

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：754)

公佈
須予披露交易

董事欣然宣佈，於二零零八年二月十九日，本集團成功競投該地塊之土地使用權。

於二零零八年四月二日，本集團與北京市土地整理儲備中心訂立補償協議，據此，本集團同意就該地塊之開發事項向北京市土地整理儲備中心作出補償。本集團將於二零零八年四月二十五日或前後就出讓該地塊之土地使用權事宜與北京市國土資源局訂立土地出讓合同。

根據上市規則14.07條規定之相關百分比率計算，該交易構成本公司根據上市規則14.06(2)條之須予披露交易。

根據上市規則之規定，一份載有(其中包括)該交易詳情之通函將於切實可行之情況下儘快向股東寄發。

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

於二零零八年二月十九日，本集團於北京市國土資源局主辦及舉行之公開投標過程中出價人民幣1,740,000,000元（相等於約1,870,967,742港元）競投該地塊之土地使用權。

於二零零八年二月十九日，本集團接獲北京市國土資源局通知本集團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）乃位於北京市通州區永順鎮喬莊村，佔地面積約114,967.25平方米，可用作商業、辦公及住宅用途。

於二零零八年四月二日，本集團與北京市土地整理儲備中心就北京市土地整理儲備中心進行開發事項所產生之成本作出補償事宜訂立補償協議。

本集團將於二零零八年四月二十五日或前後就按土地出讓價出讓該地塊之土地使用權事宜與北京市國土資源局訂立土地出讓合同，據此，須向開發事項之承建商北京市土地整理儲備中心支付人民幣493,178,100元（相等於約530,299,032港元）作為補償，以補償該地塊之土地使用權售出前北京市土地整理儲備中心進行開發事項所產生之成本。

北京市國土資源局及北京市土地整理儲備中心均屬政府部門，為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

本集團計劃於該地塊發展綜合商業項目，包括寫字樓及住宅樓宇。

2. 土地出讓合同之主要條款

訂約方： (i) 北京合生北方及北京合生綠洲（作為承讓方）；及
(ii) 北京市國土資源局（作為出讓方）。

將獲得之權利： 北京市國土資源局同意向北京合生北方及北京合生綠洲出讓該地塊之土地使用權。

期限： 該地塊之土地使用權之出讓期限為：70年作住宅用途，50年作住宅及商業用途，40年作商業用途，由土地出讓合同生效日期起。北京合生北方及北京合生綠洲可於該地塊之土地使用權期限屆滿之前至少一年向北京市國土資源局申請延續土地出讓合同。

土地出讓價： 土地出讓價包括：

- (a) 政府地價，即人民幣1,246,821,900元（相等於約1,340,668,710港元）；及
- (b) 補償，即人民幣493,178,100元（相等於約530,299,032港元）。

於簽署土地出讓合同後，北京合生北方及北京合生綠洲須向北京市國土資源局支付政府地價的20%（「首次付款」），即人民幣249,364,380元（相等於約268,133,742港元）。北京合生北方及北京合生綠洲就競投該地塊之土地使用權於二零零八年二月十九日向北京市土地整理儲備中心支付之人民幣65,000,000元按金須用作支付首次付款。

北京合生北方及北京合生綠洲須自土地出讓合同生效日期起計60日內向北京市國土資源局支付餘下政府地價，即人民幣997,457,520元（相等於約1,072,534,968港元）。

北京合生北方及北京合生綠洲須根據補償協議之條款向北京市土地整理儲備中心支付補償。

北京合生北方及北京
合生綠洲之責任：

北京合生北方及北京合生綠洲須(其中包括)與北京市
土地整理儲備中心訂立補償協議,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。

3. 補償協議之主要條款

日期：

二零零八年四月二日

訂約方：

(i) 北京合生北方及北京合生綠洲;及
(ii) 北京市土地整理儲備中心。

補償：

北京合生北方及北京合生綠洲須支付北京市土地整
理儲備中心總金額為人民幣493,178,100元(相等於約
530,299,032港元)之款項,以補償北京市土地整理儲備中
心進行開發事項所產生之成本。

於簽署補償協議後,北京合生北方及北京合生綠洲須支
付北京市土地整理儲備中心金額為人民幣468,519,195元
(相等於約503,784,081港元)之款項,佔補償總額之95%。

北京市土地整理儲備中心將(其中包括)負責提供5個市
政管道及線纜(排水系統、水管、燃氣及電力供應、電訊
網絡)。就5個市政管道及線纜各自的安裝而言,須於上
報安裝之前3日支付補償之1%用作每項安裝。

北京市土地整理
儲備中心之責任：

北京市土地整理儲備中心須於北京合生北方及北京
合生綠洲支付補償之95%後七日內將該地塊交付予本集
團。

北京市土地整理儲備中心須(其中包括)按照北京合生北方及北京合生綠洲所要求的時間表就該地塊進行若干項基建工作,如提供道路、排水系統、水管、燃氣及電力供應、電訊網絡、平整該地塊(統稱為「基建工作」)。

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。

土地出讓價指根據土地出讓合同所載上述條款出讓該地塊之土地使用權之價格。補償指根據土地出讓合同就進行開發事項須向北京市土地整理儲備中心支付之補償金額。開發事項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,故該交易屬本集團之一般及日常業務中進行。

該地塊位於北京市通州區,鄰近多處地標性建築,如西面是中國國際貿易中心,北面是北京首都機場及東面是塘沽港,且和京通高速公路相連。該地塊基建設施齊全,公共交通方便。

通州區將成為北京市重點發展的地區之一。通州區的發展將以文化教育、娛樂旅遊為重點,以全面體現運河文化。預期通州區將成為北京主要的文化旅遊點及商務中心區域之一,因此,通州區的房地產市場潛力巨大。有鑒於此,董事認為收購該地塊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。

北京合生北方主要在北京從事物業開發。

北京合生綠洲主要在北京從事物業開發。

6. 須予披露交易

根據上市規則14.07條規定之相關百分比率計算，該交易構成本公司根據上市規則14.06(2)條之須予披露交易。由於補償協議達成的基礎是土地出讓合同將獲訂立，補償協議及土地出讓合同均為該交易之重要組成部分。故此，本公司有責任於訂立補償協議時就該交易作出公佈。

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。

北京市國土資源局及北京市土地整理儲備中心均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

B. 一般資料

根據上市規則之規定，一份載有（其中包括）該交易詳情之通函將於切實可行之情況下儘快向股東寄發。

C. 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；及獨立非執行董事為阮北耀、李頌熹及黃承基。

D. 本公佈所用詞彙

「北京合生北方」	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
「北京合生綠洲」	指北京合生綠洲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
「北京市國土資源局」	指北京市國土資源局
「北京市土地整理儲備中心」	指北京市土地整理儲備中心通州區分中心

「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」	指該地塊之土地一級開發事項
「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」	指中國香港特別行政區
「該地塊」	指一塊位於中國北京市通州區永順鎮喬莊村的土地
「土地出讓合同」	指北京合生北方、北京合生綠洲及北京市國土資源局就該地塊將予訂立之北京市國有土地使用權出讓合同
「土地出讓價」	指人民幣1,740,000,000元（相等於約1,870,967,742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
「上市規則」	指香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指中華人民共和國
「補償」	指根據補償協議北京合生北方及北京合生綠洲須支付北京土地整理儲備中心之人民幣493,178,100元（相等於約530,299,032港元）款項
「補償協議」	指北京合生北方、北京合生綠洲及北京土地整理儲備中心於二零零八年四月二日訂立之土地開發建設補償協議
「人民幣」	人民幣
「股東」	指本公司之股東

「聯交所」

香港聯合交易所有限公司

「該交易」

指土地出讓合同及補償協議項下擬進行之交易

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，二零零八年四月二日

* 僅供識別