

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：  
收購位於美國紐約之物業

#### 收購紐約之物業

賣方及買方(本公司之全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買該物業，現金代價為113,500,000美元。該現金代價可作慣例性房地產調整並視乎基金投資進行與否及基金投資的金額(如進行)可減少之最高金額為1,500,000美元。買賣協議的完成受限於買賣協議規定的先決條件達成(或獲豁免，如適用)。

該物業為一幅位於紐約曼哈頓的空地。本集團擬將該物業發展為一幢待售的新樓宇，預計包括地下兩層(用於修建便利設施及儲藏室)及地面上34層(一層作為住宅大堂及零售，其餘樓層為包含200戶住宅單位的住宅)，總建築面積約為183,310平方英尺。該發展項目的投資成本約為225,000,000美元，其主要包括買價及建築成本。

#### 上市規則的涵義

根據上市規則，收購事項構成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，於二零一九年十二月三日交易時段後，賣方及買方(本公司之全資附屬公司)訂立買賣協議，據此，賣方同意出售及買方同意購買該物業。

## 2. 買賣協議

下文載列買賣協議的主要條款及相關資料概要。

### 2.1 日期

二零一九年十二月三日。

### 2.2 訂約方

買賣協議的訂約方為賣方及買方。有關訂約方的更多資料，請參閱本公佈第4節。

### 2.3 本集團根據買賣協議將收購的資產

本集團通過買方將收購的資產為該物業。有關該物業及發展項目的更多資料，請分別參閱本公佈第3.1節及3.2節。

### 2.4 買價及其釐定基準

買價為113,500,000美元，而該買價可作慣例性房地產調整(如訂約方之間分攤的公用事業費)且如下文第2.6節所概述可能會減少。於本公佈日期，預計買價將分別藉由銀行貸款(約36%至44%)及本集團內部資源(約56%至64%)提供資金。

買價乃經買賣雙方公平磋商後釐定。董事會亦考慮(其中包括)下文第5節所載訂立買賣協議的理由及裨益、該物業於二零一九年十月九日經本集團委聘的物業估值師按「現狀」基準評估的市值(即113,000,000美元)及本公司對該物業發展潛力的評估。

## 2.5 支付買價

### (a) 按金

按金已根據條款書存入託管賬戶並將按以下方式處理：

- (i) 於完成時作為買價的部份付款付予賣方；
- (ii) 倘買方拖欠買價付款或不履行其於完成日期應履行的任何其他重大義務而賣方並無違反買賣協議，則作為違約金付予賣方；或
- (iii) 倘賣方不履行(A)其於完成日期應履行的任何重大義務或(B)其於完成日期之前應履行的任何重大義務，則應退還予買方，而就(B)項下的任何違約而言，買方可(倘其並無違約)(I)尋求獲取賣方義務的強制履行或(II)獲退還按金。

### (b) 餘款

餘款(或其部份)按以下方式支付或處理：

- (i) 買方於完成時付予託管賬戶；
- (ii) 於完成時發放予賣方，但前提是倘買方選擇承擔現有融資，則有關金額應減去現有融資截至完成日期的未償還本金餘款；及
- (iii) 保留金將於以下情況較早者發生時發放予賣方：(A)完成後180天或(B)以下事件發生時：(I)買方就該土地規劃開發的上層部份獲得紐約市政建設局的批准及(II)買方及其聯屬人士與當地開發商或建築經理就該土地的規劃開發簽署或交付開發管理協議或總承包商協議(如適用)，前提條件為：
  - (x) 部份保留金(即1,130,000美元)將存於託管賬戶，用於支付因賣方違反其陳述或保證而應承擔的賠償金；及

(y) 等同於最高價格調整金額的部份保留金將存於託管賬戶，並按下文第2.6節概述方式處理。

## 2.6 與基金投資相關之買價被視作減少

- (a) 倘買方及基金投資者出於任何原因未能於二零二零年四月一日或之前訂立基金投資交易文件(受限於買方真誠協商以釐定最終基金投資交易文件之義務)，則買價將被視為已減少，減少金額等同於最高價格調整金額，在此情況下有關金額將從保留金中返還予買方。
- (b) 倘買方及基金投資者於二零二零年四月一日或之前訂立基金投資交易文件：
- (i) 買價將被視為已減少，如下文所載：

基金投資金額 (美元)	買價被視為 已減少之金額 (美元)
8,000,000或以上	0
8,000,000以下但超過或等於5,000,000	400,000
少於5,000,000但超過或等於500,000	750,000

- (ii) 上文(i)段表格所列被視為已減少的買價金額(如適用)連同返還費用將從保留金中返還予買方；及
- (iii) 賣方有權收取最高價格調整金額餘下部份(即相當於最高價格調整金額減去(x)被視為已減少之買價金額及(y)返還費用之總額)。

股東及潛在投資者需注意，概無保證將會進行基金投資，因此買賣協議中的買價被視為減少可能發生或可能不會發生。基金投資的更多資料請參閱下文第2.12節。

## 2.7 該等先決條件

完成受限於賣方先決條件及買方先決條件達成(或獲豁免，如適用)，該等先決條件分別於下文第2.8節及第2.9節概述。

## 2.8 賣方先決條件

賣方使完成生效的義務受限於賣方先決條件於完成日期或之前達成或獲賣方書面豁免，概述如下：

- (a) 於生效日期及完成日期，買賣協議中所載的買方陳述及保證在所有重大方面屬真實準確；
- (b) 於完成日期或之前，買方已根據買賣協議支付買價的所有餘款，並已在所有重大方面根據買賣協議履行其應履行的所有其他義務；及
- (c) 基金投資者已經以書面形式同意買賣協議中擬進行的交易。

## 2.9 買方先決條件

買方使完成生效的義務受限於買方先決條件於完成日期或之前達成或獲買方書面豁免，概述如下：

- (a) 於生效日期及完成日期，買賣協議中所載的賣方陳述及保證在所有重大方面屬真實準確；
- (b) 於完成日期或之前，賣方已在所有重大方面根據買賣協議履行其應履行的所有義務；
- (c) 買賣協議所提及之產權保險公司已承諾簽發產權保單，為買方對該物業的所有權承保與買價相當的金額(除獲準例外情況之外)；及
- (d) 基金投資者已經以書面形式同意買賣協議中擬進行的交易。

## 2.10 未達成該等先決條件

### (a) 未達成買方先決條件

倘賣方未能及時達成買方先決條件，則：

- (i) 賣方可(倘其作出該選擇)將完成日期延期，延期期限總計不得超過十天；及
- (ii) 倘於任何有關延期後，買方先決條件仍未達成(及買方並無豁免前述條件)或賣方並無選擇有關延期，且在任何一情況下未達成買方先決條件並非因賣方違約，則買方或賣方將有權通知對方以終止買賣協議。

### (b) 未達成賣方先決條件

倘買方未能及時達成賣方先決條件(及賣方並無豁免前述條件)，且未達成賣方先決條件並非因買方違約，則買方或賣方將有權通知對方以終止買賣協議。

倘買賣協議如上文(a)項或(b)項所述終止，買方將有權收取按金，且除明確列明買賣協議終止後仍然有效之買賣協議項下之義務外，任何一方均不再承擔任何買賣協議項下之義務。

## 2.11 完成

待該等先決條件達成(或獲豁免，如適用)，完成將於二零一九年十二月十二日進行。

## 2.12 基金投資

買方及基金投資者(就該物業發展而言，為賣方控股公司的優先股投資者)擬訂立預計無法律約束力的該意向書。根據該擬訂意向書：

- (a) 基金投資者可投資最多11,000,000美元於優先股；
- (b) 基金投資者作出的投資金額可用於(其中包括)支付發展項目的任何成本或償還買方控股公司或其附屬公司可能獲得的若干獲准過橋融資；
- (c) 優先股將可贖回且不會向基金投資者授予任何投票權，惟若干慣例及有限同意權除外；及

(d) 根據向買方控股公司所投資的優先股未被償還的期限長短，自買方控股公司催繳款項開始，將逐月累算回報，年利率介乎5.8%至7.8%。

董事會認為，基金投資乃為發展項目籌集資金的潛在途徑。

於本公佈日期，尚未訂立該意向書及基金投資交易文件，且並無保證前述任何一份文件將獲訂立。根據本公司於本公佈日期可獲得的資料，本公司並不預期該意向書或基金投資交易文件的訂立(如發生)會構成上市規則第14章項下本公司之須予公佈交易或上市規則第14A章項下本公司之關連交易。儘管如此，本集團將遵守與基金投資有關的一切適用法律法規(包括但不限於上市規則)。

### 3. 有關該物業及發展項目的資料

#### 3.1 該物業

該物業位於紐約東47街131號至141號且自二零一六年十月起一直為一幅空地。根據賣方控股公司於二零一九年九月三十日的未經審核賬目，該物業的賬面值為104,449,000美元。據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，該物業於二零一六年十月成為空地後，並無產生任何收入及利潤。

#### 3.2 發展項目

本集團擬將該物業發展為一幢新樓宇，該新樓宇包括地下兩層(用於修建便利設施及儲藏室)及地面上34層(一層作為住宅大堂及零售，其餘樓層為包含200戶住宅單位的住宅)，總建築面積約為183,310平方英尺。發展項目之發展前期階段即將結束，及預計發展項目將從二零二零年至二零二二年在建。於本公佈日期，預計發展項目項下的物業將會出售，且預計最早將於二零二一年開始銷售。假設並無進行基金投資，則發展項目的投資成本(即約225,000,000美元(主要包括買價及建築成本))預計將分別藉由銀行貸款(約60%)及本集團內部資源(約40%)提供資金。倘進行基金投資，則預計本集團內部資源部份將相應減少。

## 4. 有關買賣協議訂約方的資料

### 4.1 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。

買方為一間特拉華州有限責任公司及本公司的全資附屬公司。買方的主要業務為物業發展。

### 4.2 賣方

賣方為一間特拉華州有限責任公司，其主要業務為擁有、發展及出售該物業。

據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，(a)賣方權益最終由(i)姚旭生、沈巍、DENG Wei、杜艷、ZHOU Jingyu、陳舒、Jane XIANG、曹少山、王濤、鄧小兵及徐航實益擁有85%；且(ii)由陶椿及Bentley ZHAO實益擁有15%；及(b)賣方及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士的獨立第三方且與彼等並無關連。

## 5. 訂立買賣協議之理由及裨益

於本公佈日期，本集團的物業投資範圍僅限於中國。本公司希望將物業投資範圍拓寬至全球，通過投資核心城市的優質物業項目，優化本集團的資產配置並為其帶來回報。本公司相信進入美國房產市場可以從地域上分散本集團投資的區域和創造一個包括中國以外地方資產的投資組合，預料收購事項可建立一個基礎，讓本集團在有適當的機會來臨時在美國擴張。

該物業位於全球公認的金融中心紐約曼哈頓。紐約人口的增長為紐約住宅物業創造了相應需求。經過對該物業及其發展潛力的調研並考慮該物業所處地段、投資規模及預期資金回收週期後，董事會認為該發展項目符合本集團的投資標準，因而被選為本集團在中國境外的首個投資項目。

經考慮上述理由及裨益，董事(包括所有獨立非執行董事)認為買賣協議的條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。



## 6. 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%，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。

### 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：

「收購事項」	指	買方收購物業之事項
「公佈日期」	指	本公佈日期，即二零一九年十二月三日
「餘款」	指	經扣除按金之買價餘款(111,500,000美元)
「董事會」	指	董事會
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項
「完成日期」	指	完成之日，即二零一九年十二月十二日
「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
「該等先決條件」	指	賣方先決條件及買方先決條件之統稱
「關連人士」	指	定義見上市規則
「特拉華州」	指	美國特拉華州
「按金」	指	金額為2,000,000美元之部份買價
「發展項目」	指	本公佈第3.2節所述該物業的發展項目
「董事」	指	本公司之董事
「生效日期」	指	二零一九年十二月三日
「託管賬戶」	指	託管代理就買賣協議持有的銀行賬戶

「託管代理」	指	託管賬戶之託管代理(即本公佈第2.9節(c)項所指產權保險公司或買賣協議條款准許的任何繼任者)
「現有融資」	指	以該物業抵押的未償還本金為41,500,000美元的貸款
「卓海」	指	卓海控股有限公司，本公司之全資附屬公司
「基金投資」	指	基金投資者可能通過認購優先股進行的投資
「基金投資交易文件」	指	買方與基金投資者之間有關基金投資的最終文件(如有)
「基金投資者」	指	就該物業開發而言，為賣方控股公司的優先股投資者以及基金投資的潛在投資者
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保留金」	指	金額為22,700,000美元之部份買價
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	位於紐約東47街131號至141號的一幅土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該意向書」	指	買方與基金投資者就有關基金投資擬訂立的無法律約束力的意向書
「最高價格調整金額」	指	金額為1,500,000美元之部份保留金
「紐約」	指	美國紐約市
「訂約方」	指	賣方及買方的統稱
「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
「優先股」	指	買方控股公司就基金投資可能發行的優先股

「該物業」	指	該土地及其相關開發權
「買價」	指	收購事項買價，即113,500,000美元
「買方」	指	Lex 47th Property Owner LLC
「買方先決條件」	指	買方完成收購事項之先決條件
「買方控股公司」	指	一間待成立特拉華州有限責任公司，且成立後將為(i)卓海的間接全資附屬公司；及(ii)買方100%權益的直接或間接擁有人
「返還費用」	指	買方就基金投資實際產生的所有第三方自付費用及開支，而賣方應返還上述費用及開支予買方，上限為120,000美元
「賣方」	指	K-Land Lex 47th LLC
「賣方先決條件」	指	賣方完成收購事項之先決條件
「賣方控股公司」	指	賣方的控股公司及該物業的前擁有人
「股東」	指	本公司股份持有人
「買賣協議」	指	於生效日期訂立的與收購事項有關的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「條款書」	指	卓海及賣方控股公司訂立與收購事項有關的日期為二零一九年九月六日的無法律約束力條款書
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣

承董事會命  
合生創展集團有限公司  
主席  
朱孟依

香港，二零一九年十二月三日

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

# 除非文義另有所指，否則詞彙的單數包含複數的涵義，反之亦然，而陽性詞包含陰、中性詞，反之亦然。