

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：754)

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

**關連交易：收購一家擁有一塊位於中國上海市黃浦區之  
土地的中國公司之100%股權**

### 該收購

於二零二二年八月三日，(i)買方(一家本公司的全資附屬公司)；(ii)出讓方(本公司的一名關連人士)；及(iii)目標公司(出讓方的一家全資附屬公司及本公司的一名關連人士)訂立了該轉讓協議。根據該轉讓協議，出讓方同意出售而買方同意以人民幣790,000,000元的現金對價收購目標公司的100%股權。

目標股權之權屬於相關中國政府部門由出讓方變更登記至買方名下須待該轉讓協議項前置下條件達成(或得到豁免，如適用)後方可作實，包括但不限於目標股權現有的質押已經解除及買方滿意有關對目標公司的盡職調查之結果。

目標公司於二零一七年取得了位於中國上海市黃浦區黃金地段豫園的一塊土地(即目標地塊)。在取得了目標地塊後，目標地塊的容積率下降了。作為補償，該項損失的土地開發權益可以轉移到上海其他區域的屬同一方擁有(或最終由同一方擁有)之土地上。珠江集團(即出讓方所屬的集團)目前於上海市無可供該項損失的土地開發權益轉入的土地，但本公司於上海市楊浦區有可供該項損失的土地開發權益轉入的土地。

目標地塊僅可作住宅用途。本公司計劃把目標地塊發展成為40座中式別墅，目標客戶為正在尋找最高端質量物業(處於頂級地段且擁有厚重文化底蘊)的人群。於本公告日期，預計開發項目的施工將於二零二三年三月或前後開始，並於二零二四年五月或前後開始預售。

根據目前的市場及本公司合理預測結合該項損失的土地開發權益轉移至本公司上海楊浦區之其他土地及目標地塊之預期回報，本公司認為該收購能帶來非常可觀之收益，從而提升本公司的資產淨值。

### 上市規則下的涵義

該收購並不構成本公司在上市規則第14章下的一項須予公佈的交易，但構成本公司的一項非豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的通知及公告之規定，惟根據上市規則第14A.76(2)(a)條獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見及股東批准)之規定。

## 1. 緒言

董事會宣佈，於二零二二年八月三日(交易時段後)，(i)買方(一家本公司的全資附屬公司)；(ii)出讓方；及(iii)目標公司訂立了該轉讓協議。根據該轉讓協議，出讓方同意出售而買方同意以人民幣790,000,000元的現金對價收購目標股權。有關該收購等之進一步資料載列於下文。

## 2. 該轉讓協議

以下所載者為該轉讓協議之主要條款及相關資料之概述。

### 2.1 日期

二零二二年八月三日(交易時段後)。

### 2.2 訂約方

該轉讓協議之訂約方為出讓方、買方及目標公司。有關買方及出讓方之更多資料，請分別參閱本公告的第5.1節及第5.2節，有關目標公司之進一步資料，請參閱本公告的第3節。

## 2.3 本集團根據該轉讓協議將予收購的資產

本集團擬透過買方收購的資產為目標股權，即目標公司之100%股權。目標股權是出讓方於二零一七年以人民幣80,000,000元的對價向目標公司一位前股東收購。

在該收購完成後，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，因此，目標公司的財務業績將併入本集團財務報表。

## 2.4 對價及其釐定基準

如下文第2.6節所披露的，人民幣790,000,000元的對價要以現金分兩筆支付。於本公告日期，預計對價將以本集團的內部資源(約人民幣240,000,000元)及銀行貸款(約人民幣550,000,000元)支付。

對價是由出讓方及買方透過公平磋商後釐定的。董事會並已考慮過開發項目的前景(如本公告第4.4節及第6節所披露者)、有關完成目標地塊上的房屋徵收工作餘下之成本約人民幣1.44億元(如本公告第4.3節所披露者)及估值報告之載列如下的估值結果：

項目	估值(附註1)
損失的土地開發權益(附註2)	人民幣1,673,000,000元
目標公司100%淨資產(負債)(附註3)	<u>人民幣(883,000,000元)</u>
<b>總計</b>	<b><u>人民幣790,000,000元</u></b>

附註：

1. 估值日期為二零二二年三月三十一日，估值師採用資產基礎法。
2. 損失的土地開發權益指目標地塊容積率由4.15降低至1.3造成的損失。有關這一點的更多資料，請參閱本公告第4.1節及第4.2節。
3. 根據估值報告，目標公司的資產淨值並無包含損失的土地開發權益，因為該等權益將通過轉到同一控制的主體作為補償。

## 2.5 對價的調整

如(i)買方發現目標公司有單筆人民幣100萬以上或累計超過人民幣200萬的合同或負債；(ii)目標公司的資產負債比率較出讓方財務資料所披露的偏差超過5%的；或(iii)出讓方就徵收目標地塊上的房屋之成本的金額對買方作虛假的陳述或就此給予買方錯誤或誤導的資料，則買方可在任何一筆股權交易對價支付款中對收購款進行軋差處理，不足之數由出讓方向買方支付。

## 2.6 支付對價的時間表

對價將如下文所披露的分兩筆支付予出讓方：

- (a) 第一筆人民幣240,000,000元須於買方在相關政府部門完成目標股權的工商變更手續且目標公司取得新下發營業執照後的六十個工作日內支付；及
- (b) 第二筆人民幣550,000,000元須於第一筆付款支付後的一個月內支付。

## 2.7 股權變更登記前置條件

目標股權之權屬於相關中國政府部門由出讓方變更登記至買方名下須待下述條件達成(或得到豁免，如適用者)後方可進行：

- (a) 目標股權質押權人解除了對目標股權的現有質押(以一家中國銀行為受益人)；
- (b) 買方已完成對目標公司的盡職調查並對盡職調查的結果感到滿意；
- (c) 出讓方所作出的保證從該轉讓協議日期起至登記完成日期止期間保持為真實、準確、完整；
- (d) 出讓方已履行該等須於登記完成日期前須予履行的承諾，包括但不限於(i)促使目標公司償還結欠出讓方的債務人民幣54,338,216.20元及(ii)償還出讓方的一名股東結欠目標公司的債務人民幣86,000,000元；

- (e) 該轉讓協議簽訂之日起至登記完成日期止期間，目標公司、目標地塊或目標公司其他資產概無發生不利變化；及
- (f) 該收購已獲獨立股東批准(如適用)。

該轉讓協議的任何一方均不得豁免上述(a)條及(f)條所載的股權變更登記前置條件。買方可豁免上述(b)條、(c)條、(d)條及／或(e)條所載的股權變更登記前置條件。

股權變更登記前置條件須於該轉讓協議簽署後的三個月內達成(或得到豁免(如適用))，否則該轉讓協議將於上述期限屆滿時自動終止。

## **2.8 發生目標股權權屬變更登記的時間**

目標股權權屬變更登記應於股權變更登記前置條件達成(或得到豁免(如適用))後的十個工作日內發生。

## **2.9 把目標股權回售給出讓方的選擇權**

如果目標公司在根據該轉讓協議辦理完目標股權的工商變更手續後的一年內沒有取得目標地塊的不動產權證的，買方有權(但沒有責任)將目標股權以人民幣790,000,000元加上按照中國人民銀行貸款市場報價利率(一年期)自根據該轉讓協議辦理完目標股權的工商變更手續後起算直至出讓方支付對價止的期間貸款利率計算的相應利息為對價回售給出讓方。上述給予買方的選擇權為無償給予的，買方可在根據該轉讓協議辦理完目標股權的工商變更手續後滿一年後的一個月內向出讓方發出書面通知行使。完成回售目標股權的交易的前提是必須遵守分別對買方、出讓方及／或其直接或間接控股公司適用的法律法規(包括但不限於證券交易所上市規則)。

### 3. 有關目標公司的資料

#### 3.1 一般資料

以下所載者為目標公司於本公告日期的若干資料：

成立地點	:	中國
公司類別	:	有限責任公司
註冊資本	:	人民幣50,000,000元
已繳足的資本	:	人民幣50,000,000元
業務範疇	:	包括房地產開發經營、銷售金屬材料及建築材料及停車場管理等
營業期限	:	二零一六年二月四日至二零六六年二月三日
唯一的股東	:	出讓方

目標公司根據2017土地出讓合同取得了目標地塊。(i)有關目標地塊之更多資料，請參閱本公告的第4.1節及(ii)有關開發項目的更多資料，請參閱本公告第4.4節。

#### 3.2 財務資料

以下所載者為根據中國會計準則編製之目標公司截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度的財務資料：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止十二個月 (經審核) 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止十二個月 (經審核) 人民幣千元
除稅及非經常項目前虧損	(324)	(731)
除稅及非經常項目後虧損	(324)	(731)
	於 二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	於 二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元
總資產	458,982	2,317,982
總負債	456,868	1,774,599
資產淨值	2,114	543,383

## 4. 有關目標地塊及開發項目的資料

### 4.1 目標地塊

目標地塊為一幅位於上海市豫園的土地，由目標公司根據2017土地出讓合同購入，根據該合同，目標公司獲豁免繳付人民幣6,545,010元的購買價款。目標地塊的面積約為7,523平方米，僅可作住宅用途。根據2017土地出讓合同，目標地塊的容積率為4.15，並有地上建築面積31,200平方米。根據上海市規劃和自然資源局發出的《控制性詳細規劃設計任務書》，目標地塊的容積率由4.15降低至1.3，相應的地上建築面積亦由31,200平方米降低至10,582平方米。根據楊浦區規劃和自然資源局及楊浦區舊區改造指揮部辦公室委聘的估值公司所出具的報告，容積率降低導致的土地使用權市場價值為人民幣1,604,140,000元（「該項損失的土地開發權益」）。於本公告日期，預計該項損失的土地開發權益將透過該轉移安排予以補償。

### 4.2 該轉移安排

在該轉移安排下，該項損失的土地開發權益可以無須支付額外的土地出讓金而轉移到上海其他區域的地塊，但要達成包括以下各項的條件：

- (a) 目標地塊及該項損失的土地開發權益擬轉移往的土地（「開發權益轉入土地」）最終同為珠江集團（即出讓方的最終擁有人）或在該收購完成後由本公司擁有；
- (b) 該項損失的土地開發權益轉移一事得到有關政府部門批准；
- (c) 目標公司與出讓目標地塊的有關政府部門訂立了關於目標地塊之國有土地出讓補充合同，該補充合同會有對目標地塊上轉出部分的價值及開發權益轉入土地權利人的名稱等的條款；及

- (d) 開發權益轉入土地權利人與出讓開發權益轉入土地的有關政府部門訂立了關於開發權益轉入土地之國有土地出讓補充合同，該補充合同會有目標地塊之情況（地塊名稱、轉出的土地價值等）及對開發權益轉入土地規劃之調整等的條款。

### 4.3 目標地塊之房屋徵收工作

於本公告日期，根據上海市黃浦區人民政府發佈的《黃浦區2021年舊區改造實施情況（全年）》，目標地塊之房屋徵收工作已完成了99%，但是，因為目標地塊之房屋徵收工作還沒有完全完成，所以仍未開始任何施工，也未取得有關目標地塊的不動產權證。根據目標公司與上海市黃浦區建設和管理委員會之間訂立的《黃浦區復興東路69號地塊（西塊）房屋徵收資金計劃》，徵收目標地塊上的房屋之成本估計為人民幣22.8億元。於本公告日期，目標公司業已向上海市黃浦區建設和管理委員會合共支付了人民幣21.36億元的徵收費。預計徵收房屋成本餘下的估計金額約人民幣1.44億元將以目標公司的銀行貸款支付。

### 4.4 開發項目

於本公告日期，預計目標地塊房屋徵收工作將於二零二二年第四季度完成。本公司計劃把目標地塊發展成為40座中式別墅，目標客戶為正在尋找最高端質量物業（處於頂級地段且擁有厚重文化底蘊）的人群。於本公告日期，預計開發項目的施工將於二零二三年三月或前後開始，並於二零二四年五月或前後開始預售。

## 5. 有關訂約方的資料

### 5.1 本集團及買方

本公司為一家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。

買方為本公司於中國成立的全資附屬公司，根據其營業執照，其業務範圍包括房地產開發。

### 5.2 出讓方及目標公司

出讓方為一家於中國成立的公司，根據其營業執照，其業務範圍包括物業房地產開發。

出讓方由朱偉航先生最終控制。朱偉航先生為本公司的一名關連人士(即主席)之兄長，因此，朱偉航先生為主席之聯繫人，故亦為本公司的關連人士，所以，出讓方(一家由朱偉航先生最終控制的公司)亦為本公司的關連人士。

由於目標公司為出讓方的附屬公司，故其為出讓方的聯繫人，因此亦為本公司的關連人士。

## 6. 訂立該轉讓協議的理由及裨益

目標地塊處於上海老牌核心區域「豫園」，屬於上海最優質地段之一，且是低密度住宅，更屬於非常稀缺的房源。由於該類地塊的稀缺性及中國金融中心上海富有階級的擴張，房地產市場的高端住宅物業需求維持穩定。基於上述的披露、目前的市場及本公司合理預測結合該項損失的土地開發權益轉移至本公司上海市楊浦區之其他土地及目標地塊的之預期回報，本公司認為無論是在重點城市的土地儲備補充，還是目標地塊直接投資方面，該收購都能帶來讓人滿意的回報，從而提升本公司的資產淨值。珠江集團目前於上海市無可供該項損失的土地開發權益轉入的土地，但本公司位於上海市楊浦區有可供該項損失的土地開發權益轉入的土地。另外，本公告第4.2(b)節所述的有關政府部門批准已經取得。

經考慮上述理由及裨益，董事(包括全體獨立非執行董事)認為(i)該轉讓協議的條款屬公平合理；(ii)該收購及該轉讓協議項下擬定的其他交易均於本集團日常業務過程中按一般商業條款或更優條款訂立；及(iii)該收購及該轉讓協議項下擬定的其他交易均符合本公司及股東的整體利益。概無董事於該轉讓協議的交易中擁有重大權益。然而，鑒於主席之聯繫人(即朱偉航先生)於該收購中擁有重大權益，故朱桔榕女士(執行董事兼主席)並無參與表決批准該轉讓協議的董事會決議。

## 7. 上市規則下的涵義

由於有關該收購的最高適用百分比率低於5%，故該收購並不構成本公司在上市規則第14章下的一項須予公佈的交易，故毋須遵守上市規則第14章項下的通知及公告之規定。

如上文第5.2節所披露的，由於出讓方及目標公司均為本公司的關連人士，故該收購構成本公司在上市規則第14A章下的一項關連交易。由於該收購乃按一般商務條款或更佳條款進行，且有關該收購的最高百分比率(盈利比率除外)高於0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章該收購構成本公司的一項關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的通知及公告之規定，惟根據上市規則第14A.76(2)(a)條獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見及股東批准)之規定。

就本公告第2.9節所披露的選擇權，如果本公司行使該選擇權，本公司將會遵守上市規則第14.75(2)條的規定，也會遵守上市規則第14.77條下關於選擇權到期等的規定。

## 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：

「2017土地出讓合同」	指	目標公司與黃浦規劃和土地管理局於二零一七年一月就目標地塊訂立的國有土地出讓合同
「該收購」	指	買方收購目標股權
「本公告日期」	指	本公告的日期，即二零二二年八月三日
「聯繫人」	指	定義見上市規則

「董事會」	指	董事會
「主席」	指	朱桔榕女士，董事會主席兼執行董事
「股權變更登記前置條件」	指	有關目標股權之權屬於相關中國政府部門由出讓方變更登記至買方名下之前置條件
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，一家在百慕達註冊成立的公司，其股份在聯交所上市
「關連人士」	指	定義見上市規則
「對價」	指	買方根據該轉讓協議就該收購應付的對價
「開發項目」	指	本公告的第4.4節所概述之目標地塊之開發項目
「開發權益轉入土地」	指	定義見本公告的第4.2節
「開發權益轉入土地權利人」	指	開發權益轉入土地的擁有人
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「黃浦規劃和土地管理局」	指	上海市黃浦區規劃和土地管理局
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「朱偉航先生」	指	主席之兄長朱偉航先生
「百分比率」	指	定義見上市規則第14.07條
「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」	指	上海合博房地產諮詢有限公司，一家於中國成立的公司，其為本公司全資附屬公司
「該項損失的土地開發權益」	指	定義見本公告的第4.1節

「登記完成日期」	指	買方於相關中國政府部門登記為目標股權持有人的日期
「股東」	指	本公司股份的持有人
「該轉讓協議」	指	出讓方、買方及目標公司就該收購所訂立日期為二零二二年八月三日的買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	上海博禎置業有限公司，一家於中國成立的公司
「目標股權」	指	目標公司的100%股權
「目標地塊」	指	上海市黃浦區豫園街道復興東路69號234A-01地塊
「該轉移安排」	指	本公告的第4.2節所概述之有關該項損失的土地開發權益之補償安排
「估值報告」	指	一份關於目標股權和損失的土地開發權益的估值報告，由本集團委任的估值師所出具的
「出讓方」	指	上海珠江投資集團有限公司，一間於中國成立的公司

承董事會命  
 合生創展集團有限公司  
 主席  
 朱桔榕

香港，二零二二年八月三日

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

\*\* 為方便參考，在中國成立之公司或實體(如有)及中國法律法規(如有)的名稱以中文和英文列入本公佈，如有不一致之處，以中文版為準。

^ 如文意許可或需要，單數詞包含雙數的涵義，反之亦然；而陽性詞亦包含陰性及中性的涵義，反之亦然。