

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。

本公告僅作說明用途，並不構成收購、購買或認購合生創展集團有限公司證券之邀請或要約。



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>

1. 有關收購恒大物業集團有限公司股份的主要交易；

2. 內幕消息；

3. 主要交易未能完成；

及

4. 恢復買賣

收購事項

買方(本公司間接非全資子公司)、賣方與賣方擔保人於二零二一年十月一日訂立該協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售並促成出售銷售股份，有關股份佔目標公司於該協議日期的已發行股本約50.10%，代價為20,040,000,350.70港元，相當於每股銷售股份3.70港元。

根據該協議，完成應當於二零二一年十月十二日或之前發生。完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資子公司，而目標公司的財務業績將綜合列賬至本集團的財務報表。

上市規則的涵義

由於收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，收購事項根據上市規則第14章構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准規定。

內幕消息及主要交易未能完成

本公告亦由本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及證券及期貨條例第XIVA部項下的內幕消息條文(定義見上市規則)刊發。

董事會遺憾宣佈，賣方沒有按照該協議的條款於二零二一年十月十二日完成向買方出售銷售股份。於二零二一年十月十三日，買方發出買方通知要求賣方按照該協議履行其責任，同時保留買方的所有法律權利，包括其在該協議項下的權利。在同日，但在發出買方通知後，買方接獲賣方通知，表示賣方予以解除或終止該協議。買方不接受賣方所聲稱予以解除或終止該協議的任何實質內容，並已反駁賣方通知。儘管買方準備根據該協議完成收購銷售股份，惟礙於賣方通知，難以確定能否按照該協議協定以完成買賣銷售股份。

本公司留意到近日有傳媒就關於該協議的事態最新發展作出猜測，本公司重申買方至今仍準備根據該協議完成買賣銷售股份，唯協議他方於訂立該協議後提出修改其中包括代價的付款條款，買方認為不可接受。根據該協議，買方應將代價先行支付至目標公司的銀行帳戶，待結清目標公司與賣方擔保人及其關聯方之間的應收應付款後再行將餘額支付予賣方。買方不接受協議他方要求改為將代價先直接付給賣方，因為在買方未完成對目標公司進行盡職調查以結清目標公司與賣方擔保人及其關聯方之間的應收應付款之前，此舉將難以確保目標公司收到賣方擔保人及其關聯方的應付款。

本公司現正為保障其與該協議相關的合法權益探討各種選擇。本公司將在適當的時候刊發進一步公告。倘根據該協議的條款完成買賣銷售股份，買方將根據收購守則就收購銷售股份提出強制全面要約。

恢復買賣

應本公司要求，股份自二零二一年十月四日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已申請股份於二零二一年十月二十一日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

1. 緒言

買方(本公司間接非全資子公司)、賣方與賣方擔保人於二零二一年十月一日訂立該協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售並促成出售銷售股份。收購事項的主要條款及其他相關資料載列如下。

2. 該協議

該協議的主要條款載列如下：

2.1 日期

二零二一年十月一日

2.2 訂約方

- (1) 買方：合生活科技集團有限公司
- (2) 賣方：CEG Holdings (BVI) Limited
- (3) 賣方擔保人：中國恒大集團

2.3 收購事項

買方同意購買而賣方同意出售並促成出售銷售股份，有關股份佔目標公司於該協議日期的已發行股本約50.10%。

2.4 代價

代價為20,040,000,350.70港元，相當於每股銷售股份3.70港元。買方須以現金支付代價。

代價乃由買方與賣方基於目標公司的協定總值40,000,000,000.00港元經公平磋商後釐定。

本集團擬通過內部資源及銀行融資為代價提供資金。

2.5 違約金

倘該協議一方違反該協議致使訂約方無法根據該協議落實完成，非違約方有權終止該協議。於終止後，違約方須向非違約方支付違約金1,000,000,000.00港元。

2.6 完成

根據該協議，完成應當於二零二一年十月十二日或之前發生。完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資子公司，而目標公司的財務業績將綜合列賬至本集團的財務報表。

3. 有關目標集團的資料

3.1 目標公司及目標集團的一般資料

目標公司為一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：6666）。目標集團主要從事綜合物業管理服務業務。

3.2 目標集團的財務資料

根據二零二一年中期報告，目標集團於二零二一年六月三十日的未經審核資產總值及資產淨值總額分別約為人民幣22,709,770,000元及人民幣11,913,609,000元。

根據二零二零年年報，截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止財政年度，目標集團的經審核除稅前及除稅後純利如下：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元
除稅前純利	1,229,185	3,498,739
除稅後純利	930,524	2,647,368

4. 有關訂約方的資料

4.1 本公司

本公司為一間於百慕達註冊成立的投資控股公司。本集團主要於中國大陸從事住宅物業發展、商業地產投資、物業管理及基建業務，以及投資業務。

4.2 買方

買方為一間於開曼群島註冊成立的公司。買方集團於中國提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。於本公告日期，買方由(i)本公司的間接全資子公司擁有80%及(ii)由朱先生及本公司分別間接擁有80%及20%的公司擁有20%。

4.3 賣方

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。根據二零二一年中期報告及二零二零年年報，賣方為賣方擔保人的間接全資子公司。

4.4 賣方擔保人

賣方擔保人為一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3333)。賣方擔保人擁有多元化的業務。賣方擔保人為綜合企業，主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務及健康業務。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、賣方擔保人及彼等各自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。

5. 進行收購事項的理由及裨益

如上文4.2節所披露，買方集團於中國提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。此為本集團擴展物業管理業務分部的策略之一。

根據二零二零年年報，目標集團擁有悠久的經營歷史，為中國最大和增長最快的綜合物業管理服務運營商之一。目標集團主要從事提供(i)物業管理服務、(ii)社區增值服務及(iii)非業主增值服務。目標集團已贏得市場高度認可。目標集團榮獲2020年中國物業服務企業品牌價值百強榜第三、2020中國物業服務百強服務質量領先企業、2020中國物業服務百強滿意度領先企業。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，收購事項為本集團提供寶貴機會，可受益於目標集團的既有運營體系，並利用目標集團的經驗、行業知識及人才。董事會(包括獨立非執行董事)認為，收購事項可讓本集團在相對較短的時間內開拓新的本地市場並擴大其運營規模及市場佔有率。

董事會(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款經公平磋商後達成，該協議的條款公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

6. 上市規則的涵義

由於收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%但低於100%，收購事項根據上市規則第14章構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的申報、公告、通函及股東批准規定。

根據上市規則第14.44條，如下述條件完全符合，則可以股東書面批准代替召開股東大會來取得股東批准：(a)若本公司召開股東大會批准收購事項，沒有股東須放棄表決權利，及(b)有關的股東書面批准，須由在批准收購事項的股東大會上持有或合共持有投票權50%以上的一名股東或一批有密切聯繫的股東所給予。

於該協議日期，本公司已取得新達置業有限公司的股東書面批准。新達置業有限公司於該協議日期擁有合共1,160,363,809股股份的權益，佔本公司全部已發行股本約53.26%。根據上市規則第14.44條，新達置業有限公司的書面批准已獲接受以代替召開股東大會。

7. 內幕消息及主要交易未能完成

本公告亦由本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及證券及期貨條例第XIVA部項下的內幕消息條文(定義見上市規則)刊發。

董事會遺憾宣佈，賣方沒有按照該協議的條款於二零二一年十月十二日完成向買方出售銷售股份。於二零二一年十月十三日，買方發出買方通知要求賣方按照該協議履行其責任，同時保留買方的所有法律權利，包括其在該協議項下的權利。在同日，但在發出買方通知後，買方接獲賣方通知，表示賣方予以解除或終止該協議。買方不接受賣方所聲稱予以解除或終止該協議的任何實質內容，並已反駁賣方通知。儘管買方準備根據該協議完成收購銷售股份，惟礙於賣方通知，難以確定能否按照該協議協定以完成買賣銷售股份。

本公司留意到近日有傳媒就關於該協議的事態最新發展作出猜測，本公司重申買方至今仍準備根據該協議完成買賣銷售股份，唯協議他方於訂立該協議後提出修改其中包括代價的付款條款，買方認為不可接受。根據該協議，買方應將代價先行支付至目標公司的銀行帳戶，待結清目標公司與賣方擔保人及其關聯方之間的應收應付款後再行將餘額支付予賣方。買方不接受協議他方要求改為將代價先直接付給賣方，因為在買方未完成對目標公司進行盡職調查以結清目標公司與賣方擔保人及其關聯方之間的應收應付款之前，此舉將難以確保目標公司收到賣方擔保人及其關聯方的應付款。

本公司現正為保障其與該協議相關的合法權益探討各種選擇。本公司將在適當的時候刊發進一步公告。倘根據該協議的條款完成買賣銷售股份，買方將根據收購守則就收購銷售股份提出強制全面要約。

8. 寄發通函

根據上市規則第14.41(a)條，載有(其中包括)收購事項構成的主要交易詳情及上市規則規定的其他資料的通函須於本公告日期起15個營業日內寄發予股東。基於最新發展，除非收購事項得以進行，否則本公司認為有關收購事項的通函對市場或股東而言不再具有意義或資訊性。因此，除非收購事項得以進行，否則本公司將不會就收購事項寄發通函。

9. 恢復買賣

應本公司要求，股份自二零二一年十月四日上午九時正起暫停於聯交所買賣，以待刊發本公告。本公司已申請股份於二零二一年十月二十一日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有下列涵義：

「二零二零年年報」	指	目標公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報
「二零二一年中期報告」	指	目標公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告
「收購事項」	指	買方收購銷售股份
「該協議」	指	賣方、買方與賣方擔保人就買賣銷售股份於二零二一年十月一日訂立的協議
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據該協議的條款完成買賣銷售股份
「代價」	指	銷售股份的代價
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其子公司

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「朱先生」	指	朱孟依先生，為本公司控股股東、前執行董事及董事會前主席
「買方」	指	合生活科技集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司
「買方集團」	指	買方及其不時之子公司(包括透過合約安排控制的實體(如有))
「買方通知」	指	買方的法律顧問根據該協議代表買方向賣方及賣方擔保人發出日期為二零二一年十月十三日的通知
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	5,416,216,311股目標股份，佔目標公司於該協議日期的已發行股本約50.10%
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「目標公司」	指	恒大物業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所上市
「目標集團」	指	目標公司及其子公司
「目標股份」	指	目標公司已發行股本中每股面值0.0001美元的股份
「賣方」	指	CEG Holdings (BVI) Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由賣方擔保人間接全資擁有

- 「賣方擔保人」 指 中國恒大集團，一間於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
- 「賣方通知」 指 賣方的法律顧問致本公司日期為二零二一年十月十三日的函件

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱桔榕

香港，二零二一年十月二十日

於本公告日期，本公司的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。

本公司董事願就本公告所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所表達的意見乃經審慎周詳考慮後達致，且本公告並無遺漏其他事實，致使本公告所載任何陳述產生誤導。

* 僅供識別