

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告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。



# 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>

### 主要交易：收購位於中國北京的土地

#### 收購位於中國北京的土地

買方(其為本公司的附屬公司)在二零二零年五月九日通過該公開掛牌出讓成為該等地塊之土地使用權的中標者，總對價為人民幣72.2億元。本集團打算把該等地塊發展成為多座住宅大樓。

#### 香港上市規則下的涵義

該收購構成本公司在香港上市規則第14章下之主要交易。該收購也構成了合資格地產收購，因此，根據香港上市規則第14.33A(1)條，該收購必須遵守申報及公佈的規定，但獲得豁免遵守股東批准的規定。

在公告日期，預料一份載有更多有關該收購的資料等之通函將在二零二零年六月十二日或以前寄發予股東，因為需要更多時間準備放在通函裏的資料。

## 1. 前言

董事會謹此宣佈，北京市規劃和自然資源委員會在二零二零年五月九日通知買方，謂其在關於該等地塊的土地使用權的公開掛牌出讓中中標。下文為關於該收購的主要條款和其他相關的資料。

## 2. 該收購

各方	:	(i) 北京市規劃和自然資源委員會，作為出讓方 (ii) 買方，作為中標者
該等地塊的所在地	:	北京市豐台區南苑鄉分鐘寺村
面積	:	建設用地面積為35,782.376平方米，建築控制規模面積為107,437平方米
土地使用權期限	:	70年，從相關的土地使用權轉讓合同簽署之日起算
土地用途	:	居住
購買價款	:	人民幣72.2億元
已支付的訂金	:	人民幣11.44億元

## 3. 更多關於購買價款的資料

該收購的購買價為人民幣72.2億元，以現金支付，人民幣72.2億元也就是買方在該公開掛牌出讓中提出的價格。買方已經支付了人民幣11.44億元作為訂金。購買價款的剩餘部分(人民幣60.76億元)要在相關的土地使用權轉讓合同簽署後的15個工作日內支付。在公告日期，預料相關的土地使用權轉讓合同大約會在二零二零年六月五日簽署。本集團打算以內部資源支付購買價款。

購買價款是買方在該公開掛牌出讓中投得該等地塊的價格，而該公開掛牌出讓是依據有關的中國法律和法規進行的。買方在決定競標價時考慮了(i)北京市規劃和自然資源委員會定出的該公開掛牌出讓的底價(人民幣57.19億元)；(ii)北京市豐台區南苑鄉分鐘寺村附近現時的房地產市場情況；和(iii)該等地塊的所在地和發展潛力等。本集團在決定競標價時沒有對該等地塊做獨立的估價作參考。

#### 4. 關於該等地塊和發展計劃的資料

該等地塊由兩塊位於北京市豐台區南苑鄉分鐘寺村的土地組成，是作居住用途的。本集團計劃把該等地塊發展成為8座建築控制規模面積合共大約有107,437平方米的住宅大樓。在公告日期，本集團估計建築工程大約在二零二零年十月開始，而預售則大約在二零二零年十二月開始。

#### 5. 各方的資料

本公司為投資控股公司。本公司的附屬公司、聯營公司及合營公司主要從事住宅物業開發、商業地產投資、物業管理及基建業務。

買方是一家本公司間接擁有100%權益的公司，其在中國成立，主要業務為房地產開發。

北京市規劃和自然資源委員會是中國的政府機關，其有北京市全民所有土地、礦產、森林、水等自然資源資產所有者職責。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，北京市規劃和自然資源委員會和其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見香港上市規則）的第三方。

#### 6. 進行該收購的理由和好處

該等地塊位於三環和四環之間，屬一線城市北京（即中國的首都）的中心，不常有供應。該收購符合本集團在土地儲備方面的長期策略，補充本集團在一線城市的土地儲備。該收購是一個良好的投資機會，如上文所披露的，讓本集團可以擴充土地儲備，並可因此提高本集團賺取更多收入的能力。

在考慮了上述的理由及好處後，董事（包括全體獨立非執行董事）認為該收購的條款為公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

#### 7. 香港上市規則下的涵義

由於本公司就該收購於香港上市規則第14.07條項下之最高適用百分比率超過25%但低於100%，故該收購構成本公司在香港上市規則第14章下之主要交易。

由於涉及透過受中國法律（定義見香港上市規則第19A.04條）規管的招標、拍賣或掛牌出讓的方式向中國政府機關（定義見香港上市規則第19A.04條）收購中國政府土地，故該收購構成香港上市規則第14.04(10C)條下的合資格地產收購。董事會確認該收購是本

集團在日常業務中獨自進行的，屬本集團的日常及一般業務過程，因此，根據香港上市規則第14.33A(1)條，該收購必須遵守申報及公佈的規定，但獲得豁免遵守股東批准的規定。

在公告日期，預料一份載有更多有關該收購的資料等之通函將在二零二零年六月十二日或以前寄發予股東，因為需要更多時間準備放在通函裏的資料。

## 釋義

在本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「該收購」	指	本集團根據本公告所披露的收購該等地塊
「公告日期」	指	本公告的日期，即二零二零年五月十一日
「該公開掛牌出讓」	指	由北京市土地整理儲備中心(其為北京市國土資源局下的單位)組織的關於該等地塊的公開掛牌出讓程序
「北京市規劃和自然資源委員會」	指	北京市規劃和自然資源委員會
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，其為一家在百慕達成立的公司，其股份在香港聯交所上市
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港」	指	香港特別行政區
「該等地塊」	指	北京市豐台區南苑鄉分鐘寺村L-24及L-26地塊的合稱
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括台灣、香港及澳門特別行政區
「購買價款」	指	就該收購而要支付的購買價款，即人民幣72.2億元

「買方」	指	北京合宏達盛企業管理有限公司
「人民幣」	指	人民幣，其為中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司之股份的持有人
「平方米」	指	平方米

承董事會命  
合生創展集團有限公司  
主席  
朱桔榕

香港，二零二零年五月十一日

在本公告日期，董事會包括八名董事。執行董事為朱桔榕女士(主席)、席榮貴先生(行政總裁)、歐偉建先生、謝寶鑫先生及鮑文格先生；及獨立非執行董事為李頌熹先生、陳龍清先生及程如龍先生。

\* 僅供識別之用。

# 為便於參考，本公告一般性以中、英文兩種語文載列在中國成立的公司或實體(如有)的名稱以及中國法律和法規(如有)，如有不一致之處，以中文為準。

^ 如文意許可或需要，單數詞包含雙數的涵義，反之亦然；而陽性詞亦包含陰性及中性的涵義，反之亦然。