

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，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名下所有合生創展集團有限公司股份，應立即將本通函送交買主或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主。

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，並明確表示概不會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)

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之主席函件載於本通函第3頁至第7頁。

* 僅供識別

二零零八年八月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
主席函件	
A. 緒言	3
B. 該交易	4
C. 進行該交易之理由	6
D. 須予披露交易	7
E. 該交易對本集團盈利、資產及負債之影響	7
F. 其他資料	7
附錄 — 一般資料	8

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下相應釋義：

「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
「最後實際可行日期」	指	二零零八年八月十四日，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	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

為於本通函內作參考之用，人民幣0.88元=1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

趙海

陳長纓

歐偉建

薛虎

趙明豐

獨立非執行董事：

阮北耀

李頌熹

黃承基

總辦事處及主要辦事處：

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

敬啟者：

須予披露交易

A. 緒言

於二零零八年七月三十日，本公司宣佈，二零零八年六月二十三日，本集團成功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、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。

* 僅供識別

B. 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。

主席函件

- 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。

C. 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。

主席函件

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。

D. 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。

E. 該交易對本集團盈利、資產及負債之影響

於收購該地塊之土地使用權之後，將不會對本集團之資產淨值產生任何重大影響。本集團之資產及負債將因本集團為收購該地塊之土地使用權融資而取得之銀行借貸款項而增加。從長遠來看，預期將會對本集團之收益產生正面影響。

F. 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

承董事會命
主席
朱孟依

二零零八年八月十九日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須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當作或被視作擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須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	—	915,542,346 ⁽¹⁾	62.18
歐偉建先生	—	34,500,000 ⁽²⁾	2.34

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。

(2) 於相關股份之好倉

根據本公司於二零零二年十一月四日採納之購股權計劃，以下董事持有認購股份之購股權，於最後實際可行日期之有關詳情如下：

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，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（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），或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

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，董事概無於本集團任何成員公司自二零零七年十二月三十一日（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，概無董事於擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之本公司股份及相關股份之任何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後可確定下，於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須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中擁有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	915,542,346	62.18

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須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中擁有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賠償（除法定賠償外）之情況下即予以終止之服務合約。

5. 重大轉變

據董事所知，本集團自二零零七年十二月三十一日（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與本公司業務直接或間接構成或可能構成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

本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。

本通函中英文版本如有歧異，概以英文版為準。