

香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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)

主要及關連交易

合生創展集團有限公司（「本公司」）董事（「董事」）茲宣佈，本公司及其附屬公司（「本集團」）擬就本集團於中華人民共和國（「中國」）之物業項目委聘總承建商及物業管理公司而與兩名關連人士（定義見聯交所證券上市規則（「上市規則」））訂立多項持續交易（「持續關連交易」）。

董事認為持續關連交易乃於本集團之日常及一般業務範圍內訂立，並將按就本公司股東而言屬公平合理之一般商業條款進行。由於每次當任何持續關連交易出現時，倘要遵守上市規則之披露及經獨立股東批准規定乃不切實際，故本公司擬尋求其股東全體批准持續關連交易，並已向聯交所申請豁免三年嚴格遵守上市規則有關關連交易之規定。

本集團亦計劃於股東特別大會（定義見下文）後盡快與（其中包括）本公司之若干關連人士（定義見上市規則）訂立多項協議（下文分別稱為「逸景交易」、「番禺交易」及「新泰安交易」），以於中國成立三間中外合作合營企業（1）廣州合生逸景房地產有限公司（「合生逸景」）；（2）廣東華南新城房地產有限公司（「華南新城」）；（3）廣東新泰安房地產有限公司（「新泰安」），分別發展及興建位於廣州市海珠區之一幅地盤、廣東省番禺市之一幅地盤及廣州市海珠區之一幅地盤上之商品房物業。

本集團亦計劃於股東特別大會（定義見下文）後盡快與（其中包括）本公司之一名關連人士（定義見上市規則）訂立一項共同發展協議（「共同發展協議」），以共同發展及興建廣州海珠區一個由四幅相連土地組成之地盤上之商品房物業。

此外，本集團計劃於股東特別大會（定義見下文）後盡快與（其中包括）本公司之若干關連人士（定義見上市規則）訂立多項補充協議（下文分別稱為「駿景花園補充協議」、「樂景補充協議」及「僑都補充協議」），以修訂（1）廣州合生科技園房地產有限公司（「合生科技園」）、（2）廣東合生樂景房地產有限公司（「合生樂景」）及（3）廣州珠江（僑都）房地產有限公司（「僑都」）之若干現有合營企業條款。合生科技園及合生樂景均為本公司之非全資附屬公司。合生科技園、合生樂景及僑都均為於中國成立之中外合作合營企業，以分別發展及興建駿景花園及位於廣州市天河區及海珠區及廣東省番禺市之地盤之商品房物業。

逸景交易、番禺交易、新泰安交易、共同發展協議、駿景花園補充協議、樂景補充協議及僑都補充協議均統稱為「物業發展交易」。

董事認為物業發展交易乃於本集團之日常及一般業務範圍內訂立，其條款均按公平原則基準磋商及就本公司股東而言屬公平合理之一般商業條款而定。根據上市規則，物業發展交易中之各項交易均構成關連交易，故須予以披露及經股東批准（擁有權益之股東放棄投票）。根據上市規則，番禺交易及僑都補充協議均構成本公司一項主要交易，故須予以披露及經股東批准。在向本公司股東寄發通函前，本集團將就每項持續交易及每項物業發展交易之有關方訂立有條件協議。

載有（其中包括）持續關連交易與物業發展交易（統稱「建議關連交易」）之其他詳情及召開股東特別大會（「股東特別大會」）以考慮建議關連交易之通告之通函將盡快寄發予本公司股東。

A. 持續關連交易

委聘總承建商

各方：

發展商：本集團
承建商：廣東珠江工程總承包有限公司（「珠江總承包」）

要項：由二零零零年一月起之隨後三年，本集團可不時委聘珠江總承包為其總承建商，以進行本集團於廣州市及廣東省南部之物業發展項目之建造工程。

條款：委聘珠江總承包為本集團之總承建商將按就本公司股東而言屬公平合理之一般商業條款進行。此外，倘參照廣州地區1999年建築工程預算（補充）價格表所列之物料及造工收費，珠江總承包所給予之條款為不遜於其他人士所給予者，則個別建造合約只會批予珠江總承包。董事估計，於截至二零零二年十二月三十一日止三個財政年度各年應付予珠江總承包之建造費總額將不會超過本集團於有關財政年度之營業總額之50%，或不會分別超過董事預期應付之建造費（根據廣州地區1999年建築工程預算價格表所報之現行建築成本及董事估計本集團項目之興建進度而作出）人民幣1,420,000,000元、人民幣2,330,000,000元及人民幣2,609,000,000元（以較高者為準）。本集團於一九九八年財政年度之營業總額為1,303,000,000港元。

各方之關係：珠江總承包乃一家於中國成立之公司，並為廣東珠江投資公司（「廣東珠江」）擁有其60%權益之附屬公司。廣東珠江乃一家於中國成立之公司，亦為本公司於中國之若干附屬公司之主要股東。故根據上市規則，廣東珠江為本公司之關連人士。

委聘物業管理公司

各方：

發展商：本集團
管理公司：廣東康景物業管理有限公司（「康景」）

要項：本集團由二零零零年一月一日起之隨後三年擬委聘康景管理本集團之合營企業之所有發展物業。當康景獲委聘管理本集團成員公司所發展之一幢大廈，康景將會向該大廈個別單位之業主收取管理費，至於未出售單位及保留面積（如有），則以半價向本集團收取。董事估計，截至二零零二年十二月三十一日止三個財政年度各年向康景支付之每年管理費總數不多於有關財政年度本集團營業總額0.2%（不包括除少數股東權益後康景應佔之款項）或分別人民幣2,600,000元、1,600,000元及800,000元（該等數目為董事根據本集團估計其項目之未出售單位、保留面積及廣州現時應付之管理費市值而作出之估計應付管理費）（以較高者為準）。本集團於一九九八年財政年度之營業總額為1,303,000,000港元。

各方之關係：康景為本公司擁有其90%權益之附屬公司，亦為本集團與廣東珠江物業管理公司（「珠江物業管理」）成立之中外合作合營企業。珠江物業管理（擁有康景10%權益）乃一家於中國成立之公司，亦為廣東珠江之全資附屬公司。據此，根據上市規則，康景為本公司之關連人士。

進行持續關連交易之理由

就持續關連交易而言，廣東珠江已授予本集團優先選擇權（「優先選擇權」）以投資於及共同發展廣東省內廣東珠江擁有或可能擁有發展權之任何物業發展項目。倘與本集團聯合投資及共同發展任何上述項目之條款不遜於其他人士所給予者，則廣東珠江將會與本集團聯合投資。逸景交易、番禺交易及新泰安交易（詳情見下文）均為根據優先選擇權展開之項目。

由於本集團主要於廣州市及廣東省南部從事物業發展及物業投資業務，故持續關連交易乃於本集團日常及一般業務範圍內進行。

董事將會確保持續關連交易乃按一般商業條款進行，並對本公司股東而言屬公平合理。

豁免

根據上市規則，持續關連交易須符合若干披露及經獨立股東批准之規定。由於每次當任何持續關連交易出現時，倘要遵守該等規定乃不切實際，故本公司已向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則之有關規定。聯交所已表示，待持續關連交易於本公司之股東特別大會上獲股東批准後，其將考慮批出截至二零零二年十二月三十一日止三個財政年度各年之豁免，條件如下：

- (a) 持續關連交易將會由雙方按公平原則，以一般商業條款及在本集團之日常及一般業務範圍內進行，並將對本公司股東而言屬公平合理；
- (b) 持續關連交易將按照規管該等交易協議之條款進行，或倘無協議，則按不遜於可提供予獨立第三方之條款（或獨立第三方可提供之條款，以適用者為準）進行；
- (c) 持續關連交易之詳情將會按照上市規則第14.25(1)(A)至(D)條之規定於本公司之下一份年報及賬目中披露；
- (ii) 截至二零零二年十二月三十一日止三個財政年度各年應付予珠江總承包之總建造費將不會超過本集團有關財政年度之營業總額之50%，或分別不會超過人民幣1,420,000,000元、人民幣2,330,000,000元及人民幣2,609,000,000元（以較高者為準）；
- (iii) 截至二零零二年十二月三十一日止三個財政年度各年向康景應付之年度管理費總額將不會超過本集團於有關財政年度之營業總額（不包括除少數股東權益後康景應佔之款項）0.2%，或分別不會超過人民幣2,600,000元、人民幣1,600,000元及人民幣800,000元（以較高者為準）；
- (iv) 獨立非執行董事將每年審閱持續關連交易，並於本公司之年報內確認該等交易是否按(i)、(ii)及(iii)項所述方式進行；及
- (v) 本公司之核數師將每年審閱持續關連交易（詳情須於本公司之年報及賬目內列出），並於本公司下一年度之年報內確認，及向董事提供一份函件以說明持續關連交易：
 - 已獲得董事會批准；
 - 符合本公司之財務報表明之定價政策；及
 - 已按照規管持續關連交易協議之條款進行，或倘無協議，則按不遜於可提供予獨立第三方之條款（或獨立第三方可提供之條款，以適用者為準）進行。

倘持續關連交易任何類別之價值分別超過上述條件(ii)及(iii)所述之上限，則該等持續關連交易須嚴格按照上市規則第14章之規定進行。

B. 逸景交易

背景

本集團建議於股東特別大會後盡快訂立一項協議，成立中外合作合營企業合生逸景，以在廣州市海珠區廣州大道西面與鷺江村及鳳和村南面之間一個面積119,667平方米之地盤上發展及建造建築面積約239,334平方米之商品房物業。建造工程計劃將於二零零零年一月展開。

合營企業之主要條款

協議各方：	(i) 廣東珠江 (ii) 廣州新南方房地產開發有限公司（「新南方」） (iii) 廣州市粵騰房地產有限公司（「粵騰」） (iv) 廣東建設實業集團公司（「建設實業」） (v) 合生集團有限公司（「合生」），一家於香港註冊成立之公司及為本公司之全資附屬公司
投資總額：	人民幣239,334,000元
註冊資本：	人民幣95,750,000元
出資額：	註冊資本之全部金額將由廣東珠江、新南方及合生分別按34.8%、5.2%及60.0%比例出資。投資總額與註冊資本款項間之差額將由有關協議各方按相同比例承擔。倘需要投資總額以外之資本，則有關金額將由有關協議各方按相同比例出資。
土地使用權：	廣東珠江、新南方、粵騰及建設實業將會免費提供該地盤之土地使用權，作為合作條件。
分佔溢利：	合生逸景之盈虧將由廣東珠江、新南方及合生分別按34.8%、5.2%及60.0%比例分佔。
其他責任：	合生逸景將支付或償還因清理及平整該地盤所產生之下列費用： <ul style="list-style-type: none">向海珠區人民政府支付人民幣20,000,000元，其中人民幣1,000,000元將償還予廣東珠江；及向粵騰與建設實業支付人民幣4,200,000元，其中人民幣1,000,000元將償還予合生。 倘粵騰與建設實業能向合生逸景提供額外3,334平方米之已清理土地，則合生逸景應向粵騰與建設實業支付或償還一筆金額（單位價格將按為每平方米人民幣251.95元加有關土地徵收協議所載單位價格計算）。

協議各方之關係

粵騰及建設實業均為與本集團或其任何董事、主要行政人員或主要股東概無關連之獨立第三方。新南方乃由朱沐之先生（本公司主席兼控股股東朱孟依先生之胞兄）間接擁有69.5%權益。故根據上市規則，廣東珠江及新南方均為本公司之關連人士。

逸景交易須經股東在股東特別大會上批准。本公司主席朱孟依先生之全資擁有公司及本公司之控股股東新達置業有限公司將放棄投票。

進行逸景交易之理由

由於本集團主要在廣州市及廣東省南部從事物業發展及物業投資業務，故逸景交易屬本集團日常及一般業務範圍內之事宜。逸景交易乃根據上述之優先選擇權進行。

董事認為逸景交易之條款乃經公平原則磋商後，按就本公司股東而言屬公平合理之一般商業條款訂立。

C. 番禺交易

背景

本集團建議於股東特別大會後盡快訂立一項協議，在中國成立一間中外合作合營企業華南新城，以在廣東省番禺市南村鎮珠江邊南面與南大路北面之間一幅用地面積2,015,614平方米之地盤上發展及建造商品房物業。該地盤將分階段發展，首期將涉及用地面積995,793平方米及總建築面積約1,991,586平方米。建造工程計劃於二零零零年三月展開。

合營企業之主要條款

協議各方：	(i) 番禺珠江房地產有限公司（「番禺珠江」），由廣東珠江擁有89%、廣東珠江總承包擁有10%及由番禺南村鎮經濟發展總公司擁有1% (ii) 愛寶置業有限公司（「愛寶」），一間於英屬處女群島註冊成立之公司並為本公司之全資附屬公司
投資總額（第一期）：	人民幣1,394,110,000元
註冊資本（第一期）：	人民幣464,750,000元
出資額：	註冊資本之全部金額將由番禺珠江及愛寶分別按40%及60%之比例出資。發展項目以後階段所需額外資本將由協議各方按相同比例出資。投資總額與註冊資本款項間之差額將由有關協議各方按相同比例承擔。倘需要投資總額以外之資本，則有關金額將由有關協議各方按相同比例出資。
土地使用權：	番禺珠江將免費提供土地使用權，作為合作條件。
盈利攤分：	番禺珠江及愛寶將分別按40%及60%之比例分佔華南新城之盈虧。
其他責任：	華南新城應向番禺市人民政府支付因清理及平整該地盤所產生之費用人民幣362,760,000元，其中人民幣54,410,000元將償還予番禺珠江。

協議各方之關係

根據上市規則，由廣東珠江擁有89%權益之番禺珠江為本公司之關連人士。

進行番禺交易之理由

由於本集團主要在廣州市及廣東省南部從事物業發展及物業投資業務，故番禺交易屬本集團日常及一般業務範圍內之事宜。番禺交易乃根據上述之優先選擇權進行。

董事認為番禺交易之條款乃經公平原則磋商後，按就本公司股東而言屬公平合理之一般商業條款訂立。

D. 新泰安交易

背景

本集團建議於股東特別大會後盡快訂立一項協議，在中國成立一間中外合作合營企業新泰安，以在廣州市海珠區廣州大道以西與鳳和村以南之間的一個用地面積14,174平方米之地盤上發展及建造商品房物業。建造工程計劃將於二零二零年一月展開。

合營企業之主要條款

協議各方：	(i) 廣東珠江 (ii) 滙生實業有限公司（「滙生」），一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
投資總額：	人民幣38,120,000元
註冊資本：	人民幣19,100,000元
出資額：	註冊資本之全部金額將由滙生出資。投資總額與註冊資本款項間之差額將由滙生承擔。
土地使用權：	廣東珠江將提供該地盤之土地使用權，作為合作條件。
盈利攤分：	廣東珠江及滙生將分別按48%及52%之比例分佔新泰安之盈虧。
其他責任：	新泰安應支付因清理及平整該地盤所產生之費用，估計為人民幣4,850,000元，其中人民幣1,780,000元須償還予廣東珠江。

協議各方之關係

根據上市規則，廣東珠江屬本公司之關連人士。

進行新泰安交易之理由

由於本集團主要在廣州市及廣東省南部從事物業發展及物業投資業務，故新泰安交易屬本集團日常及一般業務範圍內之事宜。新泰安交易乃根據上述之優先選擇權進行。

董事認為新泰安交易乃經公平原則磋商後，按就本公司股東而言屬公平合理一般商業條款進行。

E. 共同發展協議

背景

新泰安、合生樂景、合生逸景及廣東珠光房地產開發有限公司（「珠光」）計劃在股東特別大會後盡快訂立一項協議，據此，協議各方將共同發展及建造一項位於廣州市海珠區廣州大道之商品房物業。該地盤由協議各方持有或將收購之四幅相連土地組成，由新泰安、合生樂景及合生逸景持有或將收購之土地，即上文新泰安交易、樂景補充協議及逸景交易所述之土地。該地盤之總面積為342,727平方米，建造工程計劃將於二零二零年一月展開。

根據協議，將成立由四名成員組成之委員會，監督共同發展事宜。協議各方將獲授權提名一名成員加入委員會，由合生逸景提名之成員將為委員會主席。

因該項目而產生或與其有關之建築成本及稅項將由協議各方按以下比例，即彼等各自擁有之土地面積與地盤總面積之比例承擔：

協議各方	面積 (平方米)	百分比 (%)
新泰安	14,174	4.13
合生樂景	192,637	56.21
合生逸景	119,667	34.92
珠光	16,249	4.74
合共：	342,727	100

共同發展之銷售收益將由協議各方按上述相同比例分佔。

協議各方之關係

在新泰安交易、樂景補充協議及逸景交易實行後，新泰安、合生樂景及合生逸景將成為本公司非全資附屬公司，本公司關連人士廣東珠江乃該等附屬公司之主要股東。珠光乃與本集團或其任何董事、主要行政人員或主要股東概無關連之獨立第三方。

共同發展協議之理由

由於本集團主要在廣州市及廣東省南部從事物業發展及物業投資業務，故共同發展協議屬本集團日常及一般業務範圍內之事宜。

董事相信，共同發展協議可令本集團合併所有相連土地以供發展，本集團可因此獲得經濟效益及減低成本。該共同發展將促進一般規劃，並可便於提供及建造相關設備與社區設施。

董事認為共同發展協議之條款乃經公平原則磋商後，按就本公司股東而言屬公平合理之一般商業條款訂立。

F. 駿景花園補充協議

背景

於一九九七年九月一日，南博置業有限公司（「南博」），一間於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司，與廣州天河科技園實業發展有限公司（「天河科技」）訂立一項中外合作合營協議，成立合生科技園，以發展及建造駿景花園。

駿景花園位於廣州市天河區黃埔路與中山路之間一個面積約179,667平方米之地盤上。建議中之發展包括建造兩個研究中心、兩個培訓中心、三幢辦公室大樓及72座低層數住宅大廈。駿景花園整個項目之總樓面面積估計為563,345平方米。

有關駿景花園及合生科技園之簡介已於本公司在一九九八年五月十八日刊發之招股章程內披露。

一九九八年五月二十一日，南博與天河科技訂立一項合作合營企業補充協議（「科技園補充協議」），延長合營企業之期限至25年。

本集團現時計劃訂立第二項合作合營企業補充協議，以修訂原來之合生科技園合營企業協議（經科技園補充協議修訂）之若干條款。

合營企業之主要修訂條款

	現有條款	經修訂條款
出資額：	天河科技將負責有關提供該地盤及清理地盤之所有事宜及由此產生之費用。南博將負責提供合營企業之所有註冊資本。	天河科技將負責有關提供該地盤及清理地盤之所有事宜，惟就此所產生之費用應由合生科技園承擔。迄今，天河科技已支出人民幣 458,000,000元，其中人民幣 33,000,000元已由合生科技園償付。
盈利攤分：	天河科技及南博將分別按30%及70%之比例分佔已落成之總樓面面積。	合生科技園之溢利將由天河科技及南博分別按5%及95%之比例分佔。
合營企業結業後之資產分配：	清償全部債項後，餘下之資產將按30%及70%之比例分派予天河科技及南博。	於清償全部債項後，所有餘下之資產將按5%及95%比例分派予天河科技及南博。

協議各方之關係

根據上市規則，合生科技園之現有主要股東天河科技屬本公司之關連人士。

訂立駿景花園補充協議之理由

由於本集團主要在廣州市及廣東省南部從事物業發展及物業投資業務，故駿景花園補充協議屬本集團日常及一般業務範圍內之事宜。董事相信，駿景花園發展潛力雄厚，將對本集團之長遠利益貢獻良多。駿景花園補充協議將提高本集團在發展項目方面之分佔溢利比率，並為本集團帶來長期利益。

董事認為，駿景花園補充協議之條款乃經公平原則磋商後，並按就本公司股東而言屬公平合理之一般商業條款訂立。

G. 樂景補充協議

背景

於一九九七年六月二十六日，一間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添百置業有限公司（「添百」）訂立一項協議，於中國成立一家中外合作合營企業合生樂景，以發展及建造廣州市石井鎮一個地盤上之商品房物業。

於一九九八年七月二十八日，添百訂立一項協議，將其於合生樂景之三分之一權益轉讓予一間於英屬處女群島註冊成立之公司及為獨立第三方之潤俊發展有限公司（「潤俊」）。於一九九八年七月二十八日，添百、廣東珠江與潤俊訂立一項合營企業補充協議，以修改合生樂景原本之合營企業協議之條款，包括將發展地盤改為廣州市海珠區之一個地盤。上述轉讓、更改地盤及補充協議均獲有關政府機關於一九九八年十一月批准。

本集團現建議訂立第二項合作合營企業補充協議，以修訂合生樂景現有合營企業安排之若干條款。

合營企業之主要修訂條款

	現有條款	修訂條款
協議各方：	(i) 廣東珠江 (ii) 潤俊 (iii) 添百	(i) 廣州珠江 (ii) 廣東珠江投資公司廣州開發中心（「廣東開發中心」） (iii) 廣州通瑞達房地產有限公司（「通瑞達」） (iv) 廣東珠江實業發展有限公司（「珠寶」） (v) 潤俊 (vi) 合生
業務範圍：	在位於廣州市海珠區廣州大道以西與康樂西圍新村以南之間的一個面積106,788平方米之地盤上發展及建造建築面積約93,328平方米之商品房物業作銷售用途。	在位於廣州市海珠區廣州大道以西與鳳和村鷺江以南之間的一個面積192,637平方米之地盤上發展及建造建築面積約385,274平方米之商品房物業作銷售用途。
投資總額：	人民幣100,000,000元	人民幣385,280,000元
註冊資本：	人民幣41,500,000元	人民幣128,430,000元
出資額：	添百將負責註冊資本之三分二，而潤俊則將負責其餘三分之一。投資總額與註冊資本款項間之差額將由協議各方按相同比例承擔。	註冊資本總額將由廣東珠江、潤俊及合生分別按19.9%、20.1%及60.0%之比例出資。投資總額與註冊資本款項間之差額將由有關協議各方按相同比例承擔。倘需要投資總額以外之資本，則有關金額將由有關協議各方按相同比例出資。
土地使用權：	廣東珠江將提供該地盤之土地使用權作為合作條件。	廣東珠江、廣東開發中心、通瑞達及珠寶將會提供由多個不同地盤組成整個發展地盤之有關土地使用權，作為合作條件。
盈利攤分：	合生樂景之盈虧將由廣東珠江、潤俊及添百分別按10%、30%及60%之比例分佔。	合生樂景之盈虧將由廣東珠江、潤俊及合生分別按25.5%、18.0%及56.5%之比例分佔。
其他責任：		合生樂景應支付或償付因清理及平整地盤而產生之以下費用： — 向廣東珠江支付人民幣5,000,000元； — 向通瑞達支付人民幣5,000,000元； — 向珠寶支付人民幣15,600,000元。

協議各方之關係

通瑞達乃與本集團或其任何董事、主要行政人員或主要股東概無關連之獨立第三方。廣東開發中心乃由廣東珠江全資擁有，而珠寶則由廣東珠江擁有38%權益。潤俊為合生樂景之現有主要股東。據此，根據上市規則，廣東珠江、廣東開發中心、珠寶及潤俊均為本公司之關連人士。

進行樂景補充協議之理由

儘管成立合生樂景之協議已於一九九七年六月二十六日訂立，由於原先項目一直以來遭擱置，故協議各方未有實施該協議。樂景補充協議將更改（其中包括）項目地盤及合生樂景之合營企業各方。

由於本集團主要在廣州市及廣東省南部從事物業發展及物業投資業務，因此樂景交易屬本集團日常及一般業務範圍內之事宜。

董事認為訂立樂景補充協議將有助本集團合併鄰近多幅土地作發展用途，從而可獲得規模經濟效益及減低成本。合併發展多幅土地亦將促進一般規劃，並可便於提供及建造相關設備與社區設施。

董事認為樂景補充協議之條款乃經公平原則磋商後，按對本公司之股東而言屬公平合理之一般商業條款訂立。

H. 僑都補充協議

背景

於一九九八年七月三十一日，本公司之全資附屬公司合生創展國際有限公司（「合生創展」）與黃桂萍及梁潔（統稱「賣方」）訂立一項協議，據此，合生創展向賣方收購於英屬處女群島註冊成立之公司廣大投資有限公司（「廣大」）全部已發行股本。賣方乃與本集團或其任何董事、主要行政人員或主要股東概無關連之獨立第三方。

廣大乃廣州珠江僑都房地產有限公司（「僑都」）之國外協議方，僑都乃在中國成立之中外合作合營企業，以在廣州市海珠區廣州大道東面及珠江河岸南面間之一幅面積654,107平方米之地盤上發展及興建商品房物業（「珠江僑都」）。僑都之其他協議方為廣東珠江及與本集團或其任何董事、主要行政人員或主要股東概無關連之獨立第三方廣州三聯華僑房產有限公司（「三聯」）。僑都之投資總額及註冊資本分別為人民幣1,600,000,000元及534,000,000元。

於一九九八年七月六日，三聯、廣東珠江及廣大訂立一項補充協議（「僑都補充協議」），以修改一九九八年一月十二日之原本合營企業協議之若干條款。

本集團現建議訂立第二項補充協議，以修訂僑都原本合營企業協議（經僑都補充協議修訂）。

合營企業之主要修訂條款

	現有條款	經修訂條款
攤分溢利與虧損：	僑都之除稅後溢利將分別由三聯、廣東珠江及廣大按30%、52.5%及17.5%之比例分佔。僑都虧損將分別由廣東珠江及廣大按75%及25%之比例承擔。	僑都之除稅後溢利將分別由三聯、廣東珠江及廣大按30%、30%及40%之比例分佔。僑都虧損將分別由廣東珠江及廣大按42.86%及57.74%之比例承擔。
地盤清理費用：	地盤清理費用將分別由廣東珠江及廣大按75%及25%之比例承擔。	地盤清理費用將分別由廣東珠江及廣大按42.86%及57.14%之比例承擔。
出資額：	註冊資本及投資總額將分別由廣東珠江及廣大按75%及25%之比例承擔。投資總額與註冊資本款項間之差額將由協議各方按相同比例承擔。	註冊資本及投資總額將分別由廣東珠江及廣大按42.86%及57.14%之比例承擔。投資總額與註冊資本款項間之差額將由協議各方按相同比例承擔。
合營企業結業後之資產分配：	在清償所有債務後，餘下資產將按30%、52.5%及17.5%之比例分別分配予三聯、廣東珠江及廣大。	在清償所有債務後，餘下資產將按30%、30%及40%之比例分別分配予三聯、廣東珠江及廣大。

協議各方之關係

根據上市規則，廣東珠江乃本公司之關連人士。三聯乃與本集團或其任何董事、主要行政人員或主要股東概無關連之獨立第三方。

僑都補充協議之理由

由於本集團主要在廣州市及廣東省南部從事物業發展及物業投資業務，故僑都補充協議屬本集團日常及一般業務範圍內之事宜。

董事認為，珠江僑都之發展潛力雄厚，將對本集團之長遠利益貢獻良多。儘管僑都補充協議將提高本集團出資額達人民幣172,000,000元，惟本集團在發展項目之溢利分佔比例亦將提高，從而為本集團帶來長遠利益。

董事認為僑都補充協議之條款乃經公平原則磋商後，按就本公司股東而言屬公平合理之一般商業條款訂立。

I. 股東特別大會

按上市規則，每項物業發展交易構成本公司關連交易，且須予以若干披露及經股東批准（擁有權益之股東放棄投票）。按上市規則，每項番禺交易及僑都交易構成本公司主要交易，且須予以若干披露及經股東批准。本公司將盡快召開股東特別大會，會上將提呈有關批准建議關連交易之普通決議案。除逸景交易外，朱孟依先生（本公司主席）全資擁有之公司新建置業有限公司（並為擁有本公司已發行股本63.75%權益之控股股東）有權於股東特別大會上投票，並已表示其將於股東特別大會上投票贊成全部建議關連交易（逸景交易除外）。鑑於上文所述其與逸景交易之其中一方之關係，新建置業有限公司將於股東特別大會上就逸景交易放棄投票。

J. 一般事項

本公司將組成獨立非執行董事會委員會（「獨立董事會委員會」），就建議關連交易向本公司股東提供意見。工商東亞融資有限公司已獲委任，就建議關連交易向獨立董事會委員會提供意見。梁振英測量師行已獲委聘就物業發展交易項下之物業編製估值報告。一份載有（其中包括）建議關連交易其他詳情、召開股東特別大會通告、工商東亞融資有限公司向獨立董事會委員會提供之意見及獨立董事會委員會就建議關連交易作出之推薦意見之通函，將盡快寄發予本公司各股東。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，一九九九年十二月七日