

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不會對因本公佈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

(在百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：754)

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

關連交易
出售土地

出售事項

於二零一二年五月十一日，廣東華南新城（一間於中國成立及本公司擁有其100%股本權益的合作合營企業）與朱先生訂立廣東地塊轉讓協議，據此，廣東華南新城同意以代價人民幣29,258,305元（約36,090,000港元）出售其廣東地塊的土地使用權予朱先生。同日，天津合生（一間於中國成立及本公司擁有其92.3%股本權益的合作合營企業）與朱先生訂立天津地塊轉讓協議，據此，天津合生同意以代價人民幣2,500,000元（約3,084,000港元）出售其天津地塊的土地使用權予朱先生。

上市規則的涵義

朱先生是本公司董事會主席、執行董事及控股股東，擁有本公司已發行股本約63.42%權益並為執行董事朱女士的父親，根據上市規則其為本公司的關連人士，故此出售事項構成本公司的關連交易。由於按出售事項項下朱先生應付總代價人民幣31,758,305元（約39,174,000港元）計算的各適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，該等土地使用權轉讓協議項下擬進行的關連交易僅須遵守申報及公告規定及獲豁免遵守獨立股東批准規定。

* 僅供識別

A. 緒言

於二零一二年五月十一日，本集團與朱先生訂立該等土地使用權轉讓協議。根據該等土地使用權轉讓協議，本集團同意以總代價人民幣31,758,305元（約39,174,000港元）向朱先生出售廣東地塊及天津地塊的土地使用權。

B. 該等土地使用權轉讓協議

1. 廣東地塊轉讓協議

日期： 二零一二年五月十一日

訂約方： (1) 廣東華南新城

(2) 朱先生

本集團將予出售的資產：

廣東地塊乃位於中國廣東省廣州市番禺區南村鎮員崗村、官堂村（南村鎮華南新城B2地塊）總地盤面積9,347.98平方米的一幅空置土地。廣東地塊指定為住宅用途，其土地使用期將於二零七二年八月八日屆滿。

代價

朱先生應付予廣東華南新城的代價為人民幣29,258,305元（約36,090,000港元），其將於完成轉讓廣東地塊的土地使用權的所有權後十日內全數以現金結付。

出售廣東地塊的土地使用權的代價乃經廣東華南新城及朱先生公平磋商後按一般商業條款及經參考由廣東華南新城委聘的獨立專業物業估值師以剩餘價值法及比較法評估及報告的廣東地塊於二零一二年二月十五日市值人民幣29,165,700元所得。

完成

交易將於完成轉讓廣東地塊的土地使用權的所有權後完成。

成本及開支

廣東華南新城與朱先生將會就根據廣東地塊轉讓協議轉讓廣東地塊土地使用權事宜，負責支付中國法律項下彼等分別應付的稅項及費用。

出具廣東地塊的新土地使用權所有權證書有關的費用及開支將由朱先生承擔。

2. 天津地塊轉讓協議

日期：二零一二年五月十一日

訂約方：(1) 天津合生

(2) 朱先生

本集團將予出售的資產：

天津地塊乃位於中國天津市寶坻區周良莊鎮寶白公路西側610及611地塊總地盤面積約6,558.77平方米的一幅空置土地。天津地塊指定為住宅用途，其土地使用期將於二零七二年八月五日屆滿。

代價

朱先生應付予天津合生的代價為人民幣2,500,000元(約3,084,000港元)，其將於完成轉讓天津地塊的土地使用權的所有權後十日內全數以現金結付。

出售天津地塊的土地使用權的代價乃經天津合生及朱先生公平磋商後按一般商業條款及經參考由天津合生委聘的獨立專業物業估值師以基準地價修正法及成本逼近法評估及報告的天津地塊於二零一二年二月二十九日市值人民幣2,500,000元所得。

完成

交易將於完成轉讓天津地塊的土地使用權的所有權後完成。

成本及開支

天津合生與朱先生將會就根據天津地塊轉讓協議轉讓天津地塊土地使用權事宜，負責支付中國法律項下彼等分別應付的稅項及費用。

出具天津地塊的新土地使用權所有權證書有關的費用及開支將由朱先生承擔。

3. 朱先生對本集團的承諾

根據該等土地使用權轉讓協議，朱先生已向本集團承諾在完成轉讓土地使用權後：

- (1) 朱先生在廣東地塊或天津地塊(視情況而定)上僅建設用作住宅用途的別墅，其報建設計須與周邊本集團物業發展項目的發展規劃互相配合。朱先生須於政府部門批准報建後起五日內向本集團提供該等批准文件以供備案；
- (2) 朱先生將根據政府部門批准的建造方案施工建設別墅；
- (3) 於施工期間，朱先生須在本集團向其發出不少於兩個營業日的事先通知後容許本集團代表進入廣東地塊或天津地塊(視情況而定)，或建於其上的構築物內視察；及
- (4) 除非經本集團的事先書面同意，否則朱先生於新土地使用權所有權證書出具日期起兩年的期間，將不得轉讓廣東地塊或天津地塊(視情況而定)的所有權或其任何權利或權益予任何第三方(其妻子或子女除外)。

C. 進行出售事項之理由及裨益

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。

本集團於二零零二年收購一幅包含廣東地塊及天津地塊在內的土地的土地使用權。

廣東地塊位於本集團現已發展為華南新城的地區，華南新城為中國廣州市番禺區的一個住宅發展項目。於本公佈日期，本集團於華南新城擁有約1,602,316平方米的土地儲

備，其中地盤面積逾60,550平方米的建設已竣工。天津地塊位於本集團現已發展為京津新城的地區，京津新城為中國天津市的一個住宅發展項目。於本公佈日期，本集團於京津新城擁有約4,027,185平方米的土地儲備，其中地盤面積逾248,250平方米的建設已竣工。

根據廣東地塊及天津地塊於二零一一年十二月三十一日的經審核帳面總值(已計及購買價、地基的投資成本以及就收購廣東地塊及天津地塊產生的多項稅項及責任)約人民幣18,647,000元(約23,001,000港元)，以及本集團將就出售事項產生的預計開支(包括本集團應付稅項)約人民幣3,278,000元(約4,043,000港元)，預期本集團就出售事項應計的收益約為人民幣9,834,000元(約12,130,000港元)。本公司擬動用淨銷售所得款項約人民幣28,480,000元(約35,131,000港元)作為本集團的一般營運資金。

華南新城及京津新城為本集團的兩個大型住宅物業項目。朱先生收購該兩個項目周邊的廣東地塊及天津地塊以建設別墅，顯示彼對該兩個項目所處地區的風景及環境的認同及欣賞，符合將該等項目作為本集團的旗艦住宅物業項目進行推廣及品牌建立之目的。除市場推廣及宣傳的裨益外，本集團亦可能自出售事項錄得合理收益。

經考慮釐定出售事項代價的基準及上文所載出售事項對本集團的裨益後，董事(包括獨立非執行董事)認為出售事項之條款屬一般商業條款及公平合理，而出售事項符合本公司及本公司股東的整體利益。

朱先生並無參與就批准(其中包括)出售事項召開的董事會會議。朱女士於批准出售事項的董事會會議就建議決議案放棄投票。

D. 上市規則的涵義

朱先生是本公司董事會主席、執行董事及控股股東，擁有本公司已發行股本約63.42%權益並為執行董事朱桔榕女士的父親，根據上市規則其為本公司的關連人士，故此出售事項構成本公司的關連交易。由於按出售事項項下朱先生應付總代價人民幣31,758,305元(約39,174,000港元)計算的各適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據上市

規則第14A章，該等土地使用權轉讓協議項下擬進行的關連交易僅須遵守申報及公告規定及獲豁免遵守獨立股東批准規定。

E. 本公佈所用詞彙

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本集團根據該等土地使用權轉讓協議向朱先生出售廣東地塊及天津地塊的土地使用權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東華南新城」	指	廣東華南新城房地產有限公司，一間於中國成立的合作合營企業，本公司擁有其100%股本權益
「廣東地塊」	指	位於中國廣東省廣州市番禺區南村鎮員崗村、官堂村（南村鎮華南新城B2地塊）總地盤面積9,347.98平方米的一幅空置土地，其土地使用權由廣東華南新城擁有
「廣東地塊轉讓協議」	指	廣東華南新城與朱先生於二零一二年五月十一日訂立的協議，據此，廣東華南新城同意以代價人民幣29,258,305元（約36,090,000港元）出售其廣東地塊的土地使用權予朱先生
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該等土地使用權轉讓協議」	指	廣東地塊轉讓協議及天津地塊轉讓協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「朱先生」	指	董事會主席及執行董事朱孟依先生
「朱女士」	指	朱先生女兒及執行董事朱桔榕女士
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「天津合生」	指	天津合生珠江房地產開發有限公司，一間於中國成立的合作合營企業，本公司擁有其92.3%股本權益
「天津地塊」	指	位於中國天津市寶坻區周良莊鎮寶白公路西側610及611地塊總地盤面積約6,558.77平方米的一幅空置土地，其土地使用權由天津合生擁有
「天津地塊轉讓協議」	指	天津合生與朱先生於二零一二年五月十一日訂立的協議，據此，天津合生同意以代價為人民幣2,500,000元（約3,084,000港元）出售其天津地塊的土地使用權予朱先生
「總代價」	指	朱先生根據該等土地使用權轉讓協議應付予本集團的總代價

就本公佈而言，人民幣已按人民幣1元兌1.2335港元的匯率換算為港元。

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱孟依

香港，二零一二年五月十一日

於本公佈日期，董事會包括九位董事。執行董事為朱孟依先生(主席)、張懿先生、項斌先生、歐偉建先生、廖若清先生及朱桔榕女士；獨立非執行董事為李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生。