

---

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8頁。

二零零五年三月二十九日

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
主席函件	
A. 緒言 .....	3
B. 土地轉讓協議 .....	3
C. 須予披露交易 .....	7
D. 其他資料 .....	8
E. 董事 .....	8
附錄 — 一般資料 .....	9

---

## 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：

「代價總額」	指	第一項代價及第二項代價總額
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「最後實際可行日期」	指	二零零五年三月二十一日，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

---

## 釋 義

---

「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
「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
「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

董事於二零零五年三月八日公佈，本集團就收購地塊於二零零五年三月八日訂立土地轉讓協議。

### B. 土地轉讓協議

#### 1. 第一份土地轉讓協議

日期：

二零零五年三月八日

\* 僅供識別

---

## 主席函件

---

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）；

---

## 主席函件

---

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。

## 2. 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。

---

## 主席函件

---

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。緊隨交易後，本集團之資產及負債將分別增加約305,000,000港元，其金額將以「待發展土地」，連帶相關的應付賣方（即金隅房地產）之款項於本集團之資產負債表上列示。董事認為，交易對本集團盈利並無重大即時影響。

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。

土地之成本計入本公司資產負債表之「發展中物業」項目內。擬作日後銷售用途之發展中物業的土地成本分類為「流動資產」，而擬作投資用途者則分類為「非流動資產」。倘已發展物業投入市場出售，就確認入賬而言，已出售之物業成本由資產負債表轉撥至損益表內，轉撥之成本相當於其收益。擬作出售用途已完成物業之尚未出售部分獲分類為「流動資產」。相關開發成本將繼續計入資產負債表「投資物業」項目內，而金額以擬非作出售用途但作投資用途之已完成物業之部分為限。

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。

### 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。

---

## 主席函件

---

### 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

二零零五年三月二十九日

## 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，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分部向本公司披露之權益或短倉，或直接或間接於本公司任何類別之股份面值擁有5%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5%或以上權益。

### 4. 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。

### 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不利變動。

## 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其他重大訴訟或索償。

## 9. 其他事項

本通函中英文版本如有歧異，概以英文版為準。