

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>

須予披露交易：出售屬中國合營公司股東的兩間全資附屬公司及相關股東貸款

#### 該協議

於二零一八年十一月三十日，(i)合生國際(本公司全資附屬公司)作為分別出售康至公司出售資產及凱大公司出售資產的賣方；(ii)Big Market作為出售柏順公司出售資產的賣方；(iii)Treasure Abundance Limited作為買方；及(iv)本公司作為合生國際的擔保方訂立該協議，據此(其中包括)，(A)合生國際同意(x)以最終康至公司購買價出售康至公司出售資產予買方；及(y)以最終凱大公司購買價出售凱大公司出售資產予買方；及(B)Big Market同意以最終柏順公司購買價出售柏順公司出售資產予買方，惟須待(其中包括)達成(或豁免，如適用)該協議載列的先決條件，方告作實。最終康至公司購買價、最終凱大公司購買價及最終柏順公司購買價各自將於完成後釐定。根據該協議，立約方同意以下真誠估計購買價(以人民幣及美元列值)：估計康至公司購買價為人民幣1,501,003,285元(217,612,399.30美元)，估計凱大公司購買價為人民幣453,031,712元(65,679,614.87美元)及估計柏順公司購買價。估計康至公司購買價、估計凱大公司購買價及估計柏順公司購買價各自於完成後均可予調整(如有)。然而，在任何情況下，最終康至公司購買價不得超過228,493,019.26美元，而最終凱大公司購買價不得超過68,963,595.61美元。

合生國際根據該協議將予出售的公司為康至公司及凱大公司。Big Market根據該協議將予出售的公司為柏順公司。康至公司、凱大公司、柏順公司及境內股東為項目公司的股東。於公佈日期，項目公司擁有標的物業，而標的物業為一幢位於中國北京東城區的辦公大樓。康至公司、柏順公司及境內股東有權分別按45%、45%及10%的比例獲取標的物業的收益。如最新年報所披露，項目公司被本公司視為合營公司。

## 上市規則的涵義

根據上市規則，合生出售事項構成本公司的須予披露交易。須予披露交易須遵守申報及公佈規定，但毋須經股東批准。

## 1. 緒言

董事會宣佈，於二零一八年十一月三十日(交易時段後)，立約方訂立該協議，據此(其中包括)：(i)合生國際同意出售且買方同意以最終合生購買價購入合生出售資產；及(ii) Big Market同意出售且買方同意以最終柏順公司購買價購入柏順公司出售資產。

## 2. 該協議

下文載列該協議主要條款概要及相關資料。

### 2.1 日期

二零一八年十一月三十日(交易時段後)。

### 2.2 立約方

該協議的立約方為：

- (a) 合生國際作為合生出售資產的賣方；
- (b) Big Market作為柏順公司出售資產的賣方；
- (c) 本公司作為合生國際的擔保方；及
- (d) Treasure Abundance Limited作為買方。

就董事經作出一切合理查詢後所知及所信，Big Market及買方以及彼等各自的最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之第三方，且與本公司及其任何關連人士並無關連。

## 2.3 根據該協議將出售之資產

合生國際將出售之資產包括康至公司出售資產及凱大公司出售資產。於合生出售事項完成後，康至公司及凱大公司各自將不再為本公司的附屬公司，而本集團亦將不再以股東身份於項目公司持有任何權益。

Big Market將出售之資產包括柏順公司出售股份及柏順公司股東貸款。

## 2.4 購買價及釐定基準

### (a) 最終康至公司購買價

最終康至公司購買價為等於以下的人民幣金額：(i)項目公司價值的50%減(ii)康至公司於完成時的所有負債及債務的總金額(不包括康至公司股東貸款但包括合生國際或其聯屬公司根據該協議擬進行的交易產生的任何及所有成本及開支，且已(或可能)由康至公司產生或入賬或支付)減(iii)未償還凱大公司貸款金額(「最終康至公司購買價」)。

### (b) 最終凱大公司購買價

最終凱大公司購買價為等於以下的人民幣金額：(i)1.00港元加(ii)未償還凱大公司貸款金額減(iii)凱大公司於完成時的所有負債及債務的總金額(不包括凱大公司股東貸款但包括合生國際或其聯屬公司根據該協議擬進行的交易產生的任何及所有成本及開支，且已(或可能)由凱大公司產生或入賬或支付)(「最終凱大公司購買價」)。

### (c) 估計購買價

最終康至公司購買價、最終凱大公司購買價及最終柏順公司購買價各自將於完成後釐定。於該協議項下，立約方同意以下真誠估計購買價(以人民幣及美元列值)：估計康至公司購買價為人民幣1,501,003,285元(217,612,399.30美元)，估計凱大公司購買價為人民幣453,031,712元(65,679,614.87美元)及估計柏順公司購買價，如本公佈第2.6節所述，可予調整。

**(d) 釐定基準**

估計康至公司購買價及估計凱大公司購買價由立約方參考上文(a)及(b)分節載列的因素及編製完成資產負債表的基準後通過公平基準磋商釐定，並為轉讓康至公司出售資產及凱大公司出售資產的最終購買價的真誠估計。就估計康至公司購買價，董事會亦已考慮標的物業於二零一八年十月三十一日的估值人民幣4,415,000,000元(「合生估值」)。合生估值的估值報告由本集團委任的物業估值師發出。

**2.5 支付購買價**

訂金及最終購買價均須以美元支付。下文概述支付訂金的條款及支付出售事項購買價的條件以及相關資料：

**(a) 訂金**

於(i)協議日期後十五個營業日及(ii)買方及賣方已獲監管代理人書面知會監管賬戶詳情後三個營業日(以較後者為準)前，買方須向監管賬戶支付訂金。

**(b) 估計購買價的70%**

**(i) 支付條件**

待達成以下條件後，支付估計購買價的70%：

(A) 完成已發生；及

(B) 以以下方式於完成日期悉數償還現有境內貸款及應計利息：(I)新境內貸款(或其中部分)；及(II)賣方直接向項目公司償還公司間貸款，其中人民幣528,579,153.77元及現有境內貸款未償利息的50%須由合生國際償還。

(ii) 支付估計購買價的70%

待上文(i)分節載列的條件獲得滿足後：

- (A) 監管代理人須(I)向合生國際發放合生訂金；及(II)向Big Market發放Big Market訂金；及
- (B) 買方須支付(I)等於估計康至公司購買價與估計凱大公司購買價總額的70%減合生訂金的金額；及(II)等於估計柏順公司購買價的70%減Big Market訂金的金額。

如果截止日期獲延長(參見本公佈第2.11節)，估計康至公司購買價、估計凱大公司購買價及估計柏順公司購買價各自的金額應參考由賣方編製各標的集團公司於完成時的估計資產負債表而調整。

(c) 最終購買價的30%

(i) 根據以下(iii)分節的規定，最終購買價的30%須於達成以下條件後十五個工作日內支付(「保留金條件」)：

(A) 於完成後十二個月內完成地下面積業權分隔；及

(B) 所有有關(其中包括)南樓轉讓事項及地下面積業權分隔的稅項及有關開支已於完成後十二個月內悉數支付。

(ii) 倘保留金條件中任何一項條件未能於完成後十二個月內達成，賣方及買方或會尋求及同意進行另一交易，包括買方可能向賣方回售合生出售資產及柏順公司出售資產。

(iii) 倘所有保留金條件於完成後十二個月內達成且買方未能根據該協議支付購買價餘額，則買方及守約賣方應真誠磋商。倘未達成協議，則任何守約賣方有權終止該協議，若守約賣方選擇終止該協議，則(A)買賣雙方應將相關交易恢復至簽署該協議前的狀態，及(B)買方應向守約賣方支付相等於應付守約賣方相關最終購買價5%的賠償金。

## 2.6 調整估計購買價

### (a) 調整

最終康至公司購買價、最終凱大公司購買價及最終柏順公司購買價各自於完成後五十個營業日內參考完成資產負債表釐定，且須考慮(其中包括)相關標的集團公司於完成日期的資產及負債。估計購買價與最終購買價之間的任何差額應加到最終購買價的剩餘30%中或從最終購買價的剩餘30%中扣除。

### (b) 就合生出售事項最高購買價

儘管有調整引致的結果，最終康至公司購買價及最終凱大公司購買價分別不得超過228,493,019.26美元及68,963,595.61美元。

## 2.7 條件

待達成(或豁免，如適用)賣方先決條件及買方先決條件後，出售事項方完成。賣方先決條件及買方先決條件分別於下文第2.8及2.9節概述。

## 2.8 賣方先決條件

主要的賣方先決條件概述如下：

- (a) 賣方發出的保證真實準確；
- (b) 由任何賣方於完成或之前遵守的契諾及協議(明確豁免者除外)一直在所有重大方面獲遵守；
- (c) 尚未發生或並非合理地可能發生而對標的物業或任何標的集團公司有重大不利影響的任何事件；

- (d) 並無授出強制令，禁止任何賣方訂立或履行任何交易文件的義務；
- (e) (受限於以下第2.9(e)節所概述的買方先決條件獲得滿足)項目公司已取得現有境內貸款貸款人對出售事項、以新融資人為受益人設立標的物業第二留置權的書面同意；
- (f) (受限於以下第2.9(e)節所概述的買方先決條件獲得滿足)賣方已取得現有境內貸款貸款人就買方融資與新融資人訂立融資文件及提前償還現有境內貸款的書面同意；
- (g) (受限於以下第2.9(e)節所概述的買方先決條件獲得滿足)項目公司已就新境內貸款與新融資人訂立適用融資文件；
- (h) 項目公司已就該協議所載稅務爭議與相關中國稅務機關達成和解，且項目公司已悉數支付根據相關和解應付的一切款項；
- (i) (A)境內股東已按立約方參照參考價格協定的價格提呈發售境內股東權益；(B)境內股東權益收購已發生；及(C)境內股東權益轉讓已於中國相關政府機關正式登記；及
- (j) 音樂廳轉讓事項已完成。

在上文第2.8(i)分節概述的賣方先決條件特別安排下，買方可於截止日期或之前或延長截止日期(視乎情況適用而定)透過向賣方發出通知以豁免上述任何賣方先決條件，惟上文(d)分節概述的條件除外。有關上文第2.8(i)分節概述的賣方先決條件特別安排的摘要，請參閱下文第2.10節。

## 2.9 買方先決條件

主要的買方先決條件概述如下：

- (a) 買方發出的保證真實準確；
- (b) 由買方於完成或之前遵守的契諾一直在所有重大方面獲遵守；

- (c) 買方已從銀行取得有關至少45%的估計購買價的授權書；
- (d) 並無授出的禁制令，禁止買方訂立或覆行任何交易文件的業務；及
- (e) 買方已向賣方提供有關新境內貸款與新融資人訂立的融資協議的表格。

賣方共同地可於截止日期或之前或延長截止日期(視情況而定)透過向買方發出通知以豁免上述任何買方先決條件，惟上文(d)分節概述的條件除外。

## 2.10 有關第2.8(i)節概述賣方先決條件的特別安排

- (a) 倘未能根據該協議履行本公佈第2.8(i)節概述的賣方先決條件，賣方須按買方要求自行或使其附屬公司向境內股東收購境內股東權益，其後按參考價格將境內股東權益轉讓予買方指定收購人。
- (b) 倘買家指定收購人收購境內股東權益的要約獲接受，但於截止日期或延長截止日期前仍有任何其他未履行的賣方先決條件(視乎情況適用而定)，則(i)賣方可根據買方要求按買方指定收購人所支付的價格，向其收購境內股東權益，及(ii)買方可終止該協議。

## 2.11 達成條件的時間表

條件須於截止日期或之前達成或豁免(如適用)。然而，倘境內股東已在截止日期當日或之前按照該協議的設想提呈發售境內股東權益，並且所有賣方先決條件(完成境內股東權益收購並向政府登記除外)已經在截止日期當日或之前獲得滿足，則截止日期應當自動延長三個月(「**延長截止日期**」)。



## 2.12 無法達成條件的後果

### (a) 因未能達成賣方先決條件而被買方終止

倘不獲滿足的條件是賣方先決條件(除本公佈第2.8(i)節概述的賣方先決條件外)，買方可以終止該協議，屆時將出現下列後果：

後果	賣方先決條件
訂金須退還予買方	有重大不利影響的事件(2.8(c))
(i)訂金須退還予買方及(ii)賣方須向買方支付三百萬美元作為算定損害賠償和已產生交易費用及開支的補償	<ul style="list-style-type: none"><li>● 未能符合第7號公告(2.8(b))</li><li>● 未能就稅務爭議達成和解(2.8(h))</li><li>● 未能完成音樂廳轉讓事項(2.8(j))</li></ul>
(i)訂金須退還予買方及(ii)賣方須向買方支付相等於訂金的金額作為算定損害賠償	<ul style="list-style-type: none"><li>● 保證並非真實或準確(2.8(a))</li><li>● 未能遵守契約(除與第7號公告相關者外)(2.8(b))</li><li>● 有授出禁制令(2.8(d))</li><li>● 未能達到有關新境內貸款及償還現有境內貸款的賣方先決條件(2.8(e)至2.8(g))</li></ul>

### (b) 因未能達成買方先決條件而被賣方終止

倘不獲滿足的條件是買方先決條件，賣方可共同終止該協議。此外，訂金應解除退還賣方作為算定損害賠償。

(c) **其他情況：倘不獲滿足的條件是本公佈第2.8(i)節所概述的賣方先決條件**

倘該協議僅因本公佈第2.8(i)節所概述的賣方先決條件未能達成而終止，則會產生以下後果：

後果	情況
(i)訂金須退還予買方及(ii)賣方須向買方支付300萬美元作為算定損害賠償及買方已產生交易費用及已產生開支的補償	由於任何歸因於任何賣方的理由引致本賣方先決條件未能獲得滿足
監管賬戶中300萬美元須用於支付予賣方作為其交易費用及已產生開支的補償，且監管賬戶中的餘額須退還給買方	買方指定收購人未能以最終發售價就境內股東權益遞交要約，且並無任何人士提呈更高價格
訂金須退還給買方	任何其他原因

## 2.13 完成

待於截止日期或延長截止日期(視何者適用而定)或之前達成(或豁免，如適用)條件後，完成將於完成日期進行。概無立約方有義務完成出售事項，除非合生出售事項及Big Market出售事項同時完成，則作別論。

## 2.14 公司間貸款及賣方承擔開支

於協議日期，賣方及其各自的聯屬人士合計結欠項目公司的淨額(「**公司間貸款**」)為人民幣1,387,742,559.47元(「**公司間貸款金額**」)。賣方應於完成前悉數償還公司間貸款，包括以代表項目公司的方式支付以下開支(「**賣方承擔開支**」)：

- (a) 與(其中包括)開發、興建及翻新標的物業相關的一切付款，包括所有相關稅項；

(b) 現有境內貸款的所有未償還本金金額，以及直至實際償還日期的累計未付利息；及

(c) 音樂廳轉讓事項、南樓轉讓事項及地下面積業權分隔產生的一切稅項及開支。

倘公司間貸款金額不足致使項目公司無法支付賣方承擔開支，買方將有權扣減應付賣方的購買價。

根據本公司於公佈日期可取得的資料，合生國際及其聯屬人士在公司間貸款金額中合共結欠項目公司的淨額約為人民幣953,579,153.77元（「合生公司間貸款金額」），預期合生國際將承擔的賣方承擔開支將約為人民幣747,500,000元。本集團計劃以內部資源為支付合生公司間貸款金額提供資金。

## **2.15 合生國際履約擔保**

本公司向買方擔保合生國際履行其在該協議下或根據該協議的一切責任。

## **2.16 其他主要條款**

賣方做出或提供的任何約定、陳述、保證、賠償承諾或承諾是由該賣方個別做出，僅對該賣方有約束力，不構成各賣方共同或連帶做出或提供的約定、陳述、保證、賠償承諾或承諾。

### 3. 有關康至公司的資料

下文載列康至公司於公佈日期之若干資料：

註冊成立地點	:	香港
已發行股本	:	1港元，已悉數繳足
主營業務	:	投資控股
唯一股東	:	合生國際
附屬公司	:	無

下文載列康至公司分別於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核財務資料，乃摘自其根據香港財務報告準則編製的經審核財務報表：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
除稅及非經常性項目前虧損	(14)	(19)
除稅及非經常性項目後虧損	(14)	(19)

	於十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
總資產	460,209	492,471
負債總額	460,370	492,663
負債淨額	161	192

康至公司有權收取標的物業應佔收益的45%，有關資料已披露於最新年報中本集團於合營公司之投資。

### 4. 有關凱大公司的資料

下文載列凱大公司於公佈日期之若干資料：

註冊成立地點	:	香港
已發行股本	:	1港元，已悉數繳足
主營業務	:	投資控股
唯一股東	:	合生國際
附屬公司	:	無

下文載列凱大公司分別於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核財務資料，乃摘自其根據香港財務報告準則編製的經審核財務報表：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
除稅及非經常性項目前虧損	(11)	(20)
除稅及非經常性項目後虧損	(11)	(20)
	於十二月三十一日	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
總資產	510,284	546,002
負債總額	510,445	546,194
負債淨額	161	192

## 5. 有關項目公司的資料

下文載列項目公司於公佈日期之若干資料：

成立地點	：	中國
公司類型	：	中外合作合營公司
註冊及繳足資本	：	47,890,000美元
營業執照所示主營業務	：	開發、興建、租賃及管理藝術中心項目下的酒店、音樂廳及辦公室
營運期間	：	二零零二年九月十一日至二零三二年九月十日
股東(所擁有繳足資本之百分比)	：	凱大公司佔51% 康至公司佔46% 柏順公司佔1.9% 境內股東佔1.1%

如最新年報所披露，本公司將項目公司視為合營公司。除標的物業及音樂廳、現金及銀行結餘、應收賬款及預付款項外，於公佈日期，項目公司並無任何其他主要資產。

下文載列項目公司分別於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料，乃於最新年報第187頁中披露：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一六年 千港元	二零一七年 千港元
除稅及非經常性項目前溢利	193,560	183,359
年內溢利及全面收入總額	134,210	116,440
本集團分佔溢利及全面收入總額	56,868	38,703

附註：如最新年報所披露，上述資料反映項目公司財務報表中呈列的金額，已就本集團與項目公司會計政策差異作出調整。

## 6. 有關藝術中心及標的物業的資料

藝術中心是由項目公司承建的物業發展項目，當中包括音樂廳、南樓及標的物業（辦公大樓）。根據有關項目公司的合約安排，本集團有權收取南樓應佔收益的100%。就標的物業而言，康至公司、柏順公司及境內股東有權按45%、45%及10%的比例分別收取應佔收益。本集團已於二零零八年十二月向受讓人出售南樓，唯轉讓物業業權尚待完成。本集團無權收取音樂廳的任何權益。

如最新年報第186頁所披露，於二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日，本集團分佔標的物業45%資產淨值分別為1,404,118,000港元及1,569,593,000港元。上述資料反映因本集團與項目公司之間的會計政策差異作調整後合營公司財務報表中列示的金額。

## 7. 有關立約方的資料

### 7.1 本集團及合生國際

本公司為投資控股公司，旗下各附屬公司、聯營公司及合營公司主要從事物業發展、物業投資、酒店營運及物業管理業務。

合生國際為於英屬維爾京群島註冊成立的公司，主營業務為投資控股。

## 7.2 Big Market

Big Market為於英屬維爾京群島註冊成立的公司，主營業務為投資。

## 7.3 買方

買方為於英屬維爾京群島註冊成立的公司，主營業務為投資。

## 8. 預期計入本集團之損益

根據估計合生購買價並(i)假設並無調整；及(ii)經扣除合生出售事項產生的目前估計稅項(如香港印花稅、根據合生出售事項的第7號公告的應付稅項及中國企業所得稅)、專業費用及該協議擬進行的交易應佔的其他開支後，預期參考合生出售資產於二零一八年六月三十日的未經審核資產淨值計算的未經審核虧損約359,761,000港元將計入本集團。

合生出售事項的最終財務影響須待審核後方可確定，同時亦可能受限於(其中包括)合生出售事項產生的實際稅項負債及合生出售資產於完成時的賬面值。因此，合生出售事項的最終財務影響可能有所改變，可能與上文所披露者有所不同。

## 9. 所得款項擬定用途

於本公佈日期，本集團預期扣除本公佈第8節所提及的估計稅項及其他開支後估計合生購買價淨額將約為2,078,602,000港元。本集團擬將估計合生購買價淨額應用於本集團的未來投資及／或本集團的營運資金。

## 10. 訂立該協議之理由

經計及合生出售事項所得款項及現時北京辦公室市場，董事認為合生出售事項乃本集團以合理價格出售合生出售資產之合適機會，而合生出售事項所得款項能為本集團提供資金，用作把握日後投資機遇及／或用作營運資金。董事注意到：

- (i) 本集團分佔的45%協定估值(約值人民幣2,033,067,600元)，與合生估值的45%(約值人民幣1,986,750,000元)相比，溢價約為2.33%；
- (ii) 估計合生購買價(約值人民幣1,954,034,997元或283,292,014.17美元)，(A)與合生估值的45%相比，折讓約為1.65%；及(B)與協定估值的45%相比，折讓約為3.89%；及

(iii) 如上文第8節所披露，預期未經審核虧損將計入本集團。

儘管上文(ii)及(iii)披露，董事認為估計合生購買價屬公平合理，原因如下：

- (a) 合生估值僅假設公開市場存在標的物業自願買家以及上文(ii)所提及的折讓並不重大；
- (b) 董事已考慮目前北京辦公室市場，即中國政府將北京的「非首都」功能轉移至河北省雄安新區的政策，該政策將會導致國有企業及其他公司將其辦公室遷離北京，令北京辦公室需求減少；及
- (c) 該協議的訂立需要經合生國際（僅為項目公司合營合作夥伴之一）及Big Market接納條款，以及需要境內股東合作。

於衡量上文所述因素（包括董事會對北京辦公室市場前景的評估）後，董事認為估計合生購買價屬公平合理，儘管預期出現未經審核虧損，現時仍為根據該協議出售合生出售資產的時機，且考慮到上文所載因素及該協議的條款，董事（包括所有獨立非執行董事）認為該協議之條款屬公平合理、按一般商務條款訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

## 11. 上市規則之涵義

由於有關合生出售事項之超過一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%及所有適用百分比率均低於25%，故此，根據上市規則第14章，合生出售事項構成本公司的須予披露交易，因而須遵守申報及公佈規定，但毋須經股東批准。



## 釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「調整」	指	調整本公佈第2.6節概述的估計康至公司購買價、估計凱大公司購買價及／或估計柏順公司購買價(如有)
「協定估值」	指	立約方協定的標的物業總資產價值人民幣4,517,928,000元
「該協議」	指	日期為二零一八年十一月三十日的由立約方就出售事項達成的協議
「協議日期」	指	該協議之日期，即二零一八年十一月三十日
「公佈日期」	指	本公佈之日期，即二零一八年十一月三十日
「藝術中心」	指	名為「東方文化藝術中心」之物業發展，包括標的物業、南樓及音樂廳，位於中國北京東城區朝陽北路9號
「Big Market」	指	Big Market Investments Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為柏順公司出售資產的賣方
「Big Market訂金」	指	在向合生國際支付合生訂金時將同時支付予Big Market的訂金
「Big Market出售事項」	指	Big Market出售柏順公司出售資產
「董事會」	指	董事會
「第7號公告」	指	日期為二零一五年二月三日的《國家稅務總局關於非居民企業間接轉讓財產企業所得稅若干問題的公告》(國家稅務總局2015年第7號公告)
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據該協議完成出售事項

「完成資產負債表」	指	為釐定最終購買價，康至公司、凱大公司、柏順公司及項目公司各自的資產負債表
「完成日期」	指	根據該協議達成或豁免最後一項條件之日後的第十五個營業日（或賣方與買方可能協定的其他日期）
「音樂廳」	指	位於藝術中心的音樂廳
「音樂廳轉讓事項」	指	項目公司向境內股東或境內股東指定的第三方轉讓音樂廳
「條件」	指	賣方先決條件及買方先決條件的統稱
「訂金」	指	14,500,000美元的金額
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	合生出售事項及Big Market出售事項的統稱
「境內股東」	指	北京東方文化資產經營公司，為擁有項目公司實繳資本1.1%的項目公司中國股東
「境內股東權益」	指	境內股東所持項目公司的全部股本權益
「境內股東權益收購」	指	買方指定收購人擬收購的境內股東權益
「康至公司」	指	康至有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司通過合生國際擁有的間接全資附屬公司
「康至公司出售資產」	指	康至公司股份及康至公司股東貸款的統稱
「康至公司股份」	指	康至公司一股及唯一一股已發行股份，於公佈日期由合生國際擁有
「康至公司股東貸款」	指	康至公司結欠合生國際的免息股東貸款，於協議日期未償還本金額為463,934,819港元
「監管賬戶」	指	監管代理人就該協議持有的銀行賬戶
「監管代理人」	指	監管賬戶的代理人，為香港持牌銀行

「估計康至公司購買價」	指	真誠估計的最終康至公司購買價，為人民幣1,501,003,285元（217,612,399.30美元）
「估計合生購買價」	指	估計康至公司購買價及估計凱大公司購買價的統稱
「估計凱大公司購買價」	指	真誠估計的最終凱大公司購買價，為人民幣453,031,712元（65,679,614.87美元）
「估計購買價」	指	估計合生購買價及估計柏順公司購買價的統稱
「估計柏順公司購買價」	指	真誠估計的最終柏順公司購買價
「現有境內貸款」	指	項目公司應付及結欠現有境內貸款貸款人的金額，於協議日期的未償還本金額為人民幣1,309,362,034.57元
「現有境內貸款貸款人」	指	一間中國銀行，為現有境內貸款的貸款人
「延長截止日期」	指	具有本公佈第2.11節賦予的涵義
「最終康至公司購買價」	指	具有本公佈第2.4(a)節賦予的涵義
「最終合生購買價」	指	最終康至公司購買價及最終凱大公司購買價的統稱
「最終凱大公司購買價」	指	具有本公佈第2.4(b)節賦予的涵義
「最終購買價」	指	最終合生購買價及最終柏順公司購買價的統稱
「最終柏順公司購買價」	指	根據該協議釐定的柏順公司出售資產的最終購買價
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	由香港會計師公會發布的香港財務報告準則及詮釋
「保留金條件」	指	具有本公佈第2.5(c)(i)節賦予的涵義
「香港」	指	香港特別行政區
「合生訂金」	指	金額為7,250,000美元的訂金

「合生出售事項」	指	合生國際出售合生出售資產
「合生公司間貸款金額」	指	具有本公佈第2.14節賦予的涵義
「合生國際」	指	合生創展國際有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司直接全資附屬公司及合生出售資產的賣方
「合生出售資產」	指	康至公司出售資產及凱大公司出售資產的統稱
「合生估值」	指	具有本公佈第2.4(d)節賦予的涵義
「公司間貸款金額」	指	具有本公佈第2.14節賦予的涵義
「公司間貸款」	指	具有本公佈第2.14節賦予的涵義
「最新年報」	指	本集團截至二零一七年十二月三十一日止十二個月的年度報告
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「截止日期」	指	按金存入監管賬戶後六個月屆滿當日，或賣方與買方可能書面協定的其他日子
「凱大公司」	指	凱大有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司通過合生國際擁有的間接全資附屬公司
「凱大公司出售資產」	指	凱大公司股份及凱大公司股東貸款的統稱
「凱大公司股份」	指	凱大公司一股及唯一一股已發行股份，於公佈日期由合生國際擁有
「凱大公司股東貸款」	指	凱大公司結欠合生國際的免息股東貸款，於協議日期未償還本金額為514,342,356港元
「新融資人」	指	由買方提名的銀行
「新境內貸款」	指	由新融資人向項目公司提供的新貸款
「未償還凱大公司貸款金額」	指	金額等於截至完成日期凱大公司股東貸款項下未償還本金額

「立約方」	指	該協議各方，即合生國際、Big Market、買方及本公司(「立約方」指其中任何一方)
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公佈而言，不包括台灣、香港及澳門特別行政區
「項目公司」	指	北京東方文華國際置業有限公司，於中國成立的中外合作合營公司
「項目公司價值」	指	等於(a)協定估值與(b)代表項目公司於完成時若干資產(不包括標的物業及公司間貸款)的金額總和扣減(c)項目公司於完成時的負債(除(其中包括)本公佈第2.14節第(c)項外，有關負債按完成資產負債表確定)的90%的金額
「買方」	指	Treasure Abundance Limited，於英屬維爾京群島註冊成立的公司
「買方先決條件」	指	賣方完成出售事項的先決條件
「買方指定收購人」	指	作為收購境內股東權益並由買方指定的一方
「買方融資」	指	買方就買方收購合生出售資產及柏順公司出售資產而向新融資人募集的債務融資
「參考價格」	指	待根據(其中包括)項目公司歸屬於境內股東權益的資產及負債釐定的價格
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方」	指	合生國際及Big Market的統稱或其中任何一方
「賣方承擔開支」	指	具有本公佈第2.14節賦予的涵義
「賣方先決條件」	指	買方完成出售事項的先決條件
「股東」	指	本公司股份持有人
「南樓」	指	構成藝術中心一部分的南樓

「南樓轉讓事項」	指	項目公司作為轉讓方，向作為受讓方的一間中國的銀行轉讓南樓地上區域的合法業權及分配給南樓的停車場
「柏順公司」	指	柏順控股有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的公司
「柏順公司出售資產」	指	柏順公司出售股份及柏順公司股東貸款的統稱
「柏順公司出售股份」	指	柏順公司普通股，為柏順公司全部已發行股本，於公佈日期由Big Market擁有
「柏順公司股東貸款」	指	柏順公司結欠Big Market的免息股東貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的集團公司」	指	康至公司、凱大公司、柏順公司及項目公司或其中任何一間公司
「標的物業」	指	構成藝術中心一部分的北樓
「交易文件」	指	該協議、有關監管賬戶的監管協議及有關出售事項的其他協議
「地下面積業權分隔」	指	將標的物業的地下面積業權證書分隔，致使項目公司僅保留標的物業的地下面積業權（而音樂廳及南樓各自的地下面積業權須轉出項目公司）
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣

承董事會命  
合生創展集團有限公司  
主席  
朱孟依

香港，二零一八年十一月三十日

於公佈日期，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）、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

# 為方便參考，中國成立公司或實體（如有）及中國法律法規（如有）的名稱以中文和英文列入本公佈，如有不一致之處，以中文版為準