

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聲明，並明確表示概不會對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：00754)

### 關連交易 收購物業管理公司

#### 收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二一年七月十六日(交易時段後)，康景物業(作為買方)與珠江房地產(作為賣方)及瑞特物業(作為目標公司)訂立該協議，據此，珠江房地產同意將瑞特物業的100%股權轉讓予康景物業，代價約為人民幣1,143,000元。於收購事項完成後，瑞特物業將成為本公司的間接非全資附屬公司。

#### 上市規則的涵義

截至本公告日期，珠江房地產作為朱孟依先生之家族成員直接或間接持有之佔多數控制權之公司，乃朱孟依先生之聯繫人。朱孟依先生為本公司控股股東。因此，根據上市規則，珠江房地產為本公司的關連人士，而收購事項根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.81及14A.82條，由於收購事項及先前收購事項均由本集團與互相關連的人士於12個月期間內訂立，故此須合併計算並視作一項交易處理。於合併計算後，由於一個或多個相關適用百分比率(溢利率除外)(定義見上市規則)均高於0.1%但少於5%，故此根據上市規則第14A章，收購事項須遵守年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 1. 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二一年七月十六日(交易時段後)，康景物業(作為買方)與珠江房地產(作為賣方)及瑞特物業(作為目標公司)訂立該協議，據此，珠江房地產同意將瑞特物業的100%股權轉讓予康景物業。該協議的主要條款及相關資料的概要載述如下。

## 2. 該協議

### 2.1 日期

二零二一年七月十六日(交易時段後)

### 2.2 訂約方

- (1) 珠江房地產(作為賣方)
- (2) 康景物業(本公司的間接非全資附屬公司)(作為買方)
- (3) 瑞特物業(作為目標公司)

### 2.3 本集團根據該協議將予收購的資產

根據該協議的條款，珠江房地產已同意將瑞特物業的100%股權轉讓予康景物業。於收購事項完成後，瑞特物業將成為本公司的間接非全資附屬公司。

### 2.4 代價

收購事項的代價約為人民幣1,143,000元，乃經該協議訂約方參考下列因素按公平原則磋商後釐定：

1. 根據康景物業委聘的獨立估值師編製的估值報告採用收益法評估瑞特物業於二零二一年五月三十一日的交易前估值約人民幣1,140,000元；及
2. 瑞特物業的財務資料。有關更多詳情，見下文「有關訂約方的資料」一節。

本集團擬以本集團的內部資源為收購事項的代價提供資金。

## **2.5 支付代價**

康景物業須於收購事項完成後10個營業日內向珠江房地產悉數支付收購事項的代價。

## **2.6 完成**

收購事項將於瑞特物業已就收購事項取得最新營業執照以及完成稅務登記及銀行登記，且康景物業在瑞特物業的股東登記冊上登記成為唯一股東後的首個營業日完成。

# **3. 有關訂約方的資料**

## **3.1 本公司**

本公司為一間投資控股公司。本公司的附屬公司、聯營公司及合營企業主要從事住宅物業發展、商業地產投資、物業管理、基建及投資業務。

## **3.2 珠江房地產**

珠江房地產為一間根據中國法律組建及存續之有限公司。其主要業務為房地產投資。其為朱孟依先生之家族成員直接或間接持有之佔多數控制權之公司。

## **3.3 康景物業**

康景物業為一間根據中國法律組建及存續之有限公司。其主要業務為物業管理服務。其為本公司一間間接非全資附屬公司。

## **3.4 瑞特物業**

瑞特物業為一間於二零零五年根據中國法律在中國註冊成立的有限公司。其主要從事物業管理服務、房地產開發服務、自主開發之商業地產銷售服務及熱力輸送服務。

珠江房地產原先於二零零七年收購瑞特物業的成本約為人民幣1,143,000元。

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度，根據中國公認會計準則所編製瑞特物業管理賬目中的關鍵項目摘錄如下：

|       | 截至十二月三十一日<br>止年度 |                |
|-------|------------------|----------------|
|       | 二零一九年<br>人民幣千元   | 二零二零年<br>人民幣千元 |
| 除稅前純利 | 71               | 905            |
| 除稅後純利 | 53               | 370            |
| 總資產   | 179,630          | 192,539        |
| 資產淨值  | 542              | 865            |

#### 4. 進行收購事項的理由及裨益

瑞特物業擁有以物業服務為本的多元化業務組合，當中涵蓋物業管理服務、房地產開發服務、自主開發之商業地產銷售服務及熱力輸送服務。本公司董事相信收購事項將有助於：

- (1) **增加康景物業的優質在管項目資源。**瑞特物業在管面積共34.1萬平方米，涉及一線城市的別墅、商業綜合體等物業；收購瑞特物業有助於進一步補充康景物業的管理面積，增加優質的在管項目資源；
- (2) **本集團下的合生活科技集團觸達具備高消費需求與能力的優質人群。**瑞特物業在管項目均為一線城市高端項目，觸達人群均為高收入、具備高消費需求與能力的優質流量；瑞特物業在管項目可觸達人群，可為合生活社區科技及本地生活服務貢獻更多潛在活躍用戶；及
- (3) **吸納更多周邊社區商戶住戶加入合生活生態體系。**收購瑞特物業在管項目的同時，合生活也獲得了周邊商戶、周邊私域流量等寶貴資源的機會；合生活可將住宅、購物中心和辦公樓等項目周邊商戶住戶等吸納進合生活生態體系中，通過提供一站式服務平臺和賦能科技等服務，不斷拓展自身生態。

經考慮上述理由及裨益後，董事（包括全體獨立非執行董事）認為，該協議之條款乃按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，除朱桔榕女士（為本公司董事及朱孟依先生之女兒）外，概無董事會成員於收購事項中擁有任何重大權益。朱桔榕女士不曾就本公司批准收購事項的相關董事會決議案投票表決。

## 5. 上市規則的涵義

截至本公告日期，珠江房地產作為朱孟依先生之家族成員直接或間接持有之佔多數控制權之公司，乃朱孟依先生之聯繫人。朱孟依先生為本公司控股股東。因此，根據上市規則，珠江房地產為本公司的關連人士，而收購事項根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.81及14A.82條，由於收購事項及先前收購事項均由本集團與互相關連的人士於12個月期間內訂立，故此須合併計算並視作一項交易處理。於合併計算後，由於一個或多個相關適用百分比率（溢利率除外）（定義見上市規則）均高於0.1%但少於5%，故此根據上市規則第14A章，收購事項須遵守年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 6. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|        |   |  |
|--------|---|--|
| 「收購事項」 | 指 | 根據該協議擬收購瑞特物業的100%股權                    |
| 「該協議」  | 指 | 珠江房地產、康景物業及瑞特物業所訂立日期為二零二一年七月十六日之股權轉讓協議 |
| 「聯繫人」  | 指 | 具有上市規則所賦予該詞的涵義                         |
| 「董事會」  | 指 | 董事會                                    |
| 「營業日」  | 指 | 中國銀行一般營業且並非星期六、星期日或中國的公眾假期的日子          |

|             |   |  |
|-------------|---|--|
| 「本公司」       | 指 | 合生創展集團有限公司，一間在百慕達註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市   |
| 「關連人士」      | 指 | 具有上市規則所賦予該詞的涵義   |
| 「董事」        | 指 | 本公司董事  |
| 「本集團」       | 指 | 本公司及其附屬公司  |
| 「康景物業」      | 指 | 廣東康景物業服務有限公司，一間根據中國法律組建並存續的有限公司  |
| 「上市規則」      | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「佔多數控制權之公司」 | 指 | 具有上市規則所賦予該詞的涵義   |
| 「中國」        | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣  |
| 「先前收購事項」    | 指 | 怡康有限公司(為本公司的一間間接全資附屬公司)認購 Meta Group Limited(為一間由朱孟依先生最終擁有的公司)的20%股權，有關詳情載於本公司日期為二零二零年十一月三日之公告 |
| 「人民幣」       | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣  |
| 「瑞特物業」      | 指 | 北京瑞特物業管理有限公司，一間根據中國法律組建並存續的有限公司  |
| 「聯交所」       | 指 | 香港聯合交易所有限公司  |

「珠江房地產」 指 北京珠江房地產開發有限公司，一間根據中國法律組建並存續的有限公司

承董事會命  
合生創展集團有限公司  
主席  
朱桔榕

香港，二零二一年七月十六日

於本公告日期，董事會包括八名董事。執行董事為朱桔榕女士(主席)、張帆先生(聯席總裁)、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陳龍清先生、程如龍先生及葉偉倫先生。

\* 僅供識別