

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性及完整性亦不發表聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或依賴該等內容而引致任何損失承擔任何責任。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：754)

須予披露交易

本集團已於二零零四年十月二十九日藉投標方式取得收購位於惠州市之地塊之權利。

本集團於二零零四年十一月二十六日訂立了土地合同，藉以收購地塊。地塊乃中國惠州市東江江畔之黃金地點。

董事認為交易乃在本集團之日常及一般業務過程中進行，而土地合同之條款乃正常商業條款，對股東而言誠屬公平合理，並且符合本公司之利益。

根據上市規則，交易構成本公司之須予披露交易。遵照上市規則第14.64條之規定，本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發載有交易詳情之通函。

土地合同

日期：

二零零四年十一月二十六日

訂約方：

(1) 惠州市國土局作為轉讓人；

(2) 合生集團作為承讓人。

地塊：

地塊位於中國惠州市江北新區13號小區，東江江畔側，東起東江大橋引橋、南臨擬建之東江大道(路寬42米)、西接擬建之體育路(路寬42米)，北至文昌路。

地塊之總面積約為205,668平方米，建築樓面面積約為368,856平方米。

用途：

地塊主要用作住宅用途。

年期：

地塊之土地使用權年期由二零零四年十月二十九日開始，為期七十年。

代價：

人民幣534,000,000元(約相當於503,770,000港元)將以如下方式支付：

1. 於投得地塊時，由本集團於二零零四年十月二十九日存入作為訂金之金額人民幣130,000,000元(約相當於122,640,000港元)，轉用作代價之首期款項；

2. 餘額人民幣404,000,000元(約相當於381,130,000港元)將分四期等額分期款項每半年支付一次，而第一期及最後一期款項須分別於二零零五年四月三十日及二零零六年十月三十一日或之前支付。

代價中人民幣313,000,000元(約相當於295,280,000港元)將以本集團之內部資源撥付，人民幣221,000,000元(約相當於208,490,000港元)則以銀行借貸撥資。

代價乃公開土地拍賣中有關收購地塊之最終出價。董事(包括獨立非執行董事)認為代價乃地塊之公平市值，並已參考本集團於中國廣州市之其他住宅物業發展項目(如駿景花園及珠江國際大廈)之市值。

董事認為交易乃在本集團之日常及一般業務過程中進行，而土地合同之條款乃正常商業條款，對股東而言誠屬公平合理，並且符合本公司之利益。

其他條款：

地塊不得全部或部份轉讓。地塊必須由本集團開發。地塊上之建築物必須於拍賣確認書簽訂日期起計一年內施工，並須於隨後五年內竣工。

土地合同並無終止條款。然而，倘本集團欠繳分期款項，惠州市國土局有權終止土地合同。本集團無權終止土地合同。

交易之理由

本集團主要在中國廣州、北京、上海及天津等各大城市從事物業發展及物業投資業務。

惠州市位於珠江三角洲東面，匯合西枝江與東江。惠州市乃東江流域內之轉口港及工業中心，以電子及輕工業為重點。當地通信及交通便利，廣州—梅州—汕頭鐵路及兩條國道，貫穿廣州、東莞、韶關、河源、深圳及汕尾等城市。加上鄰近深圳及香港、面向大亞灣及環繞澳頭港，惠州市一直坐擁開發其工業及旅遊業之優越位置。

惠州市為華南主要城市之一。由於惠州之經濟持續迅速發展，於二零零四年度上半年，國民生產總值之年增長率為13.6%，而房地產市場亦日漸成長。由於地塊位於惠州市之黃金地段，故收購地塊可使本集團擁有更多土地儲備，為本集團於當地之發展帶來無限潛力及商機。

於本公佈日期，本集團並未為地塊制定任何固定發展計劃，原因為本集團於二零零四年十月二十九日才成功投得地塊。預期本集團將於地塊上發展優質住宅物業作銷售用途，而本集團初步計劃於地塊上興建提供約2,480個單位之住宅物業，各單位平均面積約為160平方米。根據上述初步發展計劃，本集團預期發展地塊之總成本(不包括土地成本)將約為人民幣1,071,290,000元(約相當於1,010,000,000港元)。預期總成本中約40%將以銀行借貸撥資，而餘額則以本集團內部資源撥付。

須予披露交易

由於交易之百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)，交易構成本公司之須予披露交易。遵照上市規則第14.64條之規定，本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發載有交易詳情之通函。

一般資料

截至本公佈日期，朱孟依先生、項斌先生、歐偉建先生、陳長纓先生及蕭燕霞女士為執行董事，而阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生為獨立非執行董事。

本公佈所用之詞彙

「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「董事」	指	本公司董事
「國民生產總值」	指	國民生產總值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「合生集團」	指	合生集團有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「惠州市國土局」	指	廣東省惠州市國土資源局，其並非本公司之關連人士(定義見上市規則)
「土地合同」	指	合生集團及惠州市國土局就收購地塊之土地使用權而於二零零四年十一月二十六日訂立之國有土地使用權授予合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「地塊」	指	位於中國惠州市江北新區13號小區，東江江畔側，東起東江大橋引橋、南臨擬建之東江大道(路寬42米)、西接擬建之體育路(路寬42米)，北至文昌路之地塊
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	土地合同所涉及之交易
「%」	指	百分比

於本公佈內，人民幣1.06元兌1.00港元，僅供識別之用。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零四年十二月一日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報及
英文虎報刊登的內容。