

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任何聲明，並明確表示概不就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>

補充公告：關於在二零一九年二月四日宣布的關連交易

本公告由合生創展集團有限公司(「本公司」)刊發，用以補充其一份日期為二零一九年二月四日的有關全部轉讓協議交易之公告(「第一份公告」)。除非文義另有所指，否則本公告所用詞彙之涵義與第一份公告所界定者相同。

董事會謹此提供補充資料及澄清如下：

1. 股東貸款交易

- (a) 買方甲將會向目標公司提供的金額為人民幣163,000,000元的股東貸款(「該股東貸款」)和買方乙將會向目標公司提供的金額為人民幣57,000,000元的股東貸款是訂約方考慮到目標公司要繳付金額為人民幣331,267,620元的目標土地購買價的餘款及參考了(i)目標公司的手頭現金及將會獲得繳付的人民幣100,000,000元的註冊資本；(ii)買方乙承擔以人民幣66,000,000元為上限的財務支持；和(iii)每一名買方可動用的營運資金後經公平磋商訂立的。

- (b) 下表概述了賣方和買方已向目標公司提供的股東貸款和將會向目標公司提供的股東貸款：

股東	股東貸款金額 (人民幣)	在總股東貸款中 所佔的百分比	有關股東所佔的 股權百分比
賣方	331,267,620 (即目標公司已經 繳付的目標土地 購買價的一半)	60.09%	40%
買方甲	163,000,000	29.57%	51%
買方乙	57,000,000	10.34%	9%
	<u>551,267,620</u>	<u>100%</u>	<u>100%</u>

上面所披露的人民幣331,267,620元為賣方截至本公告的日期當日向目標公司提供的全部股東貸款。

- (c) 猶如其他給予目標公司的股東貸款，該股東貸款沒有訂立明確的還款期。

2. 代價和該股東貸款

- (a) 正如第一份公告的第2.4節所披露的，代價是經賣方與買方甲公平磋商後訂立的，而且符合買方甲在目標公司註冊資本中所佔的比例，董事會亦已考慮過第一份公告的第6節所披露的發展項目的前景等因素。
- (b) 考慮到(i)該股東貸款在本公告的第1(b)節所披露的股東貸款總金額中所佔的比重低於買方甲在目標公司的股權比例並因此對買方甲而言比一般商業條款更勝一籌及(ii)該股東貸款是帶利息的並因此能為本集團帶來收入，董事會認為買方甲就收購事項而要支付的由代價和該股東貸款所組成的共人民幣214,000,000元的金額是公平的和合理的，而且符合本公司和股東的整體利益。

3. 買方乙將提供的股東貸款和買方乙將予以承擔的虧損(如有)

- (a) 買方乙將向目標公司提供的股東貸款的基礎已在本公告的第1(a)節披露了。
- (b) 考慮到本公告第1(a)節所提及的買方乙可動用的營運資金後，訂約方同意買方乙的最高投資額以人民幣66,000,000元為限，因此，如第一份公告的第2.10(b)節所披露的，假如日後第三方的融資不足以滿足目標公司的資金需求，僅賣方和買方甲要負責向目標公司提供財務上的支持。
- (c) 在買方乙承擔最多為人民幣66,000,000元的發展項目的累積虧損的前提下，第一份公告的第2.9(b)節裏已披露了任何虧損超過人民幣66,000,000元的部分由訂約方按各自於目標公司的持股比例承擔。董事會認為是項安排對買方甲而言比一般商業條款更勝一籌，因為發展項目的累積虧損至人民幣66,000,000元的部分將由買方乙獨自承擔，而非按目標公司的股東各自於目標公司的持股比例承擔。此外，將是項安排與收購事項的其他條款一併考慮，董事認為收購事項的條款整體而言為公平的和合理的，並符合股東和本公司的整體利益。

4. 將來對目標公司的財務支持

- (a) 儘管有以上的披露，除了該股東貸款外，買方甲在轉讓協議下沒有任何將來的出資承諾。
- (b) 在賣方和買方甲兩者之間而言，任何進一步的融資，不論是發展項目的總投資或其他，都會按他們各自在目標公司的股權比重來提供。

5. 目標公司的總資產和總負債

在作出一切合理的查詢後，盡董事之所知及所信，目標公司截至2018年12月31日止的及已在第一份公告裏披露的總資產主要由目標公司已支付的部分目標土地購買價(金額約為人民幣266,000,000元)構成，而總負債主要由目標公司欠賣方的股東貸款(金額約為人民幣266,000,000元)構成。在2018年12月31日後，目標公司再向賣方借入一筆約人民幣57,026,620元的股東貸款。

6. 目標土地

- (a) 在本公告日期的當日，目標公司擬以買方甲和買方乙合共提供的股東貸款人民幣220,000,000元和其註冊資本中最多人民幣100,000,000元支付目標土地購買價的餘款，剩餘的價款則以第三方債務融資支付。截至本公告的日期當日，目標公司仍然未就可能進行的第三方債務融資與任何第三方作磋商。
- (b) 第一份公告的第3節裏已披露了在二零一八年十二月六日至二零一八年十二月十九日期間舉行的與目標土地相關的公開投標是由陽朔國土資源局舉辦的。根據陽朔國土資源局在二零一八年十一月二十日發出的公示(「該公示」):
 - (i) 與目標土地相關的公開投標是經陽朔人民政府批准並根據《中華人民共和國土地管理法》和《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》等法律法規進行的；
 - (ii) 競買人要在二零一八年十二月十七日或以前繳付人民幣266,000,000元的保證金；
 - (iii) 競買以公開增價競買方式進行；
 - (iv) 出價最高者為競得人；和
 - (v) 競得人要在成交之日起的三十天繳付成交價款的50%，餘款在成交之日起的一百二十天內繳付。

在作出一切合理的查詢後，盡董事之所知及所信，根據《招標拍賣掛牌出讓國有建設用地使用權規定》，如目標土地一般的作工業、商業、旅遊、娛樂或商品房用途的中國國有土地的使用權必須經招標、拍賣或掛牌才能轉讓，而有關的出讓價必須

根據《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規範(試行)》和《城鎮土地估價規程》(GB/T 18508-2014)釐定。根據該等中國法規，起始價格是在考慮了土地估價結果、與有關的土地之用途相關的產業政策和土地市場情況等後訂立的。

- (c) 在作出一切合理的查詢後，盡董事之所知及所信，只有目標公司參加了與目標土地相關的公開投標。根據該公示所載的每平方米的起始掛牌價，目標土地的總價款人民幣662,535,241元為陽朔國土資源局所規定的起始掛牌價，而該起始掛牌價是考慮了上文第6(b)節最後一句內提及的因素後訂立的，包括土地估價。
- (d) 本公司沒有對目標土地作任何獨立的估值。本公司的決定是基於以下的理由：
 - (i) 目標公司是按規定的法律程序和陽朔國土資源局定出的起始價取得目標土地；
 - (ii) 在二零一八年十二月的招標時間到二零一九年二月四日訂立轉讓協議的一段短時間內當地的房地產市場沒有發生重大的不利變化；及
 - (iii) 在目標公司繳付的價格明顯為合理的及仍然屬市價的情況下，再用開支對目標土地作任何獨立的估值不符合股東的利益。

- (e) 正如第一份公告的第3節裏所披露的，目標公司在二零一八年十二月三十一日的資產淨值為零。上述的為零的資產淨值一方面反映了目標公司的資產，主要為目標公司已支付的金額為人民幣266,000,000元的部分目標土地購買價，另一方面，反映了目標公司的負債，主要為賣方向目標公司提供的用以支部分目標土地購買價的由賣方提供的股東貸款，金額為人民幣266,000,000元。目標公司在二零一八年十二月三十一日的資產淨值為零不代表發展項目沒有價值，因此，董事認為總投資額人民幣214,000,000元是公平的和合理的。

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱孟依

香港，二零一九年二月二十二日

於本公告日期，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)、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。

* 僅作識別之用