

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分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>

### 須予披露之交易

#### 認購北京農村商業銀行股份有限公司 之4.99%股本權益

董事會宣佈，為回應該銀行有關參與其建議增資及資產重組之邀請，於二零一零年十二月二十日，本公司透過其間接全資附屬公司中先國際及上海大展向該銀行申請認購股份連同相應之目標資產，並於二零一一年一月七日前將總代價全數存入託管賬戶，惟有待該銀行確認交易事項及簽立該等協議及其他相關文件。本集團已於二零一一年八月二十六日或前後獲知會該等協議之最終條款及交易事項之完成。

資產購買事項為認購事項之先決條件。根據上市規則第14.22條，將認購事項及資產購買事項合併計算時，一個或多個百分比率為超過5%，惟概無百分比率超出25%，因此，根據上市規則，交易事項構成本公司一項須予披露之交易。

### 背景

茲提述本公司日期為二零一一年三月三十一日之二零一零年年報(「二零一零年年報」)及本公司日期為二零一一年八月二十六日之二零一一年中期報告(「二零一一年中期報告」)，當中載有(其中包括)有關就於一間中國金融機構(即該銀行)之4.73%股本權益之建議投資支付之按金之財務報表附註。

董事會宣佈，為回應該銀行有關參與其建議增資及資產重組之邀請，於二零一零年十二月二十日，本公司透過其間接全資附屬公司中先國際及上海大展向該銀行申請認購股份連同

相應之目標資產，並於二零一一年一月七日前將總代價全數存入託管賬戶，惟有待該銀行確認交易事項及簽立該等協議及其他相關文件。

基於獲悉擬進行之交易事項將須待該銀行及該等投資者協議方可作實、該等協議及信託協議之條款可予更改，以及購買資產事項為認購事項的先決條件，購買資產事項須待受託人根據委託出售目標資產後方可作實，中先國際及上海大展已各自將其已簽署之該等協議文本送交該銀行，並將總代價存入託管賬戶。

## 認購協議

於二零一零年十二月二十日，中先國際向該銀行遞交已簽署之中先國際認購協議，有待該銀行接納其認購事項申請及簽立有關協議。

中先國際認購協議之主要條款載列如下：

日期：日期為二零一零年十二月二十日

訂約方：(1) 該銀行；及  
(2) 中先國際，本公司之間接全資附屬公司。

認購認購股份：中先國際同意按認購價(可予調整)向該銀行認購認購股份。

代價：每股認購股份人民幣1元(相當於約1.23港元)或總認購價現金人民幣238,350,000元(相當於約293,170,000港元)(可予調整)。

中先國際同意於簽訂中先國際認購協議後三個營業日內將認購價之10%存入託管賬戶，並於該銀行就其增資方案取得相關中國銀行機關之批准後五個營業日內將認購價餘下之90%存入託管賬戶。

禁售：中先國際同意其將受自該銀行向中華人民共和國國家工商行政管理總局相關分局完成辦理增資之必要登記手續起計一年之禁售承諾以及任何適用法例、法規、政策或授權所規定之更長禁售期限限制所規限。

**退回認購款項：** 倘中先國際認購協議被予以終止，該銀行會向中先國際退回於託管賬戶內之認購款項(可予調整)，連同其上按中國人民銀行所公佈現時通行活期存款率所累計之利息。

**先決條件：** 認購事項須待下列條件獲達成後方可作實，其中包括：

- (1) 訂約方就增資及／或中先國際認購協議項下擬進行之交易取得相關各方或機關(包括相關中國銀行機構)之所有必要批准、同意或豁免；
- (2) 增資之估值報告已獲國有資產監督管理委員會北京分局批准或登記；
- (3) 中先國際將認購款項存入託管賬戶，且並無提取任何認購款項；
- (4) 訂約方所作之聲明及保證於各重大方面直至完成日期仍為真實準確；及
- (5) 訂約方於完成日期或之前履行或遵守彼等各自之協議、義務或中先國際認購協議之條款。

**完成：** 認購事項將於所有先決條件達成後15個營業日內之協定日期完成。

**終止：** 倘發生任何下列事項，中先國際認購協議將會終止：

- (1) 該銀行及中先國際以書面協定終止中先國際認購協議；

- (2) 任何一方違反中先國際認購協議或其聲明或保證於任何重大方面為不實或不準確並對另一方造成重大損害或令中先國際認購協議未能獲履行或達成，而違反一方接獲另一方之書面終止通知；或
- (3) 認購事項因未能向有關各方或機關取得必要批准及任何一方接獲另一方之書面終止通知而未能於二零一一年十二月三十一日或該等較早日期(有證據顯示不可能完成)前完成。

上海大展與該銀行之間的上海大展認購協議之所有主要條款與中先國際認購協議之主要條款大致相同。

本集團透過中先國際及上海大展認購之總認購股份按全面攤薄基準計相當於該銀行經發行總認購股份擴大之已發行股本約4.99%。

### 資產購買協議

作為訂立認購協議之先決條件，於二零一零年十二月二十日，中先國際、上海大展及另外八名買方向該銀行遞交彼等已簽署之資產購買協議文本，有待該銀行接納彼等之資產購買事項申請以及簽立有關協議。

資產購買協議之主要條款載列如下：

日期： 日期為二零一零年十二月二十日

訂約方： (1) 該銀行；及  
(2) 十名買方，包括中先國際及上海大展。

購買目標資產： 各買方已同意按購買價(可予調整)購買目標資產之不可分割部分，相等於其就與該銀行之相應股份認購應付之認購價之200%。各買方應佔之目標資產將為其所佔所有買方應付之總購買價之購買價比例。

- 代價：** 相當於該等投資者就彼等各自與該銀行之股份認購所應付之認購價之200%(可予調整)。
- 各買方須於簽訂資產購買協議後三個營業日內將上述購買價之10%存入託管賬戶，並於該銀行就其增資方案取得相關中國銀行機關之批准後五個營業日內將上述認購價餘下之90%存入託管賬戶。
- 退回購買款項：** 倘該銀行與任何買方之間的股份認購協議於完成前被予以終止，該銀行將會向有關買方退回於託管賬戶內之購買款項(可予調整)，連同其上按中國人民銀行所公佈現時通行活期存款率所累計之利息。
- 先決條件：** 資產購買事項須待下列條件獲達成後方可作實，其中包括：
- (1) 訂約方就增資及／或購買資產取得相關各方或機關(包括相關中國銀行機構，倘適用)之所有必要批准、同意或豁免；
  - (2) 銀行已就增資完成其資本核實程序；
  - (3) 各買方已將各自之購買款項存入託管賬戶；
  - (4) 訂約方所作之聲明及保證於各重大方面直至完成日期仍為真實準確；及
  - (5) 訂約方於完成日期或之前履行或遵守彼等各自之協議、義務或資產購買協議之條款。
- 完成：** 資產購買事項將於所有先決條件達成後15個營業日內之協定日期或訂約方所協定之其他日期完成。
- 出售目標資產之所得款項：** 買方同意來自出售目標資產之任何現金所得款項淨額，連同其上累計之利息，將會以饋贈形式支付予該銀行，抵銷該銀行先前在完成前所支付之法律費用。

終止： 倘發生任何下列事項，資產購買協議將會終止：

- (1) 該銀行及買方以書面協定終止資產購買協議；
- (2) 任何一方違反資產購買協議或其聲明或保證於任何重大方面為不實或不準確並對另一方造成重大損害或令資產購買協議未能獲履行或達成，而違反一方接獲另一方之書面終止通知；或
- (3) 資產購買事項因未能向有關各方或機關取得必要批准及任何一方接獲另一方之書面終止通知而未能於二零一一年十二月三十一日或該等較早日期(有證據顯示不可能完成)前完成。

委任受託人： 各買方同意與受託人就目標資產之委託訂立信託協議。

就履行資產購買協議而言，該銀行同意根據買方之共同指示與受託人訂立資產轉讓協議。

### 信託協議及資產轉讓協議

該等投資者與受託人訂立信託協議，據此，每名該等投資者委任受託人於委託開始至資產轉讓協議完成後三個月或訂約方協定之其他日期期間，按該等投資者之共同指示(其中包括)代其向該銀行收購目標資產、管理及出售目標資產，以及以饋贈形式向該銀行支付有關銷售所得款項淨額。委託由二零一零年十二月二十日開始，並於二零一一年八月二十二日終止。

於二零一零年十二月二十九日，該銀行(作為轉讓人)及受託人(作為承讓人)訂立資產轉讓協議，據此，該銀行同意出售而受託人(代表該等投資者)同意向該銀行購買目標資產，總代價不超過人民幣8,954,400,000元(相當於約11,013,910,000港元)(可予調整)，並於其後以饋贈形式向該銀行支付有關銷售所得款項淨額。

## 總代價

交易事項之總代價(包括總認購價及總購買價)乃由該銀行釐定及提呈予該等投資者，經比較該銀行與其他中國銀行之市盈率及市賬率後，董事認為有關代價誠屬公平合理。

總代價以本集團內部資源撥支。

## 有關本集團、該銀行及受託人之資料

本集團主要在中國多個城市(包括廣州、北京、上海及天津)從事物業開發及物業投資業務。

該銀行於二零零五年十月十九日成立，為首家獲國務院批准之省級股份制農業商業銀行。該銀行主要從事(其中包括)提供銀行及財務服務支持城市之新農村建設及城鄉綜合發展之業務。

根據本公司可取得的資料，該銀行截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度經審核除稅前及除稅後的綜合純利載列如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 約人民幣千元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 約人民幣千元
除稅前溢利	940,125 (約1,156,354,000港元)	1,234,390 (約1,518,300,000港元)
除稅後溢利	651,973 (約801,927,000港元)	967,232 (約1,189,695,000港元)

根據本公司可取得的資料，該銀行於二零一零年十二月三十一日的經審核綜合資產淨值約為人民幣12,811,227,000元(約15,757,809,000港元)。

受託人由中國財政部發起，並獲國務院批准於二零一零年六月二十九日於中國成立為有限責任公司。受託人主要從事(其中包括)收購、管理、投資或出售自金融或非金融機構收購之不良資產、提供破產及清盤管理服務及提供財務、法律、投資、風險管理意見及諮詢服務。

據董事作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，該銀行、受託人及另外八名該等投資者以及彼等各自之最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與彼等概無關連。

### 訂立該等協議之原因及裨益

本公司的策略投資政策為於非物業發展相關業務中作出多元化投資，例如金融機構。就此而言，董事已積極物色潛在之投資機會，以為本公司股東帶來最大之回報。經考慮該銀行進行了增資及資產重組，以支援其長期發展，董事認為該銀行具有上市的良好潛力，倘該銀行落實上市，將令本集團從其於該銀行之股權之價值增長中獲利。因此，交易事項被認為符合本集團的企業策略性投資政策。

根據該銀行截至二零一零年十二月三十一日止年度之經審核賬目，其於二零一零年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣12,811,227,000元。

交易事項代表本集團投資於中國具有潛質之農村信用社／銀行業之機會。董事會認為，交易事項長遠而言可為本公司及其股東提供良好回報。

董事會(包括獨立非執行董事)認為交易事項乃按一般商業條款及於公平磋商後訂立，該等協議之條款屬公平合理，而交易事項乃符合本公司及其股東之整體利益。

### 上市規則之涵義

資產購買事項為認購事項之先決條件。根據上市規則第14.22條，將認購事項及資產購買事項合併計算，一個或多個百分比率為超過5%，惟概無百分比率超出25%，因此，根據上市規則，交易事項構成本公司一項須予披露之交易。

### 不遵守上市規則之情況

誠如二零一零年年報所披露，於該報告日期，該項投資尚待該中國金融機構(即該銀行)確認。誠如二零一零年年報及二零一一年中期報告進一步披露，支付予該銀行之金額於本公司財務報表內分類為建議投資之已付按金。

儘管本集團已於二零一零年十二月將已簽署之該等協議送交該銀行，而本集團亦已於二零一一年一月七日前支付總代價，董事會認為該等協議項下支付之總代價為可予退還的按金，原因是有關款項乃存放於託管賬戶內，有待交易事項各份協議之條款落實。董事會相信，由於交易事項涉及高水平之複雜性及不確定性，交易事項有適度之可能性不會落實。

該等複雜性及不確定性包括實行委託、目標資產估值、按該銀行同意之條款出售目標資產及對認購事項及資產購買事項作出價格調整。本集團其後已於二零一一年八月二十六日或前後獲知會該等協議之最終條款及交易事項之完成。二零一零年十二月二十日本集團向該銀行申請認購股份及相應之目標資產時，其所得之資料顯示總認購股份相當於經認購事項擴大之該銀行股本權益之4.73%。交易事項完成後，本集團注意到總認購股份相當於該銀行已發行股本之4.99%。

根據上市規則第14.34條，本公司必須於落實該等協議時隨即知會聯交所，並刊發公佈，否則便會構成違反上市規則。

本公司於二零一一年八月二十六日或前後知悉該等協議之最終條款及交易事項之完成以前，基於該銀行與本集團尚未就交易事項交換具約束力的協議，本公司將本集團支付之總代價視作建議投資之按金。該銀行的投資於二零一零年年報及二零一一年中期報告披露為本集團的建議投資，而本集團已付之總代價則披露為「建議投資之按金」。其後，由於負責處理交易事項的高級人員及負責合規事宜(包括上市規則合規事宜)之高級人員之間的誤會及缺乏溝通，本公司錯誤認為二零一零年年報及二零一一年年報內作出的上述披露就遵守上市規則而言已屬足夠，並無注意到違反上市規則第14.34條的情況。董事會於二零一二年三月審計本公司截至二零一一年十二月三十一日止年度財務業績之過程中注意到該等不合規之情況。董事會認為未能適時遵守上市規則第14.34條為不慎及遺憾，並為獨立事件。在尋求其律師之意見後，董事會立即採取補救措施，知會聯交所並刊發本公佈，以列載交易事項之詳情，重新遵守上市規則之規定。本公司將採取措施，以收緊其合規制度，防止類似事件再次發生。這些措施將包括(i)由財務及投資管理部及發展及管理部各自指定的高級人員負責為本集團的建議重大投資／交易進行可行性研究、收集相關資料及數據、編製報告文件及向投資決策委員會(由本集團高級管理層成員及至少一名執行董事組成)遞交相關資料及文件作審閱及初步評估以完善申報程序及流程管理，並加強申報職責；(ii)於投資決策委員會就建議投資或交易作出初步評估後隨即轉交監管合規部門(由本集團高級管理層成員組成)考慮上市規則的適用規定，並開展有關監管合規事宜之所有準備工作，以待董事會批准相關投資或交易，藉以改善投資及交易的預先報告機制及監管合規核定機制；及(iii)加強董事對有關本集團投資或交易之監管合規過程及程序之監督，確保適時處理合規

事宜及資料披露的準確性；及(iv)為本公司之管理層及相關高級人員進行培訓，保持彼等獲得最新之上市規則合規規定資料。董事(包括獨立非執行董事)亦會密切監察未來之任何建議投資，以確保該等交易將遵守上市規則之規定。

## 釋義

「該等協議」	指	認購協議及資產購買協議
「資產購買事項」	指	中先國際及上海大展根據資產購買協議按總購買價以認購股份數目之比例收購目標資產之不可分割部分
「資產購買協議」	指	該銀行(作為賣方)及中先國際、上海大展及另外八名企業投資者(作為買方)(統稱「買方」或「該等投資者」)所訂立日期為二零一零年十二月二十日之協議(經不時補充)，據此，根據該銀行同意出售而買方同意按其就彼等各自與該銀行之股份認購所支付之購買價(相當於認購價之200%)收購彼等各自所佔目標資產之不可分割部分
「資產轉讓協議」	指	該銀行(作為轉讓人)及受託人(作為承讓人)所訂立日期為於二零一零年十二月二十九日之協議，據此，該銀行同意出售而受託人(代表該等投資者)同意購買目標資產，並於其後以饋贈形式向該銀行支付有關銷售所得款項
「該銀行」	指	北京農村商業銀行股份有限公司
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	於中國之銀行開門營業之日子，不包括星期六或星期日或公眾假期
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司董事

「委託」	指	由受託人及買方就根據信託協議擬收購之目標資產訂立之委託安排
「託管賬戶」	指	由該銀行為該等投資者(包括中先國際及上海大展)指定之銀行賬戶，待完成交易事項時就目標資產存入彼等之股份認購款項及購買價(包括總代價)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海大展」	指	上海大展投資管理有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「上海大展認購協議」	指	上海大展及該銀行所訂立日期為二零一零年十二月二十日之協議，據此，上海大展同意按認購價認購認購股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	中先國際及上海大展根據認購協議認購總認購股份
「認購價」或「認購款項」	指	中先國際或上海大展(視情況而定)就認購股份支付之認購價人民幣238,350,000元(相當於約293,170,000港元)(可予調整)
「認購股份」	指	中先國際或上海大展(視情況而定)認購該銀行之238,350,000股普通股
「認購協議」	指	上海大展認購協議及中先國際認購協議之統稱

「目標資產」	指	該銀行之若干不良資產，即資產購買協議之標的事宜
「總購買價」	指	本集團就資產購買事項支付之合共人民幣953,400,000元(相當於1,172,680,000港元)
「總認購價」	指	本集團就認購事項支付之合共人民幣476,700,000元(相當於約586,340,000港元)
「總認購股份」	指	本集團認購該銀行之合共476,700,000股普通股
「總代價」	指	本集團就交易事項支付之合共人民幣1,430,100,000元(相當於約1,759,020,000港元)，即總購買價及總認購價
「交易事項」	指	認購事項及資產購買事項
「信託協議」	指	受託人及買方(包括中先國際及上海大展)所協定日期為二零一零年十二月十七日之協議，據此，買方同意委任受託人作為彼等之受託人，以(其中包括)自該銀行收購目標資產、管理及出售目標資產，並以饋贈形式支付銷售所得款項予該銀行
「受託人」	指	中國信達資產管理股份有限公司，一間於中國成立之公司，並由該銀行指定及由買方共同委任受託人
「中先國際」	指	中先國際控股有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司

「中先國際認購協議」 指 中先國際及該銀行所訂立日期為二零一零年十二月二十日之協議，據此，中先國際同意按認購價認購認購股份

「%」 指 百分比

就本公佈而言，人民幣按匯率人民幣1元兌1.23港元換算為港元。

承董事會命  
合生創展集團有限公司  
主席  
朱孟依

香港，二零一二年四月十七日

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)、張懿先生、項斌先生、歐偉建先生、廖若清先生及朱桔榕女士；及獨立非執行董事為李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生。

\* 僅供識別