

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告的內容概不負責，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)

公告 須予披露交易

本公司於二零零八年十二月二日宣佈，於二零零八年十二月一日，本集團通過北京市國土局下屬機構北京市土地中心所舉辦的公開競投流程，成功投得該土地之土地使用權。

於二零零八年十二月一日，北京市土地中心向本集團發出成交確認書，據此北京市土地中心確認本集團以土地出讓價投得該土地之土地使用權。於二零零九年二月十六日，按成交確認書之要求，本集團與柏宏開發簽訂補償協議，據此本集團同意就該土地之初步開發向柏宏開發作出補償。按成交確認書之要求，本集團將與北京市國土局於二零零九年三月初就出讓該土地之土地使用權簽訂土地出讓合同。

根據按上市規則第14.07條計算的相關百分比率，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交易。本公司謹此澄清，該交易構成一項須予披露交易，而非本公司早前於二零零八年十二月二日公佈之主要交易。

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，土地出讓合同及補償協議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

於二零零八年十一月十七日，本集團通過北京市國土局下屬機構北京市土地中心所舉辦的公開競投流程，以人民幣859,179,600元（約等於965,370,000港元）競投該土地之土地使用權。

於二零零八年十二月一日，北京市土地中心向本集團發出成交確認書，據此北京市土地中心確認本集團以土地出讓價投得該土地之土地使用權。本集團將獲授予土地使用權之土地位於北京市朝陽區西大望路新天嘉園南區，土地面積約為57,313平方米，獲准作商業金融及醫療保健用途。

於二零零九年二月十六日，本集團與柏宏開發簽訂補償協議，以補償柏宏開發進行初步開發所產生的成本。

本集團將與北京市國土局於二零零九年三月初就按土地出讓價出讓該土地之土地使用權簽訂土地出讓合同，其中人民幣609,520,000元（約等於684,854,000港元）（即補償）將支付予負責初步開發的承建商柏宏開發，以補償柏宏開發於出售該土地的土地使用權之前進行初步開發所產生的成本。

北京市土地中心是政府機構北京市國土局的下屬機構，負責組織及舉辦有關該土地之土地使用權的公開競投。柏宏開發之主要業務為物業開發，其為獨立於本公司及其關連人士的第三方。在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，北京市國土局、北京市土地中心、柏宏開發及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

本集團擬於該土地發展綜合商業項目，包括商業與住宅樓宇及醫院。

2. 土地出讓合同之主要條款

- 訂約方： (i) 北京合生愉景作為受讓方；及
- (ii) 北京市國土局作為出讓方。
- 將獲得之權利： 北京市國土局同意向北京合生愉景出讓該土地之土地使用權。
- 期限： 該土地之土地使用權作商業用途之出讓期限為40年，作綜合用途之出讓期限為50年，自土地出讓合同簽署日期起計。北京合生愉景可於該土地之土地使用權期限屆滿之前至少一年向北京市國土局申請延續土地出讓合同。
- 土地出讓價： 出讓該土地之土地使用權之土地出讓價為人民幣859,179,600元（約等於965,370,000港元），包括：
- (a) 政府地價，即人民幣249,659,600元（約等於280,516,000港元）；及
- (b) 補償，即人民幣609,520,000元（約等於684,854,000港元）。

於簽署土地出讓合同後，北京合生愉景須自土地出讓合同簽署日期起計3個工作日內向北京市國土局支付政府地價的20%，即人民幣49,931,920元（約等於56,103,000港元），作為履行土地出讓合同之按金。北京合生愉景就競投該土地之土地使用權於二零零八年十一月十七日向北京市土地中心支付之人民幣86,000,000元（約等於96,629,000港元）按金須用作支付土地出讓價。

北京合生愉景須自土地出讓合同簽署日期起計60日內向北京市國土局支付餘下政府地價，即人民幣199,727,680元（約等於224,413,000港元）。

北京合生愉景須根據補償協議之條款向柏宏開發支付補償。

北京合生愉景
之責任

北京合生愉景須（其中包括）與柏宏開發訂立補償協議，向相關部門申請註冊土地使用權以獲得國有土地使用權證，根據中國文物保護法以及政府部門有關環境保護、造林、安全與公共福利等事項之規定開發該土地。

該土地開發項目之期限為3年。

3. 補償協議之主要條款

日期： 二零零九年二月十六日

訂約方： (i) 北京合生愉景；及
(ii) 柏宏開發。

補償： 北京合生愉景須支付柏宏開發總金額為人民幣609,520,000元（約等於684,854,000港元）之款項，以補償柏宏開發進行初步開發所產生之成本。

於簽署補償協議後，北京合生愉景須自補償協議簽署日期起計3個工作日內支付柏宏開發金額為人民幣121,904,000元（約等於136,971,000港元）之款項，佔補償總額之20%。

柏宏開發將（其中包括）進行提供道路、臨時水電供應及平整該土地等基建工作。於北京合生愉景對上述基建工作完成檢查及驗收後，北京合生愉景須自北京合生愉景就上述基建工作之驗收作出書面確認之日起計3個工作日內支付柏宏開發金額為人民幣451,044,800元（約等於506,792,000港元）之款項，佔補償總額之74%。

柏宏開發將（其中包括）負責提供6個市政管道及線纜（排水系統、水管、燃氣、電力及暖氣供應、電訊網絡）。就6個市政管道及線纜各自的安裝而言，須於上報安裝之前5個工作日支付補償之1%用作每項安裝。

柏宏開發之責任： 柏宏開發須於北京合生愉景向柏宏開發支付補償之75%後將該土地交付予本集團。

柏宏開發須（其中包括）按照北京合生愉景所要求的時間表就該土地進行若干項基建工作，如提供道路、排水系統、水管、燃氣、電力及暖氣供應、電訊網絡、平整該土地（統稱為「基建工作」）。柏宏開發保證，在該土地項目主要建設驗收之日的5個工作日前，將提供6個市政管道及線纜（排水系統、水管、燃氣、電力及暖氣供應、電訊網絡）。

4. 土地出讓價及補償

土地出讓價及補償將透過本集團之內部資源／銀行借款方式融資。

土地出讓價乃根據北京市國土局於該通知確定的出讓該土地之土地使用權之基礎價格人民幣859,179,600元而釐定。補償指根據該通知就進行初步開發須向柏宏開發支付之補償金額。初步開發將於基建工作完成後告成。

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，故該交易屬於本集團之一般及日常業務過程。

該土地位於北京市朝陽區西大望路，該土地北面是本集團於北京享負盛名的一個物業開發項目—北京帝景豪庭。本集團擬於該土地發展綜合商業項目，包括商業與住宅樓宇及醫院。城建計劃的一部份是將該土地與北京帝景豪庭用一條地下通道連接，屆時本集團計劃使該土地之開發項目可共用酒店、會所之設施及北京帝景豪庭的其他設施。預期將於該土地上開發之綜合項目將與北京帝景豪庭成為一個大型綜合項目，而住戶將可同時享用兩個開發項目所提供的設施。該土地與主要道路相連，東面是大郊亭中街，西面是西大望路，南面是廣渠路，北面是百子灣一路。該土地擁有完善的基礎設施，位於地鐵上蓋，公共交通便利。

朝陽區是北京城市發展的首要重點地區之一，而作為文化與旅遊熱點、金融與醫療樞紐以及商業中心，西大望路是朝陽區的主要地段之一，因此，朝陽區西大望路的物業市場將具有龐大潛力。有鑒於此，董事認為收購該土地將能豐富本集團的土地儲備以及為本集團帶來更多發展潛力及機遇。

北京合生愉景主要在北京從事物業開發。

6. 須予披露交易

根據按上市規則第14.07條計算的相關百分比率，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交易。由於補償協議乃在將會訂立土地出讓合同的基礎上協定，補償協議及土地出讓合同屬於該交易的一部份。因此，本公司於訂立補償協議後須就該交易刊發公告。

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，土地出讓合同及補償協議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。

北京市土地中心是政府機構北京市國土局的下屬機構，負責組織及舉辦有關該土地之土地使用權的公開競投。柏宏開發之主要業務為物業開發，其為獨立於本公司及其關連人士的第三方。在作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，北京市國土局、北京市土地中心、柏宏開發及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

B. 一般資料

本公司謹此澄清，該交易構成一項須予披露交易，而非本公司早前於二零零八年十二月二日公佈之主要交易。

C. 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、趙明豐；獨立非執行董事為阮北耀、李頌熹及黃承基。

D. 本公告所用的詞彙

「柏宏開發」	北京柏宏房地產開發有限公司
「北京合生愉景」	北京合生愉景房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「北京市國土局」	北京市國土資源局
「北京市土地中心」	北京市土地整理儲備中心
「成交確認書」	北京市土地中心就該土地所發出之日期為二零零八年十二月一日之北京市國有建設用地使用權掛牌出讓成交確認書
「本公司」	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」	本公司之董事
「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
「初步開發」	該土地之初步土地開發，其中包括按照北京合生愉景所要求的時間表就該土地進行若干項基建工作，如提供道路、排水系統、水管、燃氣、電力及暖氣供應、電訊網絡、平整該土地
「該土地」	位於中國北京市朝陽區西大望路21號新天嘉園南區的一幅土地
「土地出讓合同」	北京合生愉景與北京市國土局將就該土地訂立的北京市國有土地使用權出讓合同
「土地出讓價」	人民幣859,179,600元（約等於965,370,000港元），即根據土地出讓合同出讓該土地之土地使用權之價格
「上市規則」	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「該通知」	北京市國土局就通過公開競投出售該土地之土地使用權於二零零八年十月二十三日發出之通知
「中國」	中華人民共和國
「補償」	根據補償協議北京合生愉景應付予柏宏開發的人民幣609,520,000元（約等於684,854,000港元）
「補償協議」	北京合生愉景與柏宏開發於二零零九年二月十六日簽訂的土地開發建設補償協議
「人民幣」	人民幣
「股東」	本公司之股東
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司

「該交易」

土地出讓合同及補償協議項下擬進行之交易

為於本公告內作參考之用，人民幣0.89元=1港元。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零九年二月二十日

* 僅供識別