

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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>

公 告
須 予 披 露 交 易

董事欣然宣佈，於二零零九年七月三十日，本集團成功以土地出讓價投得該等土地之土地使用權。

於二零零九年九月二十四日，本集團與慈溪市管理委員會就本集團有關該等土地之投資及開發訂立投資協議。根據投資協議，本集團與慈溪市國土局訂立34份土地出讓合同。預期本集團與慈溪市國土局將於二零零九年十二月三十一日或之前訂立剩餘2份土地出讓合同。

基於根據上市規則第14.07條計算的相關百分比率，該交易根據上市規則第14.06(2)條構成本公司的須予披露交易。

董事（包括獨立非執行董事）認為該交易是於本集團的一般及日常業務過程中訂立，投資協議和土地出讓合同的條款乃經雙方公平協商後按正常商業條款訂立且屬公平合理，該交易符合本公司及股東之整體利益。

A. 該交易

1. 背景

於二零零九年七月三十日，本集團通過慈溪市交易中心（慈溪市國土局之代理）組織及舉辦之公開招標程序，出價人民幣1,365,220,000元（約等於1,551,386,364港元）競投該等土地之土地使用權。

於二零零九年七月三十日，慈溪市交易中心及慈溪市國土局向本集團發出成交確認書，確認本集團成功以土地出讓價投得該等土地之土地使用權。該等土地（將獲授出土地使用權）包括位於中國寧波慈溪市杭州灣新區西北部的36幅土地，總地盤面積約為1,530,593平方米，獲准用作住宅、商業及酒店用途。

於二零零九年九月二十四日，本集團與慈溪市管理委員會就本集團關於該等土地的投資及開發訂立投資協議。根據投資協議，本集團須就該等土地分別與慈溪市國土局訂立土地出讓合同，以將該等土地的土地使用權出讓予本集團。於二零零九年九月二十四日，本集團與慈溪市國土局訂立34份土地出讓合同。預期本集團與慈溪市國土局將於二零零九年十二月三十一日或之前訂立剩餘2份土地出讓合同。

慈溪市交易中心為慈溪市國土局（政府部門）之代理，負責組織及監督關於該等土地之土地使用權的公開招標活動。慈溪市管理委員會（政府部門）負責管理慈溪市經濟開發及投資的相關事務。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，慈溪市國土局、慈溪市交易中心、慈溪市管理委員會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。

2. 投資協議之主要條款

日期： 二零零九年九月二十四日

訂約方： (i) 上海合生；及
(ii) 慈溪市管理委員會。

上海合生的責任： 上海合生須在成交確認書發出後2個月內（即二零零九年九月三十日或之前）於慈溪市成立及註冊項目公司，並促使項目公司與慈溪市國土局就該等土地分別訂立土地出讓合同，以及經營將在該等土地上開發的項目。

上海合生須按下列所示分5期支付土地出讓價人民幣1,365,220,000元（約等於1,551,386,364港元）：

期數	支付時間	當期支付金額 人民幣元
1	二零零九年十二月三十一日或之前	371,920,000
2	二零一零年六月十五日或之前	227,940,000
3	二零一零年九月十五日或之前	264,200,000
4	二零一零年十二月十五日或之前	223,980,000
5	二零一一年三月十五日或之前	277,180,000

上海合生就競投該等土地之土地使用權於二零零九年七月二十八日向慈溪市交易中心支付之按金人民幣136,522,000元將用作支付上述的部份首期付款。

慈溪市管理委員會的責任： 慈溪市管理委員會須根據上海合生如上文所述支付的土地出讓價金額交付該等土地的相應部份，並向項目公司發出或促使向項目公司發出相關的土地使用權證。

3. 土地出讓合同的主要條款

日期： 二零零九年九月二十四日

訂約方： (i) 項目公司；及
(ii) 慈溪市國土局。

將獲得之權利： 慈溪市國土局同意向項目公司出讓該等土地之土地使用權。

期限：該等土地之土地使用權之出讓期限分別為40年（作商業及酒店用途）及70年（作住宅用途），自土地實質所有權交付之日起計。項目公司可於該等土地之土地使用權期限屆滿之前至少一年向慈溪市國土局申請延續土地使用權。

4. 土地出讓價

土地出讓價將透過本集團之內部資源支付。

土地出讓價乃根據通知中由慈溪市國土局釐定出讓該等土地之土地使用權之底價人民幣1,365,220,000元釐定，由上海合生於公開招標程序中出價。

5. 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。

該等土地位於中國寧波慈溪市杭州灣新區西北部，總地盤面積約為1,530,593平方米，獲准用作住宅、商業及酒店用途。

慈溪市是中國浙江省最富裕的城市之一，其戰略位置（位於上海、杭州及寧波經濟金三角地區的中央）和龐大、增長迅速的人口為其帶來巨大的發展潛力。在杭州灣大橋南橋的工程完成後，慈溪市距離上海、杭州及寧波的車程將減少至兩小時以內，進一步增強慈溪市的地理優勢。

杭州灣新區位於慈溪市北部，鄰近杭州灣大橋。雖然杭州灣新區是慈溪市相對較新的發展區，但在開發完成後，杭州灣新區預期將成為擁有超過500,000人口的現代化經濟工業城，並將成為寧波北部的經濟中心。杭州灣大橋以及多條高速公路的開通可能會導致更多的企業從上海遷移至寧波，從而刺激杭州灣新區的人口流入。

由於慈溪市的整體生活水平較高以及二零零四年以來土地供應稀缺，慈溪市物業市場的供應出現短缺，高端房地產受到當地富裕階層的熱捧。

因此，預期杭州灣新區的商業及高端住宅物業的需求將逐步上升，該地區物業市場的前景非常樂觀。

基於上述理由，董事相信，該等土地擁有巨大發展潛力，收購該等土地將豐富本集團在該地區之土地儲備，為本集團帶來發展機會及商業利益。

6. 須予披露交易

基於根據上市規則第14.07條計算的相關百分比率，該交易根據上市規則第14.06(2)條構成本公司的須予披露交易。

董事（包括獨立非執行董事）認為該交易是於本集團的一般及日常業務過程中訂立，投資協議和土地出讓合同的條款乃經雙方公平協商後按正常商業條款訂立且屬公平合理，該交易符合本公司及股東之整體利益。

慈溪市交易中心為慈溪市國土局（政府部門）之代理，負責組織及監督關於該等土地之土地使用權的公開招標活動。慈溪市管理委員會（政府部門）負責管理慈溪市經濟開發及投資的相關事務。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，慈溪市國土局、慈溪市交易中心、慈溪市管理委員會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. 董事

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

C. 本公告所用之詞彙

「成交確認書」	慈溪市交易中心和慈溪市國土局於二零零九年七月三十日就該等土地發出的慈溪市國有建設用地使用權掛牌出讓成交確認書
「慈溪市國土局」	慈溪市國土資源局
「慈溪市交易中心」	慈溪市公共資源交易中心

「慈溪市管理委員會」	慈溪市經濟開發區管理委員會
「本公司」	合生創展集團有限公司，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」	本公司董事
「本集團」	本公司及其附屬公司
「港元」	港元
「香港」	中國香港特別行政區
「投資協議」	上海合生和慈溪市管理委員會於二零零九年九月二十四日訂立的投資協議
「該等土地」	位於中國寧波慈溪市杭州灣新區西北部的全部36幅土地
「土地出讓合同」	項目公司與慈溪市國土局就該等土地訂立或將予訂立的36份國有建設用地使用權出讓合同
「土地出讓價」	人民幣1,365,220,000元（約等於1,551,386,364港元），即根據投資協議就出讓該等土地的土地使用權應付的價格
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「通知」	慈溪市國土局於二零零九年六月二十六日就通過公開招標出售該等土地的土地使用權發出的通知
「中國」	中華人民共和國
「項目公司」	寧波合生錦城房地產有限公司，由本集團根據投資協議的條款於慈溪市成立及註冊的項目公司
「人民幣」	人民幣
「上海合生」	上海合生房地產開發有限公司，於中國註冊成立的公司，本公司的間接全資附屬公司

「股東」 本公司的股東
「聯交所」 香港聯合交易所有限公司
「該交易」 投資協議及土地出讓合同項下擬進行的交易

於本公告中，人民幣0.88元 = 1港元，僅供說明用途。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零九年九月二十四日

* 僅供識別