

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>

**關連交易：收購一家投得位於  
中國廣西陽朔土地的中國公司的大部分股權，  
並預期向該中國公司提供股東貸款**

**收購一家投得位於中國廣西陽朔土地的中國公司的大部分股權，並預期提供股東貸款**

於二零一九年二月四日，(i)買方甲(本公司的全資附屬公司)；(ii)買方乙；與(iii)賣方訂立了轉讓協議，據此，賣方同意出售及(A)買方甲同意以現金代價人民幣51,000,000元購買目標公司51%股權；及(B)買方乙同意以現金代價購買目標公司9%股權。買方甲亦同意在完成後向目標公司提供股東貸款人民幣163,000,000元。買方乙亦同意在完成後向目標公司提供股東貸款人民幣57,000,000元。

轉讓協議須待轉讓協議所規定的先決條件達成(或獲豁免，如適用)後方可完成。收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司。目標公司投得目標土地，即位於中國廣西陽朔的四塊地塊。該等土地中，約90%為住宅用地，其餘約10%為商業用地。

### 上市規則下之涵義

由於賣方為本公司之關連人士，故收購事項構成本公司之關連交易。

收購事項完成後，由於目標公司屬關連附屬公司而將成為本公司關連人士之故，倘進行股東貸款交易，有關交易亦將構成本公司之關連交易。

根據上市規則，(i)收購事項單獨計算；(ii)股東貸款交易單獨計算；及(iii)收購事項及股東貸款交易合併計算，全部均須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

## 1. 緒言

董事會宣佈，於二零一九年二月四日(交易時段後)，(i)買方甲(本公司的全資附屬公司)；(ii)買方乙；與(iii)賣方訂立了轉讓協議，據此，賣方同意出售及(A)買方甲同意以現金代價人民幣51,000,000元購買目標股權；及(B)買方乙同意以現金代價購買目標公司9%股權。買方甲亦同意在完成後向目標公司提供股東貸款人民幣163,000,000元。

## 2. 轉讓協議

轉讓協議的主要條款概要及相關資料載列如下。

### 2.1 日期

二零一九年二月四日(交易時段後)。

### 2.2 訂約方

轉讓協議的訂約方為買方甲、買方乙及賣方。有關訂約方的更多資料，請參閱本公告的第5節。

### 2.3 本集團根據轉讓協議將收購的資產

本集團透過買方甲收購的資產為目標股權，即目標公司的51%股權。根據賣方所告知的，目標公司由賣方成立，因此，賣方並無產生與目標股權有關的收購成本。有關目標公司的更多資料，請參閱本公告的第3節。

完成後，(i)本集團將擁有目標公司51%股權；(ii)買方乙將擁有目標公司9%股權；及(iii)賣方將擁有目標公司40%股權，因此，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，而目標公司的財務業績將綜合入賬至本集團的財務報表。

## 2.4 代價及釐定基準

代價為人民幣51,000,000元。預期代價以及股東貸款交易均將由本集團的內部資源支付。

代價是經賣方與買方甲公平磋商而定，且符合買方甲於目標公司註冊資本中所持的比例。董事會亦已考慮過發展項目的前景等，有關更多資料已於本公告的第6節披露。

## 2.5 支付代價

在買方甲於中國相關機構登記成為目標公司的股東後的五個營業日內，須以向目標公司支付其出資額的形式支付代價。買方乙亦須以相同的方式就少數股東權益轉讓支付代價。

## 2.6 先決條件

收購事項及少數股東權益轉讓均必須待下文概述的條件達成(或獲豁免，如適用)後方可完成：

- (a) 賣方於過渡期間遵守轉讓協議中規管目標公司管理事宜等的條文；
- (b) 賣方在轉讓協議下作出的保證皆為真實的及準確的；及
- (c) 過渡期間並無發生任何對或可能會對目標公司造成不利影響的事件。

## 2.7 完成

買方甲及買方乙登記為目標公司股東的日期，即為完成日期，該日期必須為轉讓協議日期起計的15個營業日內。除非收購事項與少數股東權益轉讓同時完成，否則買方甲有權終止收購事項及買方乙有權終止少數股東權益轉讓。

## 2.8 買方在完成後向目標公司提供貸款

- (a) 買方甲同意在其登記成為目標公司股東後的10個營業日內與目標公司訂立貸款協議，據此，買方甲將向目標公司提供人民幣163,000,000元的無擔保股東貸款，年利率為10%。

- (b) 買方乙同意在其登記成為目標公司股東後的10個營業日內按上文(a)段所概述的相同條款向目標公司提供無擔保股東貸款，惟股東貸款金額為人民幣57,000,000元。
- (c) 就清償股東貸款而言，訂約方同意，視乎目標公司董事會是否信納目標公司能清償債項，目標公司結欠買方乙的股東貸款應後償於目標公司結欠非股東第三方及其股東(買方乙除外)的債項。

買方將予提供的股東貸款僅可用作支付目標土地購買價餘額或作發展項目用途。股東貸款交易之條款乃經訂約方參考中國金融市場銀行及非銀行融資現行利率以及目標公司有關支付目標土地購買價及發展項目之資金需求，並進行公平磋商後釐定。

## 2.9 分佔損益的安排

訂約方同意：

- (a) 買方乙承擔發展項目的累積虧損，上限為人民幣66,000,000元，該金額將根據目標公司財務報表而釐定；
- (b) 倘發展項目的累積虧損超過人民幣66,000,000元，則由訂約方按各自於目標公司的持股比例承擔；及
- (c) 訂約方按目標公司註冊資本實際金額中彼等實際出資比例分攤發展項目盈利。

買方乙同意如上文所披露的承擔的目標公司虧損額乃經訂約方參考買方乙將予繳足的目標公司註冊資本以及買方乙將予提供的股東貸款的總金額，並進行公平磋商後釐定。

## 2.10 其他重大條款

- (a) 買方登記為目標公司股東後的30個營業日內，賣方須根據轉讓協議向目標公司支付其出資額人民幣40,000,000元。

(b) 目標公司的未來財務需求將按下述順序獲滿足：(i) 第三方融資；及(ii) 賣方及買方甲提供財務支持。

### 3. 有關目標公司的資料

以下者為目標公司於公告日期的若干資料：

成立地點：中國

公司類型：有限公司

註冊資本：人民幣100,000,000元

繳足資本：無

業務範圍：物業發展、物業管理、物業租賃及銷售自行開發的商品房等

營業期限：由二零一八年十二月十二日至二零四八年十二月十一日，為期三十年

唯一股東：賣方

目標公司於二零一八年十二月三十一日的未經審核資產總值及負債總額均約為人民幣274,241,000元，而資產淨值為零。目標公司於二零一八年十二月十二日成立，故此並沒有公告日期前過去兩個財政年度的與損益有關的財務資料。

目標公司在陽朔國土資源局於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目標土地相關公開投標程序中投得目標土地。有關目標土地及發展項目的更多資料，請分別參閱本公告的(i)第4.1節及本公告的(ii)第4.2節。

### 4. 有關目標土地及發展項目之資料

#### 4.1 目標土地

目標土地為四塊位於陽朔的地塊。根據目標公司與陽朔國土資源局訂立的目標土地國有土地使用權合約，目標土地總面積約為237,080平方米，其中(i)約90%用作住宅

用途，年期為自向目標公司交付目標土地起計70年；及(ii)約10%用作商業用途，年期為自向目標公司交付目標土地起計40年。

目標土地的購買價為人民幣662,535,241元，其中50%已經支付，餘下的50%須於二零一九年四月十九日前支付。於公告日期，預期目標公司將透過股東貸款及／或來自非股東的債務融資支付目標土地購買價的餘額。

## 4.2 發展項目

於公告日期，目標公司擬分三期發展目標土地，有關詳情概述如下：

	第一期	第二期	第三期
開始發展日期	二零一九年五月	二零二零年一月	二零二一年二月
總發展面積 (已計及容積率)	約73,937平方米	約83,663平方米	約127,200平方米
住宅用途面積	約59,000平方米	約70,183平方米	約127,200平方米
商業用途面積(商店)	約14,937平方米	約13,480平方米	無
向買家交付物業日期	二零二零年十一月	二零二一年七月	二零二二年十二月

預期發展項目亦將提供約3,000個停車位。於公告日期，預期發展項目的總投資額將約為人民幣40億元，將透過債務融資、發展項目項下物業銷售所得款項及股東貸款(如適用)支付。

對分別在第一期和第二期的約5,000平方米的商業發展，目標公司擬於有關時間對市場作評估後才作出相關的商業決定，除此以外，發展項目下將興建的樓房均擬出售。

## 5. 有關訂約方的資料

### 5.1 本集團及買方甲

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。

買方甲為本公司於中國成立之全資附屬公司，根據其營業執照，其業務範圍為商業服務。

### 5.2 買方乙

買方乙為於中國成立的公司，根據其營業執照，其業務包括投資管理、物業信息顧問、物業發展及銷售物業等。

據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，買方乙及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與彼等並無關連。

### 5.3 賣方

賣方為於中國成立的公司，根據其營業執照，其業務包括物業發展及物業管理等。

賣方由朱偉航先生最終控制。朱偉航先生為(i)本公司關連人士(即主席)之兒子；及(ii)本公司另一名關連人士(即副主席)之兄長。因此，朱偉航先生為主席及副主席各自之聯繫人，故為本公司之關連人士，因此，賣方(由朱偉航先生最終控制之公司)亦為本公司之關連人士。

## 6. 訂立轉讓協議之理由及裨益

發展項目是一個養老項目。如本公告第4.2節所披露的，目標公司擬分三期把目標土地開發成為一個住宅為主、商業(商店)為輔的項目。發展項目位於陽朔，陽朔風光明媚，對喜歡自然環境的人特別具吸引力，陽朔的自然環境對頤養天年和退休生活也非常合適，基於中國人口老化的原因，預期對定位為養老的地產項目的需求會與日俱增，因此，本集團通過收購目標股權參加發展項目，發展項目還將成為本集團未來布局旗下養老品牌落地和特色小鎮試點的首個戰略意義項目，收購目標股權與本集團發掘市場機遇的一貫目標也是一致的。

考慮到上述理由及裨益，董事(包括全體獨立非執行董事)認為(i)轉讓協議之條款屬公平合理；(ii)全部轉讓協議交易乃按一般或更佳之商業條款且於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(iii)全部轉讓協議交易符合本公司及股東之整體利益。概無董事於全部轉讓協議交易中擁有重大權益。然而，鑒於主席及副主席各自之一名聯繫人(即朱偉航先生)於全部轉讓協議交易中擁有重大權益，主席及副主席均無參與就批准全部轉讓協議交易之董事會決議案投票。

## 7. 上市規則下之涵義

### 7.1 關連交易

如本公告的第5.3節所披露的，賣方為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司之關連交易。如本公告的第7.2節所披露的，目標公司將於收購事項完成後成為本公司之關連附屬公司，因此，根據上市規則第14A章，倘進行股東貸款交易，有關交易亦將構成本公司之關連交易。

由於以下各項其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(盈利比率除外)：(i)收購事項單獨計算；(ii)股東貸款交易單獨計算；及(iii)收購事項及股東貸款交易合併計算超過0.1%但低於5%，且收購事項及股東貸款交易各自均按一般或更佳之商業條款進行，故全部轉讓協議交易須遵守上市規則之申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。



## 7.2 完成後之關連附屬公司

於完成後，本公司於發行人層面之關連人士(即主席及副主席)之聯繫人朱偉航先生將擁有目標公司40%股權。因此，目標公司將成為本公司之間接非全資附屬公司，本公司於發行人層面之關連人士可於目標公司的股東大會上行使或控制行使10%或以上投票權，因此，根據上市規則，目標公司將成為本公司之關連附屬公司，亦因此將成為本公司之關連人士。

### 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方甲收購目標股權
「公告日期」	指	本公告之日期，即二零一九年二月四日
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「主席」	指	董事會主席兼執行董事朱孟依先生
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，一家於百慕達註冊成立的公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據轉讓協議完成收購事項及少數股東權益轉讓
「條件」	指	完成之條件
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「關連附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「代價」	指	買方甲根據轉讓協議就收購事項須支付的代價
「副主席」	指	董事會副主席兼執行董事朱桔榕女士
「發展項目」	指	本公告的第4.2節所述的目標土地發展項目
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「廣西」	指	廣西壯族自治區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「少數股東權益轉讓」	指	賣方將目標公司的9%股權轉讓予買方乙
「朱偉航先生」	指	朱偉航先生，其為主席之兒子和副主席之兄長
「訂約方」	指	轉讓協議的訂約方，即賣方、買方甲及買方乙
「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
「買方甲」	指	廣州展騰投資有限公司，一家於中國成立的公司，其為本公司之全資附屬公司
「買方乙」	指	北京華裕東方投資有限公司，一家於中國成立的公司
「買方」	指	買方甲及買方乙的統稱
「股東貸款交易」	指	本公告的第2.8(a)節所述的買方甲向目標公司提供股東貸款
「股東」	指	本公司股份的持有人
「轉讓協議」	指	訂約方於二零一九年二月四日就收購事項、股東貸款交易及少數股東權益轉讓訂立的轉讓協議
「全部轉讓協議交易」	指	收購事項及股東貸款交易的統稱
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	桂林鳳凰文投置業有限公司，一家於中國成立的公司
「目標股權」	指	目標公司的51%股權
「目標土地」	指	位於陽朔新城區山水大道南側的四塊地塊，編號為R201801、R201802、R201803及R201804
「過渡期間」	指	轉讓協議日期起計至買方登記成為目標公司股東止的期間

「賣方」 指 北京鳳凰文投置業有限公司，一家於中國成立的公司

「陽朔」 指 中國廣西桂林市陽朔縣

「陽朔國土資源局」 指 陽朔縣國土資源局

承董事會命  
合生創展集團有限公司  
主席  
朱孟依

香港，二零一九年二月四日

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。

\* 僅供識別