

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或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

於二零零五年三月八日，本集團就收購位於中國北京市之地塊訂立土地轉讓協議。

董事認為交易乃在本集團之日常及一般業務過程中進行，而土地轉讓協議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。

土地轉讓協議

A. 第一份土地轉讓協議

日期：

二零零五年三月八日

訂約方：

(1) 金隅房地產作為轉讓人；

(2) 合生綠洲作為承讓人。

一號地塊

一號地塊位於中國北京市朝陽區廣渠門外大街31號雙花園小區1#地塊。

一號地塊之總佔地面積約為19,740平方米。

金隅房地產已從北京市國土局取得一號地塊之土地使用權。

用途：

一號地塊用作住宅連同相關設施及停車場用途。

年期：

一號地塊之住宅、相關設施及停車場之土地使用權年期均由二零零四年三月十五日起計，分別為期七十年、四十年及五十年。

代價：

人民幣243,695,800元（約相當於229,900,000港元）將以如下方式支付：

1. 於簽訂第一份土地轉讓協議前，支付金額人民幣89,695,130元（約相當於84,620,000港元）；
2. 於相關政府機關批准轉讓一號地塊之土地使用權之所有權後三個工作日內，支付金額人民幣74,713,810元（約相當於70,480,000港元）；
3. 於完成轉讓一號地塊之土地使用權之所有權及按第一份土地轉讓協議之協定向合生綠洲交付一號地塊後六個月內，支付金額人民幣43,999,510元（約相當於41,510,000港元）；
4. 於完成轉讓一號地塊之土地使用權之所有權後十五個月內，支付餘下金額人民幣35,287,350元（約相當於33,290,000港元）。

終止權

倘金隅房地產於二零零五年四月十三日（可予延期三十個工作日）前仍未獲相關政府機關批准完成轉讓一號地塊之土地使用權之所有權，合生綠洲則有權終止第一份土地轉讓協議。於終止第一份土地轉讓協議後，所有由合生綠洲支付予金隅房地產之款項，連同相當於第一項代價10%之金額須於其後三日內退還予合生綠洲。

B. 第二份土地轉讓協議

日期：

二零零五年三月八日

訂約方：

- (1) 金隅房地產作為轉讓人；
- (2) 合生綠洲作為承讓人。

二號地塊

二號地塊位於中國北京市朝陽區廣渠門外大街31號雙花園小區8#地塊。

二號地塊之總佔地面積約為23,321平方米。

金隅房地產已從北京市國土局取得二號地塊之土地使用權。

用途

二號地塊用作住宅連同相關設施及停車場用途。

年期：

二號地塊之住宅、相關設施及停車場之土地使用權年期均由二零零四年五月十三日起計，分別為期七十年、四十年及五十年。

代價：

人民幣267,351,050元（約相當於252,220,000港元）將以如下方式支付：

1. 於簽訂第二份土地轉讓協議前，支付金額人民幣98,401,720元（約相當於92,830,000港元）；
2. 於相關政府機關批准二號地塊之土地使用權之所有權轉讓後三個工作日內，支付金額人民幣81,966,190元（約相當於77,330,000港元）；
3. 於完成轉讓二號地塊之土地使用權之所有權及按第二份土地轉讓協議之協定向合生綠洲交付二號地塊後六個月內，支付金額人民幣48,270,490元（約相當於45,540,000港元）；
4. 於完成二號地塊之土地使用權之所有權轉讓後十五個月內，支付餘金額人民幣38,712,650元（約相當於36,520,000港元）。

終止權

倘金隅房地產於二零零五年四月十三日（可予延期三十個工作日）前仍未獲相關政府機關批准完成轉讓二號地塊之土地使用權，合生綠洲則有權終止第二份土地轉讓協議。於終止第二份土地轉讓協議後，所有由合生綠洲支付予金隅房地產之款項，連同相當於第二項代價10%之金額須於其後三日內退還予合生綠洲。

代價總額由本集團內部資源撥付。

代價總額由訂約各方經公平磋商後，參考地塊土地使用權之現時市值而釐定。地塊已獲獨立估值師北京鼎春德房地產評估有限公司進行估值。根據估值報告，地塊於二零零五年一月七日之總市值為人民幣510,900,000元（約相當於481,980,000港元）。

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。

由於二零零八年奧運會在北京舉行，北京房地產及物業價格可望因此上升。董事相信，收購地塊不但可以擴大本集團在北京的土地儲備，亦可以為本集團投資帶來豐厚回報。

一號地塊及二號地塊為相連地塊，地塊位於中國北京市的商業區中心。地塊之總建築面積約206,750平方米，其中約204,750平方米為可出售面積。本集團之初步計劃是在地塊上建設約1,560個住宅單位，總建築面積約169,750平方米，並建設總面積約9,000平方米之商場及興建700個車位，總建築面積約26,000平方米，主要用作銷售之用。主要用作租賃而尚未出售之商場及車位將會由集團以非流動資產形式持有。開發地塊之總資本支出(不包括土地成本)預期約人民幣581,000,000元(約相當於548,110,000港元)。總資本支出(不包括土地成本)之40%預期由銀行貸款支付，而餘額將由本集團內部資源撥付。

董事認為交易乃在本集團之日常及一般業務過程中進行，而土地轉讓協議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。

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)條，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

「代價總額」	指	第一項代價及第二項代價總額
「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「第一項代價」	指	收購一號地塊人民幣243,695,800元之代價
「第二項代價」	指	收購二號地塊人民幣267,351,050元之代價
「董事」	指	本公司董事
「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
「合生綠洲」	指	北京合生綠洲房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「金隅房地產」	指	北京金隅嘉業房地產開發公司，一間於中國成立之公司，其主要業務為房地產開發，其並非本公司之關連人士(定義見上市規則)
「第一份土地轉讓協議」	指	合生綠洲與金隅房地產就收購一號地塊之土地使用權而於二零零五年三月八日訂立之土地權轉讓協議

「第二份土地轉讓協議」	指	合生綠洲與金隅房地產就收購二號地塊之土地使用權而於二零零五年三月八日訂立之土地權轉讓協議
「土地轉讓協議」	指	第一份土地轉讓協議及第二份土地轉讓協議
「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
「股東」	指	本公司股東
「一號地塊」	指	位於中國北京市朝陽區廣渠門外大街31號雙花園小區1#地塊
「二號地塊」	指	位於中國北京市朝陽區廣渠門外大街31號雙花園小區8#地塊
「地塊」	指	一號地塊及二號地塊
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交易」	指	土地轉讓協議所涉及之交易
「%」	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，二零零五年三月八日

* 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。