

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部分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>

### 關連交易

### 收購於中國內地營運溫泉度假村之公司

董事會宣佈，於二零一四年十二月十九日，本公司間接全資附屬公司寶正與北京珠江及廣東珠江訂立買賣協議，據此寶正有條件同意購買而北京珠江及廣東珠江有條件同意按代價不多於人民幣440,000,000元出售目標權益。

於本公佈日期，北京珠江為廣東珠江之間接全資附屬公司。廣東珠江由兩名公司股東擁有合共97%權益（朱偉航先生直接或間接擁有彼等99%權益）。由於朱偉航先生為朱先生（本公司之最終控股股東及本公司之執行董事兼主席）之子，亦為本公司執行董事兼副主席朱桔榕女士之胞兄，北京珠江及廣東珠江各自均為本公司之關連人士，而收購事項構成本公司於上市規則下之關連交易。

由於本公司收購事項之適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A.76(2)條，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

## 買賣協議

日期： 二零一四年十二月十九日

訂約方： (1) 北京珠江，作為賣方；  
(2) 廣東珠江，作為賣方；及  
(3) 寶正，作為買方

## 目標權益

根據買賣協議，(i) 寶正有條件同意購買而北京珠江有條件同意出售其於目標公司之30%股本權益，(ii) 寶正有條件同意購買而廣東珠江有條件同意出售其於目標公司之70%股本權益。完成後，寶正將擁有目標公司100%股本權益。

## 代價及結算

代價包括債務清償代價及股權代價，總額上限為人民幣440,000,000元(554,400,000港元)。

債務清償代價的金額相等於基準日目標公司管理賬目所記錄的股東集團債務金額(「**債務金額**」)。

股權代價指：(i) 倘債務金額及折讓資產淨值金額的總額相等於或少於人民幣440,000,000元(554,400,000港元)，根據戴德梁行有限公司或任何其他由寶正委聘的估值師的估值報告較於基準日目標公司資產淨值的公平值折讓25.15%(「**折讓資產淨值金額**」)；或(ii) 倘債務金額及折讓資產淨值金額的總額超過人民幣440,000,000元(554,400,000港元)，則為扣除債務金額後人民幣440,000,000元(554,400,000港元)的結餘的金額。

根據買賣協議，同意下列各項事項以清償代價：

- (a) 賣方已各自同意／促使所有股東集團債務之權益及利益將於完成日期前轉讓予廣東珠江，廣東珠江將因而於完成時就股東集團債務成為目標公司之法定債權人。

- (b) 寶正須於完成日期按彼等各自於目標公司之股權比例以現金向賣方支付股權代價，並須於完成日期二十四個月內以現金支付債務清償代價予廣東珠江，以為目標公司清償股東集團債務。

代價乃由買賣協議訂約方經公平磋商，並參考物業估值報告、資產及負債估值報告及於二零一四年十月三十一日股東集團債務人民幣413,188,568元(520,617,596港元)後釐定。根據物業估值報告，度假村物業於二零一四年十月三十一日之市價為人民幣510,000,000元(642,600,000港元)。根據資產及負債估值報告，目標公司於二零一四年十月三十一日總資產之公平值為人民幣525,807,848元(662,517,888港元)，包括(其中包括)度假村物業價值人民幣510,000,000元(642,600,000港元)及其他固定資產之價值人民幣2,484,518元(3,130,493港元)，而目標公司於二零一四年十月三十一日總負債之公平值為人民幣489,988,659元(617,385,710港元)。據此，目標公司於二零一四年十月三十一日資產淨值之公平值約為人民幣35,819,189元(45,132,178港元)。

收購事項預期以本集團內部資源撥付。

#### 先決條件

收購事項的完成須待下文載列的所有先決條件於截止日期當日或之前獲達成或豁免(倘適用)後，方可作實：

- (a) 寶正(包括其代理及專業顧問)已完成其對目標公司的法律、會計、財務狀況及營運狀況的盡職審查，而寶正信納有關審查的結果；
- (b) 股東集團債務已轉讓予廣東珠江及廣東珠江已成為目標公司就股東集團債務而言的法定債權人，以及廣東珠江已向寶正提供證明股東集團債務已轉讓予廣東珠江的相關文據的副本；
- (c) 質押已獲解除及解除質押手續已完成；

- (d) 目標公司與各賣方以及彼等各自之聯繫人之間概無任何未償還債務(股東集團債務除外)；
- (e) 寶正已接獲寶正就中國法律委聘之法律顧問向寶正提供的法律意見，內容有關買賣協議的有效性及其可執行性、目標公司的營運及資產、解除質押、轉讓股東集團債務予廣東珠江的合法性及有效性及解除及清償目標公司結欠股東集團債務項下原債權人(廣東珠江除外)之所有未償還債務等事項，並以寶正信納的形式及內容作出；及
- (f) 自買賣協議日期起至完成日期，賣方根據買賣協議所作出的保證仍屬真實準確且並無誤導。

寶正可豁免任何先決條件，而賣方則不可豁免任何一項先決條件。倘於截止日期前先決條件未獲達成(或根據買賣協議由寶正豁免)，買賣協議將無其他效力，惟不損害訂約方在買賣協議中就任何先前違反其條款之權利及若干存續條款除外。

## 完成

完成須於所有先決條件獲達成(或根據買賣協議獲豁免)後第十五個營業日或訂約方可能同意的其他日期落實。

於完成後，目標公司將成為寶正的全資附屬公司及其業績將於本集團業績內綜合入賬。

## 目標公司及溫泉度假村的資料

目標公司為於中國註冊成立的有限公司，註冊資本為人民幣20,000,000元。目標公司擁有度假村物業的土地使用權及法定所有權，並自二零零四年起開始經營溫泉度假村。溫泉度假村位於天津市寶坻區周良莊鎮新寶白公路西側，距離津薊高速公路南出口約300米，津薊高速公路連接天津市中心及薊州，

沿路為知名旅遊景點。由於溫泉度假村位處華北三大主要城市(即北京、天津及唐山)的中心點，故此溫泉度假村可受惠於現有四通八達的交通網絡。

溫泉度假村擁有超過140間客房及6間別墅、餐廳、會議室、商店及水療服務及設施。溫泉度假村賓客可在不同園區內享用各式功能及環境的溫泉。溫泉度假村的溫泉泉水含有偏硅酸及其他礦物質，以中醫角度來看，對人體健康有益。

於二零一三年十二月三十一日，目標公司的經審核負債淨額約為人民幣48,033,157元(60,521,778港元)。

根據目標公司截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核財務報表，其分別錄得虧損淨額約人民幣15,792,000元(19,898,000港元)及人民幣15,762,000元(19,860,000港元)。

### **北京珠江及廣東珠江之資料**

北京珠江為廣東珠江之間接全資附屬公司。廣東珠江由兩名公司股東擁有合共97%權益(朱偉航先生直接或間接擁有彼等99%權益)。集團公司包括廣東珠江，其主要從事住宅物業發展及物業投資。

賣方已於目標公司投資約人民幣433,189,000元(545,818,000港元)，而有關投資成本包括註冊資本人民幣20,000,000元(25,200,000港元)及貸款或其他墊款約人民幣413,189,000元(520,618,000港元)。

### **本集團之資料及進行收購事項之理由及裨益**

本集團主要於中國內地從事住宅物業發展。本集團亦從事物業投資、酒店經營及物業管理。

自一九九五年以來，本集團運用適宜的企業策略及商業模式，開始於全國範圍內建立其優質品牌。其發展重心位於珠江三角洲、環渤海地區及長江三角洲這三個核心經濟區域，並以廣州、北京、天津及上海作為其核心城市。

溫泉度假村位於天津新城(本集團於天津開發的主要物業項目之一)主要道路入口處，毗鄰天津新城凱悅酒店(一間由本集團於天津新城策略性投資之天津五星級酒店)。董事認為，收購事項符合本集團投資環渤海地區的商業策略。預期溫泉度假村及天津新城凱悅酒店可透過其各自的客戶、配套設施及服務相互補足，而收購事項將為本集團於天津新城的酒店營運業務帶來協同作用，亦將帶動天津新城的物業發展。董事注意到目標公司之當前財務表現，並對本集團於完成後對溫泉度假村制訂合適的改革及發展計劃充滿信心，預期該等改革及計劃包括改善現有的配套設施及發展別墅休閒區。

買賣協議之條款乃由訂約方經公平磋商後釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，買賣協議之條款為一般商業條款並屬公平合理及收購事項乃符合本公司及股東之整體利益。

### 上市規則涵義

於本公佈日期，北京珠江為廣東珠江之間接全資附屬公司。廣東珠江由兩名公司股東擁有合共97%權益(朱偉航先生直接或間接擁有彼等99%權益)。由於朱偉航先生為朱先生(本公司之最終控股股東及本公司之執行董事兼主席)之子，亦為本公司執行董事兼副主席朱桔榕女士之胞兄，北京珠江及廣東珠江各自均為本公司之關連人士，而收購事項構成本公司於上市規則下之關連交易。

由於本公司收購事項之適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A.76(2)條，收購事項須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

因賣方與朱先生及朱桔榕女士之間的聯繫，收購事項因而構成本公司之一項關連交易，而朱先生及朱桔榕女士被視為於收購事項中擁有重大權益，故須就董事會批准(其中包括)買賣協議及收購事項之決議案放棄投票。

## 釋義

本公佈所使用之詞彙與下列界定者具有相同涵義：

「收購事項」	指	寶正根據買賣協議向北京珠江及廣東珠江收購目標權益
「資產及負債估值報告」	指	由獨立第三方戴德梁行有限公司編製，日期為二零一四年十二月十九日之目標公司於二零一四年十月三十一日之資產及負債公平值報告
「聯繫人」	指	擁有上市規則賦予該詞之涵義
「寶正」	指	天津寶正南方貿易有限公司，為於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司之間接全資附屬公司
「北京珠江」	指	北京珠江房地產開發有限公司，為於中國註冊成立的有限責任公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，為於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項
「完成日期」	指	完成之日期
「先決條件」	指	於完成落實前根據買賣協議須達成或獲豁免(視情況而定)之條件
「關連人士」	指	擁有上市規則賦予該詞之涵義



「代價」	指	寶正根據收購事項應付賣方不多於人民幣440,000,000元(554,400,000港元)的總代價
「債務清償代價」	指	寶正應付廣東珠江的部分代價，用以清償股東集團債務
「董事」	指	本公司董事
「股權代價」	指	寶正應付賣方的部分代價(寶正就清償股東集團債務而應付者除外)
「廣東珠江」	指	廣東珠江投資股份有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「溫泉度假村」	指	由目標公司於度假村物業經營的帝景溫泉度假村
「獨立第三方」	指	並非本公司之關連人士並與本公司之任何關連人士概無關係的人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	二零一五年六月三十日，或賣方與寶正可能協定的較後日期
「朱先生」	指	董事會主席朱孟依先生
「質押」	指	目標公司以中國農業銀行股份有限公司天津大港支行為受益人就度假村物業作出的質押
「中國」	指	中華人民共和國



「物業估值報告」	指	日期為二零一四年十二月十九日之有關度假村物業於二零一四年十月三十一日之市值的估值報告，由獨立第三方戴德梁行有限公司根據折舊重置成本法進行估值後刊發
「基準日」	指	緊接完成發生前的曆月的最後一日
「度假村物業」	指	帝景溫泉度假村，總建築面積約為36,793.27平方米，以及位於中國天津寶坻區周良莊鎮京津溫泉城上京雅園的土地上的發展項目，地盤面積約330,512.40平方米，而有關發展項目建於其上
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	由北京珠江及廣東珠江(作為賣方)與寶正(作為買方)就買賣目標權益於二零一四年十二月十九日訂立的買賣協議
「股東」	指	本公司股東
「股東集團債務」	指	抵銷北京珠江及廣東珠江以及彼等各自的聯繫人結欠目標公司的尚未償還債務後，目標公司結欠北京珠江及廣東珠江以及彼等各自的聯繫人的所有未償還債務之結餘，當中權益及福利將於完成日期或之前根據買賣協議轉讓予廣東珠江
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標權益」	指	於目標公司的100%股權

「目標公司」 指 天津珠江帝景溫泉開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限責任公司，於本公佈日期由廣東珠江擁有70%權益及由北京珠江擁有30%權益

「賣方」 指 北京珠江及廣東珠江

附註：本公佈中，人民幣金額乃以人民幣1.00元兌1.26港元之匯率兌換為港元，僅作說明之用。

承董事會命  
合生創展集團有限公司  
主席  
朱孟依

香港，二零一四年十二月十九日

於本公佈日期，董事會包括九名董事。執行董事為朱孟依先生(主席)、朱桔榕女士(副主席)、歐偉建先生、廖若清先生、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、黃承基先生及陳龍清先生。

\* 僅供識別