

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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：754)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

須予披露交易：收購兩間公司及相關股東貸款

該協議

於二零一九年八月二十九日，賣方、買方(本公司間接全資附屬公司)、杭州億盛、杭州鼎睿及項目公司訂立該協議，據此，賣方同意出售且買方同意按總代價購買標的資產。於完成後，各目標集團公司將成為本公司的間接全資附屬公司。項目公司的主要資產為該土地。

上市規則的涵義

收購事項構成上市規則項下本公司的須予披露交易。須予披露交易須遵守通知及公佈規定，惟毋須經股東批准。

1. 緒言

董事會宣佈，於二零一九年八月二十九日(交易時段後)，訂約方訂立該協議，據此(其中包括)，賣方同意出售且買方同意按總代價購買標的資產。該協議主要條款概要及相關資料載列如下。

2. 該協議

2.1 日期

二零一九年八月二十九日

2.2 訂約方

賣方
買方
杭州億盛
杭州鼎睿
項目公司

就董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均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。

2.3 根據該協議本集團將收購之資產

買方根據該協議將收購之資產為標的資產，其包括以下內容：

- (i) HD待售股權，即杭州鼎睿100%的股權；
- (ii) HY待售股權，即杭州億盛100%的股權；
- (iii) HD貸款，即於該協議日期，杭州鼎睿欠付賣方貸款之全部金額（人民幣164,641,790元）；及
- (iv) HY貸款，即於該協議日期，杭州億盛欠付賣方貸款之全部金額（人民幣619,397,091元）。

於完成後，各目標集團公司將成為本公司的間接全資附屬公司，且各目標集團公司的財務業績將於本集團財務報表中綜合入賬。項目公司的主要資產為該土地。有關該土地詳情，請參閱本公佈第6節。

於該協議日期，賣方已向買方披露有關賬目。倘存在任何賣方未向買方披露的賬目日期前事項（「未披露事項」），則賣方須對目標集團公司於完成後因該未披露事項而引致的負債或承擔的責任負責，且買方及目標集團公司毋須就相同事項承擔責任。

2.4 購買價及釐定基準

總代價應為現金人民幣1,364,038,881元，其包括以下內容：

- (i) HY待售股權人民幣295,800,000元；
- (ii) HY貸款人民幣619,397,091元；
- (iii) HD待售股權人民幣284,200,000元；及
- (iv) HD貸款人民幣164,641,790元。

總代價乃經賣方及買方公平磋商並參考(i)土地轉讓價；(ii)杭州鼎睿及杭州億盛相應的實繳資本；及(iii)HD貸款及HY貸款相應的金額後釐定。

本集團擬透過本集團內部資源撥付總代價。

2.5 支付總代價

總代價應由買方以下列方式分期支付：

金額(人民幣元)	佔總代價百分比	支付時間及方式
409,211,664.30 (「第一筆分期付款」) ^(附註1及4)	30%	於該協議日期後兩個營業日內，方法為將保證金作為第一筆分期付款 ^(附註2) 。
818,423,328.60 (「第二筆分期付款」) (附註1、3及4)	60%	於買方已完成並滿意其對目標集團公司進行的盡職調查後兩個營業日內。
136,403,888.10 (「最終分期付款」) ^(附註5)	10%	於以下條件於二零一九年九月十六日或之前達成後兩個營業日內： <ol style="list-style-type: none">1. 目標集團公司的所有勞動關係已由賣方終止；2. 買方及賣方已一致同意盡職調查的結果；及3. 賣方向項目公司悉數償還人民幣6,492,630.72元。

附註：

1. 第一筆分期付款及第二筆分期付款須存入賣方及買方共同管理的託管商賬戶。
2. 於二零一九年八月二十三日，訂約方訂立諒解備忘錄。根據該諒解備忘錄(其中包括)，買方須於該諒解備忘錄日期起計兩個營業日內向賣方及買方共同管理的託管商賬戶支付保證金人民幣409,211,664.30元。倘訂約方就該收購事項訂立最終協議，則保證金須作為第一筆分期付款，惟倘訂約方未能於二零一九年八月三十一日或之前訂立最終協議，則須退還予買方。
3. 盡職調查須於該協議日期後四個營業日內完成。有關盡職調查的詳情，請參閱本公佈第2.6節。
4. 第一筆分期付款及第二筆分期付款須於完成向買方轉讓待售股權的工業及商業登記程序變更以及杭州鼎睿及杭州億盛獲發新商業登記後向賣方支付。
5. 最終分期付款的金額須扣除於盡職調查中確定並由賣方批准的任何負債。

2.6 盡職調查

買方須對目標集團公司進行法律及財務盡職調查。盡職調查須於該協議日期後四個營業日內完成。倘於盡職調查中就賣方所披露的目標集團公司資產價值、負債金額及合約總額確定任何重大變更，則買方有權自應付賣方最終分期付款中扣除由賣方批准的該負債金額。

倘買方對盡職調查結果表示不滿，則買方有權於該協議日期後五個營業日內向賣方發出一份終止通知(「終止通知」)，以單方面終止該協議。賣方須於接獲該終止通知後兩個營業日內將第一筆分期付款退還至買方指定的賬戶。倘買方未能於該協議日期後五個營業日內發出該終止通知，則買方單方面終止該協議的權利將告失效。

2.7 買方承擔的開支

直至二零一九年九月一日，賣方已／將就支付多項開支以支持目標集團公司的一般及日常運營產生總金額人民幣2,114,305元(「買方承擔的開支」)。買方承擔的開支須由買方承擔。項目公司須於該協議日期起計30日內與賣方提名的訂約方就支付買

方承擔的開支訂立諮詢協議(「**諮詢協議**」)，且買方須促使項目公司於諮詢協議日期起計五日內向該等賣方提名的訂約方支付買方承擔的開支。

2.8 股東貸款

於該協議日期，項目公司的應付款項不少於人民幣1,440,737,205元(「**應付款項**」)，包括(其中包括)應付剩餘土地轉讓價。賣方及買方協定，於完成後，杭州億盛及杭州鼎睿須向項目公司提供股東貸款，以達成該應付款項的付款責任。

2.9 保證

賣方保證，其中包括：

- (a) 其就待售股權應擁有合法、有效及完全的處分權，而不受任何擔保權益或第三方權利的約束，且概無第三方有權就此對買方進行追索。倘該保證遭違反，則賣方須承擔由此而引起的一切直接及間接的經濟及法律責任；及
- (b) (i)於該協議日期，該土地不附帶且已免除所有押記、留置權或第三方權利(無論屬何種性質)；(ii)該土地的土地使用權毋須受任何阻礙其轉讓的中國當局的扣押、凍結或其他限制法令的約束；及(iii)倘存在任何涉及第三方權利的糾紛，則賣方須承擔由此而引起的全部責任及所有虧損。

2.10 完成

完成日期應為於中國相關政府機構完成向買方轉讓待售股權的工業及商業登記程序變更以及杭州鼎睿及杭州億盛獲發新商業登記之日。

3. 有關杭州鼎睿的資料

下文載列於本公佈日期有關杭州鼎睿的若干資料：

成立日期	:	二零一五年十一月三日
成立地點	:	中國
公司類型	:	有限責任公司
註冊及實繳資本	:	註冊資本：人民幣710,228,500元 實繳資本：人民幣284,200,000元
營業執照所述主要業務	:	房地產信息諮詢
營業期限	:	二零一五年十一月三日至二零三五年十一月二日
唯一股東	:	賣方
附屬公司	:	無

4. 有關杭州億盛的資料

下文載列於本公佈日期有關杭州億盛的若干資料：

成立日期	:	二零一八年七月二十日
成立地點	:	中國
公司類型	:	有限責任公司
註冊及實繳資本	:	註冊資本：人民幣739,217,400元 實繳資本：人民幣295,800,000元
營業執照所述主要業務	:	房地產諮詢
營業期限	:	二零一八年七月二十日至長期
唯一股東	:	賣方
附屬公司	:	項目公司

5. 有關項目公司的資料

下文載列於本公佈日期有關項目公司的若干資料：

成立日期	:	二零一九年五月七日
成立地點	:	中國
公司類型	:	其他有限責任公司
註冊及實繳資本	:	註冊資本：人民幣100,000,000元 實繳資本：零
營業執照所述主要業務	:	房地產開發、物業租賃以及外部及 內部裝修工程工作
營業期限	:	二零一九年五月七日至二零三九年五月六日
股東	:	由杭州億盛擁有51% 由杭州鼎睿擁有49%
附屬公司	:	無

於本公佈日期，除該土地外，項目公司並無任何其他主要資產。

6. 有關該土地的資料

該土地位置	:	杭州江幹區
該土地擁有人	:	項目公司
總佔地面積	:	約48,953平方米
土地使用權之用途	:	住宅(包括配套基礎設施)
土地轉讓價	:	人民幣2,715,810,000元，包括： (1) 土地轉讓價第一筆分期付款人民幣1,357,905,000元已由杭州億盛及項目公司支付；及 (2) 剩餘土地轉讓價人民幣1,357,905,000元(「剩餘土地轉讓價」)須於二零二零年一月八日之前支付。

7. 目標集團公司財務業績概要

杭州億盛及杭州鼎睿乃專門作為項目公司的投資控股公司而註冊成立。除持有項目公司於二零一九年五月購買的該土地外，杭州億盛、杭州鼎睿及項目公司概無從事任何業務運營。於二零一九年七月三十一日，項目公司的未經審核總資產、未經審核總負債及未經審核總負債淨值分別為人民幣1,360,321,006.49元、人民幣1,366,079,123.79元及人民幣5,758,117.3元。上市規則第14.58(7)條規定，項目公司前兩個財政年度應佔(除稅前及除稅後)溢利淨額(「規定財務資料」)須於本公佈披露。由於項目公司於二零一九年五月新註冊成立，故並無該規定財務資料。

8. 有關訂約方的資料

8.1 本集團及買方

本公司為投資控股公司。本公司的附屬公司、聯營公司及合營公司主要從事物業發展、商業地產投資、物業管理及基建業務。

買方(本公司的間接全資附屬公司)為一間於中國成立的公司，其主要業務為於中國進行物業發展。

8.2 賣方

賣方為一間於中國成立的公司，其主要業務為物業發展及銷售。賣方為新城控股的間接非全資附屬公司。新城控股及其附屬公司的主要業務為於中國進行物業發展及物業投資。

就董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

9. 訂立該協議之理由及裨益

本集團主要在中國多個城市(包括但不限於廣州、北京、上海及天津)從事物業發展及商業地產投資。收購事項乃本集團之一般及日常業務。

杭州作為長江三角洲經濟區核心城市之一，一直不斷吸引新的居民湧入。該土地位於杭州江幹區，該區戰略性地位於杭州東擴發展軸，鄰近地鐵交通以及電子商務技術工業園區。因此，該土地周邊地區商業配套服務齊全，為滿足商業及住宅需求提供了理

想的平衡。董事認為，該土地具有良好的發展潛能，收購該土地將豐富本集團於該地區的土地儲備，並將為本集團帶來商機及經濟利益。本集團預計於該土地開發及建設住宅大樓，且該住宅大樓的建設於本年度後期開始。

本集團立足於上海，並一直於長江三角洲經濟區周邊地區（包括杭州）積極拓展及發展。長江三角洲經濟區仍為本集團物業發展業務的著重點之一。董事認為杭州的房地產市場具有巨大潛能。

經計及上述理由及裨益，董事（包括全體獨立非執行董事）認為，該協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

10. 上市規則的涵義

由於收購事項的一項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但低於25%，且所有其他適用百分比率均低於5%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守通知及公佈規定，惟毋須經股東批准。

11. 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：

「賬目」	指	於賬目日期各目標集團公司的資產負債表
「賬目日期」	指	二零一九年七月三十一日
「收購事項」	指	買方收購標的資產
「該協議」	指	賣方、買方、杭州億盛、杭州鼎睿及項目公司就買賣標的資產訂立的日期為二零一九年八月二十九日的買賣協議
「公佈日期」	指	本公佈日期，即二零一九年八月二十九日
「董事會」	指	董事會

「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，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據該協議完成收購事項
「關連人士」	指	定義見上市規則
「諮詢協議」	指	定義見本公佈第2.7節
「董事」	指	本公司不時之董事
「保證金」	指	可予退還保證金人民幣409,211,664.30元
「第一筆分期付款」	指	定義本公佈見第2.5節
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州鼎睿」	指	杭州鼎睿房地產諮詢有限公司，一間於中國成立的公司
「杭州億盛」	指	杭州億盛房地產諮詢有限公司，一間於中國成立的公司
「HD貸款」	指	於該協議日期，杭州鼎睿欠付賣方的貸款，即人民幣164,641,790元
「HD待售股權」	指	杭州鼎睿100%的股權
「香港」	指	中國香港特別行政區
「HY貸款」	指	於該協議日期，杭州億盛欠付賣方的貸款，即人民幣619,397,091元
「HY待售股權」	指	杭州億盛100%的股權
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何關連人士的人士，且與彼等並無關連
「該土地」	指	一幅被確認為杭政儲出(2019)21號的土地，其佔地面積約48,953平方米位於中國杭州江幹區艮北新區

「土地轉讓價」	指	定義見本公佈第6節
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「諒解備忘錄」	指	日期為二零一九年八月二十三日之不具法律約束力之諒解備忘錄，並由賣方、買方、杭州億盛、杭州鼎睿及項目公司就買賣標的資產而訂立
「未披露事項」	指	定義見本公佈第2.3節
「訂約方」	指	該協議訂約方，即賣方、買方、杭州億盛、杭州鼎睿及項目公司，且「各訂約方」指彼等其中任何一方
「應付款項」	指	定義見本公佈第2.8節
「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	杭州新城悅宏房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司
「買方」	指	上海合生房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司
「買方承擔的開支」	指	定義見本公佈第2.7節
「剩餘土地轉讓價」	指	定義見本公佈第6節
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售股權」	指	HD待售股權及HY待售股權的統稱
「待售貸款」	指	HD貸款及HY貸款的統稱
「新城控股」	指	新城控股集團股份有限公司，一間於中國成立的公司，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：601155）

「第二筆分期付款」	指	定義見本公佈第2.5節
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「標的資產」	指	待售股權及待售貸款的統稱
「目標集團公司」	指	杭州鼎睿、杭州億盛及項目公司
「終止通知」	指	定義見本公佈第2.6節
「總代價」	指	買方就收購事項應付之總代價
「賣方」	指	杭州新城鼎宏房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司，為新城控股的間接非全資附屬公司

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱孟依

香港，二零一九年八月二十九日

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)、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