

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經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方。

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。

本通函僅供參考用途，並不構成認購或購買任何證券之要約或邀請，亦並非旨在邀請作出任何有關要約或邀請。



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)

須予披露交易

合生創展集團有限公司之主席函件載於本通函第3頁至第9頁。

* 僅供識別

二零零八年一月二十五日

目 錄

	頁次
1. 釋義	1
2. 主席函件	3
A. 緒言	3
B. 該交易	4
C. 財務承擔總額	7
D. 進行該交易之理由	7
E. 須予披露交易	8
F. 該交易對本集團盈利、資產及負債之影響	9
G. 其他資料	9
H. 董事	9
3. 附錄 — 一般資料	10

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列相應釋義：

「本公司」	指	合生創展集團有限公司，一間根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「合作合同」	指	大亞灣管委會與合生集團、大亞灣土地中心及新海岸於二零零七年十一月六日訂立之猴仔灣土地一級開發合作合同
「大亞灣投資」	指	惠州大亞灣投資控股有限公司，一間由大亞灣管委會代名之國有企業，根據框架協議書將成為新海岸之股東。
「大亞灣土地中心」	指	惠州大亞灣經濟技術開發區土地儲備中心
「大亞灣管委會」	指	惠州大亞灣經濟技術開發區管委會
「董事」	指	本公司之董事
「開發事宜」	指	該地塊之土地一級開發
「框架協議書」	指	合生集團與大亞灣管委會於二零零七年三月六日訂立之土地儲備項目合作框架協議書
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，由本公司間接全資擁有
「該地塊」	指	一幅位於中國廣東惠州大亞灣經濟技術開發區猴仔灣之面積約4.14平方公里之土地

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零零八年一月二十一日，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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新海岸」	指	惠州大亞灣新海岸城市建設投資有限公司，一間於中國註冊成立之公司，由大亞灣投資持有40%股權及由本集團持有60%股權
「中國」	指	中華人民共和國
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「招標公告」	指	由惠州大亞灣區建設交易中心於二零零七年十一月十五日發佈之惠州市大亞灣經濟技術開發區猴仔灣片區土地一級開發項目招標公告
「該交易」	指	框架協議書及合作合同項下擬進行之交易
「港元」	指	港元
「人民幣」	指	人民幣

為供說明之用，於本通函內，人民幣0.97元兌1.00港元



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

歐偉建

陳長纓

蕭燕霞

趙海

薛虎

非執行董事：

施盛勳

獨立非執行董事：

阮北耀

李頌熹

黃承基

敬啟者：

主要辦事處：

香港

中環

康樂廣場一號

怡和大廈33樓

3305-3309室

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

須予披露交易

A. 緒言

本公司於二零零八年一月八日宣佈，新海岸(本公司之一間附屬公司)於二零零七年十二月二十六日贏得開發事宜之競標。

於二零零七年十一月六日，新海岸與(其中包括)大亞灣管委會就開發事宜而訂立合作合同。合作合同將僅在新海岸已贏得競標而得以進行開發事宜情況下方告生效。

* 僅供識別

B. 該交易

1. 背景

於二零零七年三月六日，合生集團與大亞灣管委會訂立具有法律約束力之框架協議書，據此，本集團與大亞灣管委會同意，直接或間接成立一間項目公司以進行開發事宜。

於二零零七年八月二十一日，新海岸經已在中國成立，註冊資本為人民幣100,000,000元，旨在為進行開發事宜。大亞灣投資持有新海岸40%權益，本集團持有60%權益。大亞灣投資及本集團將分別負責向新海岸注入40%及60%之註冊資本。由於根據上市規則第14.07條所計算之有關百分比率低於5%，故根據上市規則第14章，新海岸成立本身並不構成本公司之須予公佈交易。

由於框架協議書及合作合同之相關目的相同，即進行開發事宜，因此，框架協議書項下擬進行之交易（即建立新海岸）為該交易之一部份。因此，框架協議書及合作合同項下擬進行之交易及成立新海岸應視為一項交易。

於二零零七年十一月六日，新海岸與（其中包括）大亞灣管委會訂立具有法律約束力之合作合同。合作合同將僅在新海岸已贏得競標得以進行開發事宜情況下方告生效。

根據於二零零七年十一月十五日發佈之招標公告，競標人獲邀於大亞灣土地中心舉行之招標會上就開發事宜進行投標。欲進行開發事宜之合資格公司均有權遞交彼等各自之投標。由於其他競標人可能贏得投標，故已遞交投標之競標人將不會就開發事宜擁有任何合約財務承擔，直至及除非其贏得投標。根據招標公告，預計進行開發事宜所需資金總額將為人民幣30億元（相等於約3,093,000,000港元）。招標公告規定，於成功完成開發事宜之後，大亞灣土地中心將補償成功競標人注資總額連同回報。

於二零零七年十二月二十六日，本公司附屬公司新海岸就開發事宜進行投標。同日，大亞灣土地中心宣佈新海岸成功投得開發事宜。因此，合作合同自二零零七年十二月二十六日起開始生效，而新海岸對開發事宜僅擁有合約財務承擔。大亞灣管委會為惠州當地政府之代理人，負責協調開發事宜項目，而大

主席函件

亞灣土地中心為政府實體。大亞灣管委會及大亞灣土地中心均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

2. 合作合同之主要條款

日期： 二零零七年十一月六日

訂約方： (i) 大亞灣管委會；
(ii) 合生集團；
(iii) 大亞灣土地中心；及
(iv) 新海岸。

合作合同生效： 合作合同將僅在新海岸成功投得開發事宜後方告生效。新海岸已於二零零七年十二月二十六日贏得開發事宜招標，因此，合作合同於二零零七年十二月二十六日開始生效。

開發事宜之範圍： 新海岸將負責進行開發事宜，使該地塊適合住宅、商業、寫字樓、酒店及旅遊以及公用用途。開發事宜包括但不限於作為政府國有土地儲備一部分之該地塊之拆遷及恢復、拆除位於該地塊上之現有建築、重新安置目前居民、提供基建系統(包括道路、排水系統、水管、燃氣及電力供應、通訊系統及興建公用設施)。

付款責任： 新海岸將根據開發事宜之進度及大亞灣土地中心之通知，負責提供進行開發事宜所需資金。本集團已於本通函日期之前向大亞灣土地中心支付一筆人民幣220,000,000元(相等於約226,804,000港元)之按金。上述按金將用於新海岸進行開發事宜所發生總成本之一部份。

有關各方之職責及責任： 大亞灣管委會將負責(其中包括)開發事宜之監督、決策及協調工作。

合生集團將負責(其中包括)就開發事宜向新海岸提供財務資源及人力及參與(透過其本身或其代名人)該地塊土地使用權之公開招標或拍賣會。

大亞灣土地中心將負責(其中包括)於開發事宜完成後收回該地塊作為政府國有土地儲備之一部分。

新海岸將負責(其中包括)為開發事宜提供財務資源及進行開發事宜。

3. 於完成開發事宜之後出售該地塊

根據合作合同，大亞灣土地中心將負責於二零零九年底之前通過公開招標或拍賣方式分若干階段出售該地塊之土地使用權。合生集團或其代名人須參加該等公開招標或拍賣會。倘該地塊於上述公開招標或拍賣會上售予合生集團或其代名人，則彼等將負責支付將於公開招標或拍賣會上出售之該地塊之價格(「地價」)，而該地價將由大亞灣管委會按以下次序應用：

- (i) 支付相關稅項支出及有關政府提供大市政配套費用之款項；
- (ii) 向新海岸補償下列款項，(1)新海岸就拆遷及恢復該地塊產生之實際成本(其將包括但不限於拆除位於該地塊現有建築物及重新安置目前居民之成本)，及(2)本集團就於該地塊進行開發工程產生之實際成本(「開發成本」)；
- (iii) 向新海岸支付以下款項，(1)按開發成本16.5%比率計算之開發回報(以該地塊在公開招標或拍賣時之出售價格而定)，及(2)按新海岸根據合作合同就開發事宜所注入總金額12%比率計算之投資回報；
- (iv) 其餘款項將用作在猴仔灣之市政及公共設施建設。

根據框架協議書，不論本集團日後將取得該地塊之土地使用權與否，新海岸將就進行開發事宜產生之實際成本而獲得補償，並有權按其就進行開發事宜注資總額收取12%固定回報。

C. 財務承擔總額

根據招標公告，估計開發事宜所需資金總額將為人民幣30億元（相等於約3,093,000,000港元）。新海岸將負責提供上述財務承擔，其可能(i)由大亞灣投資及本集團根據彼等各自於新海岸之股權比例注入；或(ii)以由本集團向新海岸提供股東貸款方式注入；或(iii)以由新海岸取得銀行貸款方式注入。根據合作合同，假設本集團將僅負責以向新海岸提供股東貸款方式提供該財務資源，本集團之估計財務承擔總額上限將為人民幣30億元（相等於約3,093,000,000港元）。根據會計處理方法，本公司會將本集團就開發事宜所發生之成本於其賬目中作「預付款項」處理。本集團擬透過內部資源撥付有關財務承擔。不論本集團日後將取得該地塊之土地使用權與否，新海岸將就進行開發事宜產生之實際成本而獲得補償，並有權按上文B段第三分段所述收取固定回報。

新海岸由大亞灣投資擁有40%權益及本集團擁有60%權益。大亞灣投資及本集團將有權按彼等於新海岸之上述股權比例分享其支付稅項、成本及開支（包括應付股東及／或銀行之貸款及利息）後之純利（如有）。

由於本集團（作為指定之土地一級開發單位）將可妥善控制進行開發事宜之成本、時間及質量，董事認為，本集團將可控制合作合同項下將產生之實際成本總額。

根據合作合同，預計有關該地塊之土地使用權將於二零零九年底前出售，因此，預計整個開發事宜將於二零零九年底前完成。

D. 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，故該交易屬本集團之一般及日常業務中進行。

合生集團為一間投資公司。

新海岸乃由本集團及大亞灣投資旨在為進行開發事宜而建立。

惠州為中國南部之主要城市之一，位於珠江三角洲之東部，西枝江匯入東江之處。惠州為東江流域之進口港及工業中心。猴仔灣之位置靠近惠州大亞灣海岸。根據政府規劃，猴仔灣將為惠州城市開發之主要焦點，其將環繞沿海岸開發主要行

業，例如石油及煤氣、資訊技術、汽車、港口物流及旅遊業。預期猴仔灣將成為惠州主要商業中心及旅遊區之一。因此，猴仔灣之物業市場將展現巨大潛力。

雖然本集團已在惠州市建立業務，然而本集團尚未進入猴仔灣（董事認為是一個具有增長潛力之位置）之物業市場。董事認為，該交易將為本集團提供在猴仔灣建立業務之良機，因此將對本集團在猴仔灣之品牌建設以及本集團之整體業務拓展產生積極影響。

董事亦認為，該交易將有助於本集團為於日後以下列方式競標該地塊之土地使用權做好準備：本集團將可更好控制進行開發事宜之成本，而當該地塊於日後出售時，其將最終影響該地塊之成本；本集團亦將能夠更好控制將予進行之開發事宜之質量，以確保其符合本集團之預開發標準。倘本集團於日後可獲得該地塊之土地使用權，則本集團將可享受上述對該地塊之成本及質量控制之裨利。鑒於猴仔灣物業市場之潛力，董事相信，收購猴仔灣之該地塊將豐富本集團之土地儲備及展示本集團之開發潛力及機會。

倘本集團將無法於日後獲得該地塊之土地使用權，董事認為，該交易仍將對本集團有利，原因為根據框架協議書，新海岸進行開發事宜所發生之實際成本將獲得補償，且無論本集團是否將於日後取得該地塊之土地使用權，其將有權收取為進行該地塊開發事宜所注入資本總額12%之固定回報。

E. 須予披露交易

以根據上市規則第14.07條計算之相關百分比率為基準，根據上市規則第14.06(2)條，該交易構成本公司一項須予披露交易。

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中進行，且合作合同的條款乃按公平原則磋商並以正常商業條款達成，對本公司及股東的整體利益而言，實屬公平合理。

F. 該交易對本集團盈利、資產及負債之影響

本集團於二零零七年六月三十日之綜合資產淨值約為8,858,000,000港元。本集團之盈利於開發事宜完成後將增加。由於本集團將僅負責進行開發事宜，因此董事相信，完成開發事宜將不會對本集團之資產及負債產生重大影響。

G. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

H. 董事

於本通函日期，執行董事包括朱孟依（主席）、項斌、歐偉建、陳長纓、蕭燕霞、趙海及薛虎；非執行董事包括施盛勳；獨立非執行董事為阮北耀、李頌熹及黃承基。

此致

列位股東 台照

承董事會命
主席
朱孟依

二零零八年一月二十五日

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	實益持有股份數目		佔已 發行股份 概約百分比
	個人	公司	
朱孟依先生	—	868,632,346 ⁽¹⁾	59.00
歐偉建先生	—	34,500,000 ⁽²⁾	2.34
蕭燕霞女士	30,000	—	0.01 ⁽³⁾

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Yield Plentiful Incorporated持有。
- 為便於闡釋，此數字已四捨五入。

(2) 於相關股份之好倉

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，向下列董事授出可認購股份之購股權；於最後實際可行日期，有關詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	行使價 (港元)	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
趙海先生	二零零七年 十一月二十六日	二零零七年 十一月二十六日 至二零一二年 十月二十二日	25.20	1,000,000	1,000,000
				<u>1,000,000</u>	<u>1,000,000</u>

除本通函所披露者外，本公司董事、主要行政人員及彼等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二零零六年十二月三十一日（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，朱孟依先生為新達置業有限公司董事。除此以外，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	佔已發行股份 概約百分比
新達置業有限公司	868,632,346	59.00
Sloane Robinson LLP	73,768,000	5.01

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，本集團自二零零六年十二月三十一日（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李品正先生，彼為執業會計師以及香港會計師公會和美國會計師公會之會員。

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。