
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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：754)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

須予披露之交易

合生創展集團有限公司之主席函件載於本通函第4頁至第9頁。

二零零五年八月五日

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
主席函件	
A. 緒言	4
B. 股權轉讓協議	5
C. 進行該交易之原因	8
D. 須予披露之交易	9
E. 其他資料	9
F. 董事	9
附錄 – 一般資料	10

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：

「經審核報表」	指	根據中國公認會計原則就惠州亞新截至二零零五年五月三十一日之資產與負債編製並由中國獨立核數師事務所惠州市天信會計師事務所有限公司發出之經審核報表。據董事在作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，上述核數師事務所及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三者
「聯繫人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「銀行賬戶」	指	在轉讓人、合生帝景及合生集團共同控制下管理之銀行賬戶
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	(i)轉讓人、合生帝景與合生集團正式簽立股權轉讓協議日期；(ii)經審核報表發出日期；及(iii)本集團根據上市規則披露該交易之日期
「股權轉讓協議」	指	轉讓人、合生帝景與合生集團於二零零五年七月十五日就買賣惠州亞新之全部股權所訂立之股權轉讓協議
「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，於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司

釋 義

「合生帝景」	指	廣東合生帝景房地產有限公司，於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「惠州亞新」	指	惠州市亞新房地產有限公司，於中國成立之有限責任公司。據董事在作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，惠州亞新及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三者。於股權轉讓協議訂立日期，惠州亞新之股權由深圳亞派及陳先生分別擁有90%及10%
「合資企業」	指	中外合資企業
「公里」	指	公里
「最後實際可行日期」	指	二零零五年八月一日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳小榮，據董事在作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，陳先生為獨立於本公司及本公司關連人士之第三者
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「工商局」	指	國家工商行政管理局
「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

釋 義

「深圳亞派」	指	深圳市亞派投資有限公司，於中國成立之有限責任公司。據董事在作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，深圳亞派及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三者
「該地盤」	指	位於惠州水口鎮聯和村亞新花園之地盤
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	股東轉讓協議所涉及之交易
「轉讓人」	指	深圳亞派及陳先生
「%」	指	百分比

於本通函內，人民幣1.04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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：754)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

執行董事：

朱孟依 (主席)

項斌 (副主席)

武捷思 (董事總經理兼行政總裁)

譚禮寧 (副董事總經理兼財務總監)

歐偉建

陳長纓

蕭燕霞

主要辦事處：

香港

中環

康樂廣場一號

怡和大厦

27樓

2705-2709室

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

阮北耀

李頌熹

黃承基

敬啟者：

須予披露之交易

A. 緒言

根據本公司於二零零五年七月十五日發表之公佈，本集團與深圳亞派及陳先生已於二零零五年七月十五日訂立股權轉讓協議，以購入惠州亞新之全部股權，而惠州亞新已取得該地盤之土地使用權及發展與管理權。

* 僅供識別

B. 股權轉讓協議

日期：

二零零五年七月十五日

各訂約方：

- (1) 深圳亞派及陳先生，作為轉讓人
- (2) 合生帝景及合生集團，作為承讓人

所收購權益：

惠州亞新之全部股權將由本公司兩家間接全資附屬公司合生帝景及合生集團所購入。此項安排乃因惠州亞新可於其成為合資企業後享有稅務優惠而作出。

合生帝景將向深圳亞派購入惠州亞新之75%股權，而合生集團將分別向深圳亞派(佔15%)及陳先生(佔10%)購入餘下之25%股權。於完成收購惠州亞新之全部股權後，惠州亞新將成為本公司之間接全資附屬公司，並將據此而併入本集團之綜合賬目內。

惠州亞新已於二零零三年六月六日購入該地盤之土地使用權及發展與管理權。該地盤位於惠州水口鎮聯和村亞新花園，尚未發展及仍為空置，內有兩幅地塊(以下分別稱為「地盤一」及「地盤二」)。

地盤一之地段編號為16-02-3016.1，總地盤面積約333,500平方米，乃作商業用途。地盤一之土地使用權將於二零七二年九月十三日屆滿。

地盤二之地段編號為16-02-3016.2，總地盤面積約301,658平方米，可作多用途發展。地盤二之土地使用權將於二零五二年九月十一日屆滿。

根據股權轉讓協議，並無訂有對本集團隨後出售惠州亞新全部股權之限制。

主席函件

代價：

本集團應就該交易支付之總代價為人民幣322,660,264元(約相當於310,250,253港元)(「該代價」)，其中(i)人民幣152,660,264元(約相當於146,788,715港元)為本集團向轉讓人償還之初期投資金額，此乃轉讓人於股權轉讓協議訂立日期前就收購該地盤所投資之金額；及(ii)人民幣170,000,000元(約相當於163,461,538港元)為本集團就收購惠州亞新之全部股權而向轉讓人支付之代價。

該代價將支付如下：

1. 合共人民幣32,266,026.40元(約相當於31,025,025港元)(「按金」)，佔該代價之10%，須於生效日期後十天內存入銀行賬戶；
2. 合共人民幣96,798,079.20元(約相當於93,075,076港元)(「第二期款項」)，佔該代價之30%，須於向工商局完成辦理有關手續，以將惠州亞新之經營範疇改為合資企業許可之經營範疇後之十天內存入銀行賬戶；
3. 合共人民幣129,064,105.60元(約相當於124,100,102港元)(「第三期款項」)，佔該代價之40%，須於接獲惠州市及各省級對外貿易經濟合作局外經行政主管之批文，以將惠州亞新由中國公司轉營為合資企業；以及完成辦理有關修正惠州亞新營業執照之手續，以顯示惠州亞新已成為合資企業而合生帝景及合生集團已成為其股東後之十天內存入銀行賬戶；
4. 合共人民幣32,266,026.40元(約相當於31,025,025港元)(「第四期款項」)，佔該代價之10%，須於轉讓人向本集團呈交惠州亞新之公司組織章程細則、公司文件、財務資料及財務印章，以及完成將惠州亞新之法定代表人更改為本集團所提名之一位人士後之十天內存入銀行賬戶；及
5. 餘額人民幣32,266,026.40元(約相當於31,025,025港元)須於完成增加惠州亞新之註冊資本及更改惠州亞新之組織機構代碼証所涉及之申請手續後之十天內支付，其中(i)人民幣5,000,000元(約相當於4,807,692港元)(「保證款項」)須存入銀行賬戶；及(ii)餘額人民幣27,266,026.40元(約相當於26,217,333港元)須直接支付予轉讓人。

該代價將全數以本集團之內部資源撥付。

主席函件

該代價乃按公平原則磋商後釐定，並已參照惠州亞新所持有該地盤土地使用權之市值。該地盤之估值由中國合資格估值師惠州市博邦評估諮詢有限公司作出。據董事在作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，上述估值師及其最終實益擁有人均為獨立於本公司、轉讓人及本公司關連人士之第三者。根據上述按直接比較法編製之估值，該地盤於二零零五年六月七日之總市值約為人民幣330,282,200元（約相當於317,579,038港元）。根據經審核報表、上述估值及股權轉讓協議，惠州亞新截至二零零五年五月三十一日之資產總值及資產淨值分別約為人民幣330,291,495元（約相當於317,587,976港元）及人民幣330,520,000元（約相當於317,807,692港元）。惠州亞新至今尚未賺取任何盈利或收益。該代價較上述估值師就該地盤所釐定之公平市值有輕微折讓，乃本集團與轉讓人按公平原則磋商後所釐定。上述估值師就該地盤所釐定之市值僅作參考之用。

董事認為，該交易乃在本集團日常及一般業務過程中進行，股權轉讓協議之條款乃基於公平合理之正常商業條款所訂立，而股權轉讓協議符合股東及本公司之整體利益。

其他條款：

1. 待轉讓人支付第三期款項後，本集團須解除其對銀行賬戶有關按金及第二期款項之控制權，而轉讓人此後將擁有並可全權控制按金及第二期款項。
2. 待轉讓人支付第四期款項後，本集團須解除其對銀行賬戶有關第三期款項之控制權，而轉讓人此後將擁有並可全權控制第三期款項。
3. 待(i)完成辦理有關將惠州亞新之股東更改為合生帝景及合生集團股東之登記手續，以及轉讓人向本集團呈報有關已更新之登記資料；及(ii)完成辦理更改惠州亞新之組織機構代碼証之手續後，本集團須解除其對銀行賬戶有關第四期款項之控制權，而轉讓人此後將擁有並可全權控制第四期款項。

4. 倘於支付保證款項當日後三個月內，(i)惠州亞新仍無債權及經審核報表仍屬真確無誤；(ii)惠州亞新已獲取房地產開發資質證書及取得對外貿易經濟合作局外經行政主管部門之批文，以將惠州亞新之業務性質更改為房地產開發；及(iii)惠州亞新之營業執照已據此修正，以反映上述業務性質之改動，則本集團須解除其對銀行賬戶有關保證款項之控制權，而轉讓人此後將擁有並可全權控制保證款項。
5. 倘轉讓人與本集團決定於較早日期轉讓該地盤，則各訂約方須訂立土地移交確認書，因此有關轉讓該地盤之條款及解除對銀行賬戶之控制權須由各訂約方協定。
6. 倘於支付按金當日起至完成轉讓惠州亞新全部股權之程序當日止之期間內，(i)惠州亞新之股權及／或該地盤因被指控或遭第三者索償而被政府行政機關或司法機關凍結；或(ii)因其中一位或兩位轉讓人或惠州亞新之錢債糾紛而無法完成惠州亞新之股權及／或該地盤之轉讓，則本集團有權終止股權轉讓協議並獲轉讓人賠償。

C. 進行該交易之原因

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。合生集團乃投資控股公司，合生帝景則在中國廣東省主營物業發展業務。深圳亞派主要在中國從事房地產開發及微電子和電信產品製造業務。惠州亞新在中國主營物業管理及建築材料銷售業務。

惠州市為華南主要城市之一，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。

該地盤位於水口區，盡收鹿江之良好視野景觀，鄰近惠澳大道入口，交通便利，與惠州市中心僅僅相距四公里，另與惠州數碼工業園相距一公里。隨著大亞灣之發展、惠州數碼工業園之興建及三環路交通之開放，預期水口區之物業市場將會迅速發展，而收購該地盤可望為本集團帶來龐大之當地發展空間及商機。

主席函件

本集團擬在該地盤發展低密度式豪華住宅物業及商業物業與車位以作銷售用途。該地盤之總建築樓面面積約為1,275,122平方米，建議其中約1,006,800平方米、110,000平方米及152,322平方米將分別用作興建住宅物業、商業物業及車位。擬作銷售用途之未出售物業將持作本集團之流動資產。按照上述之初步發展計劃，本集團估計發展該地盤之總成本(不計土地成本)將約為人民幣2,299,962,000元(約相當於2,211,501,923元)。預期上述之估計總成本中約35%將以銀行借貸撥資，餘額則以本集團之內部資源撥付。因收購該地盤，本集團於緊隨該交易完成後之資產與負債將分別增加約317,000,000港元(約相當於人民幣330,000,000元)及310,000,000港元(約相當於人民幣322,000,000元)。由於惠州亞新仍未展開業務營運，故董事認為該交易不會即時對本集團盈利構成重大影響。

D. 須予披露之交易

由於上市規則第14.07條下該交易之相關百分比率高於5%但低於25%，故根據上市規則第14.06(2)條，該交易構成本公司須予披露之交易。

E. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

F. 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、蕭燕霞女士、武捷思先生及譚禮寧先生為執行董事，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

及列位購股權持有人 參照

承董事會命
主席
朱孟依
謹啟

二零零五年八月五日

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淡倉（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淡倉），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淡倉如下：

(1) 於股份之好倉

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：

- 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。
- 該等股份由歐偉建先生全資擁有及控制之公司持有。

(2) 於相關股份之好倉

於二零零五年四月二十九日，本公司根據其於二零零二年十一月四日採納之購股權計劃，向武捷思先生及譚禮寧先生授出可按每股股份4.30港元之行使價認購股份之購股權；於最後實際可行日期，有關詳情如下：

姓名	行使期	所授出 購股權涉及之 相關股份數目	於最後實際 可行日期 尚未行使 購股權涉及之 相關股份數目
武捷思先生	二零零五年四月二十九日至 二零一零年四月二十八日	10,000,000	10,000,000
譚禮寧先生	二零零五年四月二十九日至 二零一零年四月二十八日	10,000,000	10,000,000
		<u>20,000,000</u>	<u>20,000,000</u>

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淡倉(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淡倉)，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淡倉。

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且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二零零四年十二月三十一日(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分部之條文向本公司披露之本公司股份及相關股份之權益或淡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分部之條文向本公司披露之權益或淡倉，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淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，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，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，本集團自二零零四年十二月三十一日（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，彼為執業會計師及香港會計師公會會員。

7. 競爭業務

除於本公司業務之權益外，各董事及其各自之聯繫人士概無於足以或可能與本公司業務直接或間接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。