

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈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：00754)

公佈  
關連交易

董事欣然宣佈，於二零零八年一月二十九日，本集團與北京珠江訂立該協議，據此，本集團同意對北京珠江因該地塊之開發事項而作出補償。

北京珠江為廣東珠江之聯繫人士。廣東珠江作為本公司若干附屬公司之主要股東以及朱先生胞兄／弟之聯繫人士，根據上市規則，廣東珠江為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，北京珠江作為廣東珠江之聯繫人士，被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.32條，該交易構成本公司一項關連交易，並僅須受上市規則第14A.45至14A.47條所載之申報及公告規定所規限，但可豁免獲得獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14.07條計算之相關百分比率，根據上市規則第14章，收購事項並不構成本公司一項須予公佈交易。

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，該協議之條款乃按公平原則磋商並以公平合理之正常商業條款為基礎，且該交易符合本公司及股東之整體利益。

## A. 該交易

### 1. 背景

於二零零七年十二月二十七日，本集團透過北京國土局組織及舉辦之公開招標程序就該地塊之土地使用權進行投標，金額為人民幣698,020,000元（約等於750,559,000港元）。

於二零零八年一月二日，北京國土局通知本集團，本集團贏得招標，並將獲授予該地塊之土地使用權。該地塊位於北京通州區馬駒橋，地盤面積約為129,069.548平方米，獲准用作商業、寫字樓及住宅用途。

於二零零八年一月二十九日，本集團與北京國土局訂立土地出讓合同，按土地出讓價出讓該地塊之土地使用權，其中人民幣324,721,500元（約等於349,163,000港元，作為該補償）須支付予北京珠江（為進行開發事項之承建商），作為北京珠江於出售該地塊之土地使用權之前進行開發所產生之開支之補償。

於二零零八年一月二十九日，根據土地出讓合同，本集團與北京珠江訂立該協議，以補償北京珠江因進行開發事項所產生之開支。本集團與北京珠江均無參與磋商該協議之條款及條件。

本集團計劃在該地塊上開發一項商業綜合項目，包括寫字樓及住宅樓、酒店及娛樂及體育設施。

## 2. 該協議之主要條款

日期： 二零零八年一月二十九日

訂約方： (i) 北京合生；及  
(ii) 北京珠江。

該補償： 簽署該協議之後，北京合生須支付予北京珠江人民幣324,721,500元之金額，作為北京珠江進行開發所產生之開支之補償。

北京珠江 北京珠江須於北京合生支付該補償之日之後七天內交付該地塊予本  
之責任： 集團。

北京珠江須根據北京合生所規定之時間表進行（其中包括）若干基建工程，例如提供與該地塊有關之道路、排水系統、水管、燃氣及電力供應（統稱「基建工程」）。

## 3. 該補償

該補償將由本集團之內部資源提供資金來源。

該補償為北京珠江因進行開發事項而須向其支付之補償金額，乃土地出讓合同中所規定。開發事項將於基建工程竣工時完成。

#### 4. 進行該交易之理由

由於本集團主要在中國各城市（包括廣州、北京、上海及天津）從事物業開發及物業投資業務，收購事項及該交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行。由於該交易為收購事項之一部份，因此本集團訂立該交易。

北京合生主要在北京從事物業開發業務。

北京珠江主要在北京從事物業開發及土地一級開發業務。

#### 5. 關連交易

廣東珠江作為本公司若干附屬公司之主要股東以及朱先生胞兄／弟之聯繫人士，根據上市規則，廣東珠江為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，北京珠江作為廣東珠江之聯繫人士，被視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則，該交易構成本公司一項關連交易。

根據上市規則第14.07條計算之相關百分比率，根據上市規則第14A.32條，該交易構成本公司一項關連交易，並僅須受上市規則第14A.45至14A.47條所載之申報及公告規定所規限，但可豁免獲得獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14.07條計算之相關百分比率，根據上市規則第14章，收購事項並不構成本公司一項須予公佈交易。

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，該協議之條款乃按公平原則磋商並以公平合理之正常商業條款為基礎，且該交易符合本公司及股東之整體利益。

## B. 董事

於本公佈日期，執行董事為朱孟依（主席）、項斌、歐偉建、陳長纓、蕭燕霞、趙海、薛虎；非執行董事為施盛勳；獨立非執行董事為阮北耀、李頌熹及黃承基。

## C. 本公佈所用的詞彙

「收購事項」	指	根據土地出讓合同就有關該地塊之土地使用權收購事項
「該協議」	指	由北京合生與北京珠江所訂立而日期為二零零八年一月二十九日之土地開發建設補償協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「北京合生」	指	北京合生北方房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「北京國土局」	指	北京市國土資源局
「北京珠江」	指	北京珠江房地產開發有限公司，一間於中國成立之公司，並為廣東珠江之聯繫人士
「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
「開發事項」	指	該地塊之一級開發事項
「董事」	指	本公司之董事
「廣東珠江」	指	廣東珠江投資有限公司，一間在中國成立之公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該地塊」	指	一塊位於中國北京通州區馬駒橋的土地

「土地出讓合同」	指	由北京合生與北京國土局就該地塊所訂立而日期為二零零八年一月二十九日之北京市國有土地使用權出讓合同
「土地出讓價」	指	人民幣698,020,000元(約等於750,559,000港元),為根據土地出讓合同出讓該地塊之土地使用權之價格
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「朱先生」	指	本公司執行董事兼主席朱孟依先生
「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
「該交易」	指	該協議項下擬進行之交易
「港元」	指	香港元
「該補償」	指	人民幣324,721,500元(約等於349,163,000港元)之金額,為北京合生根據該協議應支付予北京珠江之款項
「人民幣」	指	人民幣

為供說明之用,於本公佈內人民幣0.93元兌1港元

承董事會命  
主席  
朱孟依

香港,二零零八年一月三十一日

\* 僅供識別