局於二零零四年十二月十五日發出之建設工程規劃許可證第2004-0316號，北京東方文化藝術中心之辦公室部份(發展規模為33,899平方米)已獲准許動工。

根據北京市規劃局於二零零四年十二月十日發出之建設工程規劃許可證第2004-0314號，北京東方文化藝術中心之酒店部份(發展規模為45,781平方米)已獲准許動工。

- (5) 誠如 貴集團告知，規劃作零售用途之總建築面積為11,736平方米(其中約6,036平方米將建於地面，而約5,700平方米將建於地底)。然而，吾等並未獲提供該等政府批文。吾等於進行估值時，已假設建議計劃已遵守當地之規劃規例，而 貴集團已獲發所有先決規劃批文。

(6) 誠如 貴集團告知，於估值日期，用於建議發展項目之總建築成本約為人民幣40,780,000元，而完成該項目之尚餘成本總額預期約為人民幣969,000,000元。吾等於估值時已考慮該等成本。

(7) 建議發展項目完成時之資本值約為人民幣1,995,600,000元。

(8) 根據由北京東方文化經濟發展集團公司（「甲方」）、北京東方世紀文化旅遊投資管理有限公司（「乙方」）、北京華夏創業房地產開發有限公司（「丙方」）及北京昭德置業有限公司（「丁方」）於二零零五年十一月七日訂立之北京東方文華國際置業有限公司（「合資公司」）股份轉讓協議及其補充協議，於甲方、乙方、丙方及丁方互相轉讓後，股份架構將分別修訂為14.5674%、0%、60.9837%及24.4489%。此外，丙方將有權分別獲得建議之北京東方文化藝術中心地盤中酒店及辦公室部份之45%及100%權益。

(9) 根據日期為二零零四年一月十三日之營業執照第1101011458792 (1-1)號，北京東方文華國際置業有限公司（「合資公司」）經已註冊成立，註冊資本為人民幣29,000,000元，有效經營期由二零零二年九月十一日起至二零零五年九月十日。

根據日期為二零零五年八月四日之營業執照第1101091634616 (1-1)號，北京華夏創業房地產開發有限公司（丙方）經已註冊成立，註冊資本為人民幣29,990,000元，有效經營期由二零零三年十二月十六日起至二零二三年十二月十五日止。

(10) 貴集團之中國法律顧問意見表示（其中包括）：

(i) 北京東方文華國際置業有限公司已獲發營業執照，並根據中國法律合法成立為有限公司，註冊資本為人民幣29,000,000元，經營期由二零零二年九月十一日起至二零零五年九月十日；

(ii) 根據北京政府發出之兩份國有土地使用權證明（第(2005) A00569號及第(2005) A00571號），北京東方文華國際置業有限公司已取得該物業之土地使用權（包括總地盤面積14,215.1平方米），就商業用途而言，於二零零四年八月三十日屆滿；就綜合及地庫停車場用途而言，於二零零五年八月三十日屆滿；

(iii) 北京東方文華國際置業有限公司已悉數支付該物業於土地使用權出讓合同協定地價；

(iv) 北京東方文華國際置業有限公司有權於毋須支付額外地價之情況下使用、佔有、轉讓、租賃或按揭該物業。

(11) 根據 貴集團之法律顧問意見，北京東方文華國際置業有限公司已悉數支付該物業之地價及已獲授予該國有土地使用權證。吾等對該物業之估值仍基於該物業已獲授予合法權益，並假設於毋須支付額外地價之情況下，可以自由轉讓。

(12) 根據 貴集團所提供予吾等之資料及前述法律意見所示，業權及主要批文及執照之批授狀況如下：

國有土地使用權證	有
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	有
項目計劃之批復	有
營業執照	有

## 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。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條列入該條例所述之登記冊內，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

### (1) 於股份之好倉

姓名	附註	實益持有股份數目	
		個人	公司
朱孟依先生	(1)	–	686,400,000
歐偉建先生	(2)	–	34,500,000
蕭燕霞女士		30,000	–
施盛勳先生		1,000,000	–

附註：

- 該等股份由朱孟依先生全資擁有之新達置業有限公司及代名人公司香港中央結算（代理人）有限公司持有。
- 該等股份由歐偉建先生全資擁有及控制之公司持有。



## (2) 於相關股份之好倉

截至二零零五年十二月三十一日止財政年度，本公司根據其於二零零二年十一月四日採納之購股權計劃，分別向武捷思先生、譚禮寧先生及施盛勳先生授出可認購股份之購股權；於最後實際可行日期，有關詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	行使價 (港元)	所授出 購股權涉及之 相關股份數目	於最後實際可行 日期尚未行使 購股權涉及之 相關股份數目
武捷思先生	二零零五年 四月二十九日	二零零五年四月 二十九日至 二零一零年 四月二十八日	4.30	2,000,000	2,000,000
	二零零五年 九月十五日	二零零五年九月 十五日至 二零一零年 九月十四日	8.20	2,036,000	2,036,000
譚禮寧先生	二零零五年 四月二十九日	二零零五年四月 二十九日至 二零一零年 四月二十八日	4.30	2,000,000	2,000,000
施盛勳先生	二零零五年 八月十一日	二零零五年八月 十一日至 二零一零年 八月十日	6.20	4,500,000	4,500,000
				<u>10,536,000</u>	<u>10,536,000</u>

除本通函所披露者外，本公司董事、主要行政人員及彼此之聯繫人士概無於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之任何股份、相關股份或債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉)，或須根據證券及期貨條例第352條列入該條例所述之登記冊內，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

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二零零五年十二月三十一日（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。

於最後實際可行日期，董事概無在擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之本公司股份及相關股份之權益或淡倉之公司中出任董事或僱員。

### 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，於本公司股份及相關股份中擁有而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於本公司任何類別之股份面值擁有10%或以上權益之人士（並非本公司董事或主要行政人員）如下：

名稱	已發行股份數目
新達置業有限公司	686,400,000

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何人士擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或直接或間接於本公司任何類別之股份面值擁有10%或以上權益。

### 4. 投票表決之程序

根據本公司細則第66條，於股東大會表決之決議案須首先以舉手方式由親身或委託代表出席之股東投票表決，但下列人士可以（在宣布舉手投票結果之前或當時或於任何其他按股數投票之要求撤回之時）要求按股數投票方式表決：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 最少三位當時有權在大會上投票的股東（或如股東屬法團則為其正式授權代表），無論是否親身或委託代表出席；或
- (c) 代表有權在會上投票的全部股東之中不少於十分之一投票權的一名或多名親身或委託代表出席之股東（或如股東屬法團則為其正式授權代表）；

- (d) 持有賦予權利於大會投票之股份的一名或多名親身或委託代表出席之股東(或如股東屬法團則為其正式授權代表)，而該等股份合計的已繳足股本須不少於全部賦予投票權股份的已繳足股本總額的十分之一。

## 5. 服務協議

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何僱主於一年內不可在毋須作出補償(法定補償除外)之情況下即予以終止之服務合約。

## 6. 重大轉變

據董事所知，本集團自二零零五年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期)以來之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

## 7. 專家

以下為於本通函中給予意見或建議之專家之專業資格：

名稱	專業資格
大福	經營證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團
戴德梁行	物業估值師

於最後實際可行日期，大福或戴德梁行於本集團任何成員公司概無擁有任何股權或可認購或委派他人認購本集團任何成員公司股份之權利(無論是否可依法強制執行)。

大福及戴德梁行已以書面同意以本通函刊載之形式及涵義引述其名稱及轉載其函件，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，大福或戴德梁行概無在本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日(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。

## 8. 公司秘書及合資格會計師

本公司之秘書為香港執業律師莫瑋坤女士。

本公司之合資格會計師為廖舜輝先生，彼為執業會計師及香港會計師公會會員。

## 9. 競爭業務

除於本公司業務之權益外，各董事及其各自之聯繫人士概無於足以或可能與本公司業務直接或間接競爭之業務中擁有權益。

## 10. 備查文件

下列文件副本由二零零六年六月十三日至二零零六年六月二十九日(包括首尾兩日)止之一般辦公時間內，於本公司在香港之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈27樓2705至2709室，可供查閱：

- (i) 北京東方協議；
- (ii) 貸款讓與協議；
- (iii) 資金墊付確認書；
- (iv) 資金墊付協議；
- (v) 原有股本轉讓協議；
- (vi) 合營合約；
- (vii) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第19頁；
- (viii) 大福函件，其全文載於本通函第20頁至第31頁；及
- (ix) 估值報告。

## 11. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或可能面對之其他重大訴訟或索償。

## 12. 其他事項

本通函中英文版本如有歧異，概以英文版為準。



合生創展集團有限公司\*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

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

股東特別大會通告

茲通告合生創展集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）將於二零零六年六月二十九日（星期四）上午十時正假座香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈31樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過（不論作出修訂與否）下列將提呈為普通決議案之決議案：

普通決議案

「動議：

1. 批准、確認及追認本集團與北京華夏創業房地產開發有限公司（「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國際置業有限公司之全部股本權益（即約60.98%權益）訂立之有條件協議；
2. 批准、確認及追認本集團與北京華夏於二零零六年五月十九日就買賣東方讓與貸款（定義見本公司日期為二零零六年六月十三日之通函）及昭德讓與貸款（定義見本公司日期為二零零六年六月十三日之通函）訂立之有條件協議；及
3. 批准、確認及追認本集團與北京昭德置業有限公司及北京華夏於二零零六年五月十九日就昭德讓與貸款（定義見本公司日期為二零零六年六月十三日之通函）訂立之有條件確認書，

並授權本公司董事代表本公司在彼等酌情認為必要或權宜情況下就或為實行上述協議、確認書及其項下擬進行之交易而簽署、簽立、完成、交付及作出一切文件、契據、行動、事宜及事項。」

承董事會命  
主席  
朱孟依

香港，二零零六年六月十三日

\* 僅供識別

## 股東特別大會通告

主要辦事處：

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈27樓

2705-09室

附註：

- (1) 凡有權出席大會及於會上投票之股東均有權委任一名代表代其出席及投票。任何持有兩股股份或以上之該等股東可委任超過一名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須出席大會代表股東。
- (2) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署之授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈27樓2705-09室，方為有效。
- (3) 本通告之中文譯本僅供參考。如中英文版有任何歧異，概以英文版為準。