

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



合生創展集團有限公司\*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(在百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：754)

公佈  
須予披露之交易

董事欣然宣佈，於二零零八年六月二十三日，本集團通過惠州地產交易中心（惠州市國土資源局之代理）組織及舉辦的公開招標程序成功競得該地塊之土地使用權。

於二零零八年六月二十三日，本集團、惠州地產交易中心及惠州市國土資源局訂立成交確認書，據此，成交確認書各方同意本集團將按土地出讓價購買該地塊之土地使用權。於二零零八年七月三十日，本集團與惠州市國土資源局就出讓該地塊之土地使用權訂立土地出讓合同。

根據上市規則第14.07條計算之相關百分比率，該交易構成上市規則第14.06(2)條所規定之本公司一項須予披露之交易。

根據上市規則之規定，一份載有（其中包括）該交易詳情之通函將於切實可行之情況下盡快寄發予股東。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，土地出讓合同之條款乃經公平磋商後協定，屬公平合理之一般商業條款，且該交易符合本公司及股東之整體利益。

## A. 該交易

### 1. 背景

於二零零八年六月十九日，本集團通過惠州地產交易中心（惠州市國土資源局之代理）組織及舉辦之公開招標程序，出價人民幣771,945,228元（約等於877,210,486港元）競投該地塊之土地使用權。

於二零零八年六月二十三日，本集團接獲惠州市國土資源局及惠州地產交易中心通知，本集團成功中標並將獲授予該地塊之土地使用權。該地塊（將獲授出土地使用權）位於惠州市大亞灣經濟技術開發區西區響水河南部地段，地盤面積約為1,812,078平方米，獲准用作工業、寫字樓及住宅用途。

於二零零八年六月二十三日，本集團、惠州市國土資源局及惠州地產交易中心訂立成交確認書，據此，成交確認書各方同意本集團將按土地出讓價購買該地塊之土地使用權。

於二零零八年七月三十日，本集團與惠州市國土資源局訂立土地出讓合同，惠州市國土資源局按土地出讓價出讓該地塊之土地使用權。

惠州地產交易中心為惠州市國土資源局（政府部門）之代理，負責組織及舉辦關於該地塊之土地使用權的公開招標活動。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，惠州市國土資源局、惠州地產交易中心及彼等各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

該地塊劃分為三個部份：一號地塊、二號地塊及三號地塊。本集團擬(i)於一號地塊建立廠房作出口加工用途，其中部份面積用作出售，部份面積用作租賃；(ii)於二號地塊建立工業廠房、倉庫、寫字樓及公寓，以吸引高科技、高附加值、高效益、低資源消耗、低能耗及低排放等特點之項目；及(iii)於三號地塊建立住宅樓宇及相關設施。

## 2. 土地出讓合同之主要條款

日期： 二零零八年七月三十日

訂約方： (i) 惠州市國土資源局（作為出讓方）；及  
(ii) 合生友天（作為受讓方）。

將獲得之權利： 惠州市國土資源局同意向合生友天出讓該地塊之土地使用權。

期限： 一號地塊及二號地塊（兩者均作工業用途）之土地使用權之出讓期限為50年，自土地出讓合同生效日期起計。三號地塊（作住宅用途）之土地使用權之出讓期限為70年，自土地出讓合同生效日期起計。合生友天可於該地塊之土地使用權期限屆滿之前至少一年向惠州市國土資源局申請延續土地出讓合同。

土地出讓價 出讓該地塊之土地使用權之土地出讓價為人民幣771,945,228元（約等於877,210,486港元）。

於簽署成交確認書後，合生友天就競投該地塊之土地使用權於二零零八年六月十九日向惠州地產交易中心支付之按金人民幣100,000,000元（約等於113,636,364港元）須用作支付首期付款。

合生友天須自土地出讓合同生效日期起計180日內向惠州市國土資源局支付土地出讓價之餘下金額，即人民幣671,945,228元（約等於763,574,123港元）。

合生友天之責任： 合生友天須（其中包括）向惠州市國土資源局申請註冊土地使用權以取得國有土地使用權證；根據大亞灣響水河南部片區控制性詳細規劃、城市發展規劃、環保要求、有關出口加工區發展之要求，以及有關大亞灣區工業項目（該等項目須具有高科技、高附加值、高效益、低資源消耗、低能耗及低排放等特徵）發展之要求開發該地塊。

合生友天須於二零零八年八月三十一日前在該地塊開始施工。

惠州市國土資源局之責任： 惠州市國土資源局須將該地塊，連同該地塊之已平整的地塊、道路及建成的排水系統交付予本集團。

惠州市國土資源局須於二零零九年十一月底前將該地塊之各個部份交付予本集團。

### 3. 土地出讓價

土地出讓價將透過本集團之內部資源／銀行借款支付。

代價即土地出讓價，乃根據土地出讓合同由惠州市國土資源局釐定及提交之出讓該地塊之土地使用權之底價。

### 4. 進行該交易之理由

由於本集團主要在中國多個城市（包括廣州、北京、上海及天津）從事物業開發及物業投資業務，該交易屬於本集團之一般及日常業務過程。合生友天主要在惠州從事物業開發。

該地塊位於惠州市大亞灣經濟技術開發區西區響水河南部地段。惠州為華南地區的主要城市之一，位於珠江三角洲之東部，西枝江與東江匯流處。惠州為東江流域內的入口港及工業中心。惠州市大亞灣經濟技術開發區位於惠州南部，毗鄰香港及深圳，已獲批准為國家級開發區，地處珠江三角洲內最發達、最活躍的經濟

區。根據政府規劃，惠州市大亞灣經濟技術開發區將主要著重沿海重點行業的發展，如石油及天然氣、資訊科技、汽車、港口物流及旅遊業，而在該開發區內開展之投資項目則具有高科技、高附加值、高效益、低資源消耗、低能耗及低排放等特徵。預期大亞灣經濟技術開發區將成為惠州主要出口加工中心之一。因此，大亞灣經濟技術開發區之物業市場將展現巨大的增長潛力。

雖然本集團已在惠州市建立業務，然而本集團尚未進入大亞灣經濟技術開發區之物業市場。董事認為，該交易將為本集團提供在大亞灣經濟技術開發區（董事認為具有高增長潛力）發展之良機，因此將對本集團在大亞灣經濟技術開發區之品牌建設以及本集團之整體業務拓展產生積極影響。

此外，鑒於大亞灣經濟技術開發區物業市場之潛力，董事相信，收購該地塊將豐富本集團之土地儲備，為本集團帶來發展潛力及機會。

## 5. 須予披露之交易

根據上市規則第14.07條計算之相關百分比率，該交易構成上市規則第14.06(2)條所規定之本公司一項須予披露之交易。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，土地出讓合同之條款乃經公平磋商後協定，屬公平合理之一般商業條款，且該交易符合本公司及股東之整體利益。

惠州地產交易中心乃政府部門惠州市國土資源局之代理，負責協助辦理有關該地塊的土地使用權招標事務。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，

惠州市國土資源局、惠州地產交易中心及彼等各自之最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## B. 一般資料

根據上市規則之規定，一份載有（其中包括）該交易詳情之通函將於切實可行之情況下盡快寄發予股東。

## C. 董事

於本公佈日期，執行董事為朱孟依（主席）、項斌、趙海、陳長纓、歐偉建、薛虎、趙明豐；及獨立非執行董事為阮北耀、李頌熹及黃承基。

## D. 本公佈所用的詞彙

「成交確認書」	指	合生友天、惠州市國土資源局及惠州地產交易中心就該地塊所訂立之日期為二零零八年六月二十三日之惠州市大亞灣土地使用權掛牌交易成交確認書
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合生友天」	指	惠州市合生友天置業有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「惠州市國土資源局」	指	惠州市國土資源局大亞灣區分局
「惠州地產交易中心」	指	惠州大亞灣經濟技術開發區地產交易中心

「該地塊」	指	一塊位於中國惠州市大亞灣經濟技術開發區西區響水河南部地段之土地
「土地出讓合同」	指	合生友天與惠州市國土資源局就該地塊所訂立之日期為二零零八年七月三十日之國有土地使用權出讓合同
「土地出讓價」	指	人民幣771,945,228元（約等於877,210,486港元），即根據土地出讓合同出讓該地塊之土地使用權之價格
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「一號地塊」	指	該地塊之一部份，劃撥作出口加工區，地盤面積為1,006,504平方米
「二號地塊」	指	該地塊之一部份，劃撥作工業區，地盤面積為449,446平方米
「三號地塊」	指	該地塊之一部份，劃撥作住宅區，地盤面積為356,128平方米
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該交易」	指	土地出讓合同項下擬進行之交易

為於本公佈內作參考之用，人民幣0.88元=1港元。

承董事會命  
主席  
朱孟依

香港，二零零八年七月三十日

\* 僅供識別