

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

### 收購擁有中國廣東省一塊土地之公司

董事會宣佈，於二零一五年二月十一日，本公司全資附屬公司惠州亞新與朱女士及陳先生訂立買賣協議，據此惠州亞新同意購買而朱女士及陳先生同意按總代價約人民幣53,500,000元（相當於約67,945,000港元）出售目標權益。

由於朱女士為本公司執行董事兼主席朱孟依先生的胞妹，並為本公司執行董事兼副主席朱桔榕女士的姑姑，故朱女士為本公司關連人士，而中福收購事項構成本公司於上市規則項下之關連交易。

由於中福收購事項之其中一個適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A.76(2)條，中福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： 二零一五年二月十一日

訂約方： (1) 朱女士，作為賣方；  
(2) 陳先生，作為賣方；及  
(3) 惠州亞新，作為買方

由於朱女士為本公司執行董事兼主席朱孟依先生的胞妹，並為本公司執行董事兼副主席朱桔榕女士的姑姑，故朱女士為本公司關連人士。

董事確認，據彼等作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，陳先生為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 目標權益

根據買賣協議，(i) 惠州亞新同意購買而朱女士同意出售目標公司之90%股本權益；及(ii) 惠州亞新同意購買而陳先生同意出售目標公司之10%股本權益。完成後，惠州亞新將擁有目標公司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，金額約為人民幣53,500,000元（相當於約67,945,000港元）。

惠州亞新將以下列方式支付代價：

- (a) 惠州亞新應在完成向中國政府機關登記目標公司股東變動後按賣方各自於完成當日於目標公司的持股量比例以現金向彼等支付股權代價；及
- (b) 惠州亞新應於完成日期後十個工作天內以現金向目標公司支付債務清償代價以償還目標集團的債務（合共約人民幣43,873,970元）。

債務清償代價的金額相等於目標集團的債務總金額。目標集團的債務包括結欠朱女士人民幣23,133,606.96元(相等於約29,380,000港元)及結欠承包商(為獨立於本公司及其關連人士的第三方)人民幣20,740,363元(相等於約26,340,000港元)。

股權代價金額為較目標公司於二零一四年十一月三十日的未經審核綜合資產淨值(經就物業基於物業估值報告的估值人民幣63,000,000元(相當於約80,010,000港元)及(為審慎起見)遞延稅項撥備約人民幣3,967,000元(相當於約5,038,000港元)作調整後)折讓約41%的金額。

代價乃由買賣協議的訂約方經公平磋商，並參考物業估值報告、目標公司於二零一四年十一月三十日的未經審核綜合資產負債表及目標集團的債務約人民幣43,873,970元(相當於約55,720,000港元)後釐定。

根據物業估值報告，物業於二零一四年十一月三十日的市值為人民幣63,000,000元(相當於約80,010,000港元)。根據目標公司於二零一四年十一月三十日的未經審核綜合資產負債表(經就物業估值人民幣63,000,000元(相當於約80,010,000港元)及遞延稅項撥備約人民幣3,967,000元(相當於約5,038,000港元)作出調整)，目標公司於二零一四年十一月三十日的經調整未經審核綜合資產淨值約為人民幣16,316,000元(相當於約20,721,000港元)。

預期本集團將以其內部資源為中福收購事項提供資金。

## 完成

完成將於簽訂買賣協議後第二十個營業日或買賣協議的訂約方可能協定的較後日期落實。

於完成後，目標集團的成員公司將成為本公司的全資附屬公司及其財務業績將於本集團的財務業績內綜合入賬。

## 目標集團及物業的資料

目標集團由目標公司(為一家於中國註冊成立從事房地產及基建投資的有限責任公司)及惠東中福(為一家於中國註冊成立從事房地產發展及投資的有限責任公司，並為目標公司之全資附屬公司)所組成。惠東中福擁有物業的相關土地使用權及法定業權。目標集團並無經營業務，而物業為目標集團的主要資產。

物業的地盤面積為69,971.96平方米，而許可建築面積為97,733.08平方米。物業的土地使用權的年期就商業用途而言為40年，就住宅用途而言為70年。物業的全數補地價均已妥為支付及結算。

目標公司於二零一三年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約為人民幣7,575,000元(相當於約9,620,000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綜合財務報表，其分別錄得淨虧損約人民幣546,000元(相當於約693,000港元)及人民幣1,887,000元(相當於約2,396,000港元)。

朱女士收購目標公司90%權益的原本成本為人民幣9,009,000元(相當於約11,441,000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。

物業位於廣東省惠州市惠東縣稔山鎮。預期於廣惠高速公路東延線、廈深鐵路及通往大亞灣經濟技術開發區的207縣道竣工後，稔山鎮將成為粵東及惠州的重要交通樞紐。

惠東構成本集團於華南計劃之重要部分。管理層計劃將物業發展為灣畔渡假區，附設住宅、別墅及作高端商業及旅遊服務用的土地（「項目」）。預期項目將提升本集團的品牌形象及其於鄰近地區的房地產聲譽，從而可能提升本集團於惠東的物業發展項目銷量。項目亦將提升本集團於華南的物業發展項目多樣性。預期中福收購事項及項目將為本集團帶來協同效益，從而使本集團於惠城、大亞灣及惠東項目能互相補足。

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，本集團於其日常業務過程中訂立買賣協議，買賣協議之條款為一般商業條款並屬公平合理，以及中福收購事項乃符合本公司及股東之整體利益。

## 上市規則涵義

由於朱女士為本公司執行董事兼主席朱孟依先生的胞妹，並為本公司執行董事兼副主席朱桔榕女士的姑姑，故朱女士為本公司關連人士，而中福收購事項構成本公司於上市規則項下之關連交易。

由於中福收購事項之其中一個適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A.76(2)條，中福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。

中福收購事項因其中一名賣方、朱孟依先生及朱桔榕女士之間的聯繫而構成本公司之一項關連交易，彼等已各自就批准（其中包括）買賣協議及中福收購事項之董事會決議案放棄投票。

## 釋義

本公佈所使用之詞彙具有下文界定之涵義：

「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	根據買賣協議完成中福收購事項
「關連人士」	指	擁有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	惠州亞新根據中福收購事項應付的總代價人民幣53,499,999.96元(相等於約67,945,000港元)
「債務清償代價」	指	人民幣43,873,969.96元(相等於約55,720,000港元)
「董事」	指	本公司董事
「股權代價」	指	人民幣9,626,030元(相等於約12,225,000港元)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「惠東中福」	指	惠東中福置業有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司
「惠州亞新」	指	惠州市亞新房地產有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳中先生
「朱女士」	指	朱金麗女士

「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港特別行政區、中國澳門特別行政區及台灣
「物業」	指	位於中國廣東省惠州市惠東縣稔山鎮船澳村亞婆角長坑之一幅空地，總地盤面積為69,971.96平方米
「物業估值報告」	指	有關物業於二零一四年十一月三十日之市值的報告，當中使用直接比較法作為估值方法，由獨立物業估值師戴德梁行有限公司於二零一五年二月十一日刊發
「買賣協議」	指	日期為二零一五年二月十一日的買賣協議，並由惠州亞新(作為買方)與朱女士及陳先生(作為賣方)訂立，內容有關買賣目標權益
「股東」	指	本公司股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	廣東中福地產投資有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司
「目標集團」	指	目標公司及惠東中福
「目標權益」	指	於目標公司的100%股權
「賣方」	指	朱女士及陳先生
「中福收購事項」	指	惠州亞新根據買賣協議向賣方收購目標權益

附註： 本公佈中，人民幣金額乃以人民幣1元兌1.27港元之匯率兌換為港元。有關兌換不應解釋為表示任何金額已經、可能已經或可按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命  
合生創展集團有限公司  
主席  
朱孟依

香港，二零一五年二月十一日

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