

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應辦之手續有任何疑問，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所有名下之合生創展集團有限公司股份，應立即將本通函送交買方或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方。

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：754)

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8頁。

* 僅供識別

二零零八年四月二十三日

目 錄

	頁次
1. 釋義	1
2. 主席函件	
A. 緒言	3
B. 該交易	4
C. 進行該交易之理由	7
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	8
F. 其他資料	8
G. 董事	8
3. 附錄 — 一般資料	9

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列相應釋義：

「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，一間根據百慕達法律註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「開發事宜」	指	該地塊之土地一級開發
「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
「該地塊」	指	一幅位於中國北京市通州區永順鎮喬莊村之土地
「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
「最後實際可行日期」	指	二零零八年四月十七日，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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋 義

「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」	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	土地轉讓合同及補償協議項下擬進行之交易

為僅供說明之用，於本通函內，人民幣0.93元兌1.00港元。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：754)

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

執行董事：

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：

施盛勳

獨立非執行董事：

阮北耀

李頌熹

黃承基

敬啟者：

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

須予披露交易

A. 緒言

於二零零八年四月二日，本公司宣佈，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。

* 僅供識別

B. 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。

主席函件

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。

主席函件

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。

於最後實際可行日期，本集團已向北京市土地整理儲備中心支付人民幣約20,000,000元（相當於約21,505,376.34港元）用於支付部分補償。本集團與北京土地整理儲備中心正在就修改其餘補償支付計劃進行磋商。

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，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。

D. 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。

主席函件

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。

E. 該交易對本集團盈利、資產及負債之影響

於收購有關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跟據本集團為收購有關該地塊之土地使用權融資而取得的銀行借貸款項而予以增加。從長遠來看，預期將會對本集團之收益產生正面影響。

F. 其它資料

務請閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

G. 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。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零八年四月二十三日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司資料。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，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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被視作或當作擁有之權益或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條列入該條例所述之登記冊內，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則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	—	868,632,346 ⁽¹⁾	59.00
歐偉建先生	—	34,500,000 ⁽²⁾	2.34
蕭燕霞女士	30,000	—	0.01 ⁽³⁾

附註：

1. 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。
2. 該等股份由歐偉建先生全資擁有及控制之Yield Plentiful Incorporated持有。
3. 為便於闡釋，此數字已四捨五入。

(2) 於相關股份之好倉

本公司根據其於二零零二年十一月四日採納之購股權計劃，向下列董事授出可認購股份之購股權；於最後實際可行日期，有關詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	行使價 (港元)	於最後實際 可行日期尚未	
				所授出購股權 涉及之相關 股份數目	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
				1,000,000	1,000,000

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，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條列入該條例所述之登記冊內，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

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，董事概無在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結算日期）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，董事概無在擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之本公司股份及相關股份之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即可確定下，於本公司股份及相關股份中擁有而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之權

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	868,632,346	59.00
Sloane Robinson LLP	73,768,000	5.01

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何人士擁有本公司股份及相關股份之權益或淡倉而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露，或直接或間接於本公司任何類別之股份面值擁有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補償（法定補償除外）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結算日期）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足以或可能與本公司業務直接或間接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，位於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。