
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。



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>

須予披露交易

合生創展集團有限公司主席之函件載於本通函第3頁至第6頁。

二零零四年十二月十七日

* 僅供識別

目 錄

頁次

釋義	1
主席函件	
A. 緒言	3
B. 土地合同	3
C. 須予披露交易	6
D. 其他資料	6
E. 董事	6
附錄－一般資料	7

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：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「代價」	指	根據土地合同本公司將支付惠州國土局之代價總額人民幣534,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「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
「最後實際可行日期」	指	二零零四年十二月十日，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
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「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

於本通函內，人民幣1.06元兌1.00港元，僅供識別之用。



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)

歐偉建

陳長纓

蕭燕霞

主要辦事處：

香港

中環

雲咸街40-44號

雲咸商業中心

19樓

獨立非執行董事：

阮北耀

李頌熹

黃承基

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

敬啟者：

須予披露交易

A. 緒言

董事於二零零四年十二月二日公佈，本集團與惠州市國土局就收購地塊於二零零四年十一月二十六日訂立土地合同。地塊乃中國惠州市東江江畔之黃金地點。

B. 土地合同

日期：

二零零四年十一月二十六日

* 僅供識別

主席函件

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。

主席函件

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，本地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。緊隨收購地塊後，本集團之資產及負債將分別增加503,770,000港元。董事認為交易不會對本集團截至二零零四年十二月三十一日止年度之盈利構成重大影響。

於本通函日期，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。

主席函件

C. 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。

D. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

E. 董事

截至本通函日期，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。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席
朱孟依
謹啟

二零零四年十二月十七日

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短倉（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短倉），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短倉如下：

姓名	附註	實益持有股份數目	
		個人	公司
朱孟依先生	(1)	—	637,500,000
歐偉建先生	(2)	—	37,500,000
蕭燕霞女士		100,000	—
項斌先生		1,000,000	—

附註：

- (1) 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。
- (2) 該等股份由歐偉建先生全資擁有及控制之公司持有。

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短倉（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短倉），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、相關股份或債券權益或短倉。

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而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二零零三年十二月三十一日（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分部向本公司披露之本公司股份及相關股份之權益或短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，擁有本公司股份及相關股份之權益或短倉之權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，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	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，概無任何人士擁有本公司股份及相關股份之權益或短倉之權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露，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. 服務協議

於最後實際可行日期，董事概無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。

5. 重大轉變

據董事所知，本集團自二零零三年十二月三十一日（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逆轉。

6. 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，屬於香港會計師公會會員之會計師。

7. 競爭業務

各董事及其各自之聯繫人士概無於本公司以外而與本公司業務直接或間接競爭或可能競爭之業務中擁有權益。

8. 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，且就本公司董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或可能面對之重大訴訟或索償。

9. 其他事項

本通函中英文版本如有歧異，概以英文版為準。