

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：收購一間於香港擁有辦公室物業的公司及其相關股東貸款

轉售買賣協議

於二零一八年十月十一日，買方(本公司的全資附屬公司)、賣方及賣方擔保人訂立轉售買賣協議，據此，賣方同意出售且買方同意以總代價收購目標公司全部已發行股本連同其相關股東貸款。總代價的金額將於完成後經參考收購價值(即1,118,000,000港元)以及目標公司於完成日期的資產及負債後最終釐定。然而，最終的總代價金額不得高於1,173,900,000港元或低於1,062,100,000港元。

完成轉售買賣協議須待轉售買賣協議項下的先決條件達成(或豁免，如適用)後，方告作實。完成轉售買賣協議後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。目標公司的主要資產為標的物業，即位於香港中環的辦公室物業中環中心49樓全層。於公佈日期，本集團擬持有標的物業作為其香港辦事處(自用)。

上市規則的涵義

收購事項構成上市規則項下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

- (a) 於公佈日期，主要賣方為標的資產之實益擁有人。
- (b) 目標公司為標的物業之實益擁有人。
- (c) 賣方與冠力於二零一八年九月十九日訂立無法律約束力意向書(「意向書」)，據此(其中包括)，賣方擬向冠力(或本公司另一間附屬公司)出售標的資產。
- (d) 於訂立意向書後，賣方與本集團展開磋商，以就買賣標的資產訂立具法律約束力協議。
- (e) 於訂立轉售買賣協議前，主要賣方(作為賣方)及賣方(作為買方)已訂立主買賣協議。

2. 轉售買賣協議

董事會宣佈，於二零一八年十月十一日(交易時段後)，訂約方訂立轉售買賣協議，據此(其中包括)，賣方同意出售且買方同意以總代價收購標的資產。轉售買賣協議主要條款概要及相關資料載列如下。

2.1 日期

二零一八年十月十一日(交易時段後)。

2.2 訂約方

轉售買賣協議的訂約方為賣方、賣方擔保人及買方。

2.3 本集團於轉售買賣協議項下將收購之資產

買方根據轉售買賣協議將收購之資產為標的資產。於轉售買賣協議完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司，而目標公司的財務業績將綜合入賬至本集團財務報表。目標公司的主要資產為標的物業。有關標的物業資料，請參閱本公佈第4節。

2.4 總代價金額及相關調整機制

總代價為於完成後所釐定及予以調整的經調整資產價值，詳情概述如下：

- (a) 於完成日期的經調整資產價值為收購價值加目標公司於完成日期經參考備考完成賬目的流動資產淨值或減流動負債淨額(視情況而定)；
- (b) 倘基於經審核完成賬目確定的經調整資產價值與基於備考完成賬目確定的經調整資產價值有所不同，則將基於載於下文(c)段的經審核完成賬目對經調整資產價值作出調整；
- (c) 基於經審核完成賬目對經調整資產價值作出之調整(如有)將按以下方式作出：
 - (i) 倘經參考經審核完成賬目釐定的經調整資產價值超過經參考備考完成賬目釐定的經調整資產價值(或低於其負資產值)，則買方須向賣方支付相等於有關超出部份的金額，惟買方應付之最高金額於任何情況下均不得超過55,900,000港元(相等於收購價值的5%)；或
 - (ii) 倘經參考經審核完成賬目釐定的經調整資產價值低於經參考備考完成賬目釐定的經調整資產價值(或高於其負資產值)，則賣方須向買方支付相等於有關差額的金額，惟賣方應付之最高金額於任何情況下均不得超過55,900,000港元(相等於收購價值的5%)；及
- (d) 儘管有上文(c)段的規定，總代價的金額不得高於1,173,900,000港元(相等於收購價值的105%)及不得少於1,062,100,000港元(相等於收購價值的95%)。

於公佈日期，本集團擬透過銀行融資撥付不少於50%的總代價，餘額將透過本集團內部資源撥付。

2.5 分攤總代價

就分攤總代價的不同部份而言，收購債務的代價為相等於債務面額的金額，而收購出售股份的代價則為相等於總代價減債務代價的淨額。

2.6 支付總代價

總代價已按以下方式以現金支付或應付：

金額(港元)	佔收購價值的概約百分比	時間表及其他資料
111,800,000(「初步訂金」)	10%	<p>轉售買賣協議日期。</p> <p>附註1：誠意金已用於形成此金額的一部份。</p> <p>附註2：初步訂金已支付予賣方律師(作為保管人)。</p> <p>附註3：初步訂金及額外訂金將於(i)完成後或(ii)倘(x)收購價值及(y)初步訂金加額外訂金的差額超過根據現有產權負擔文件設立的抵押所要求獲解除之金額，則於完成前退還予賣方。</p>
55,900,000(「額外訂金」)	5%	<p>根據轉售買賣協議，於緊隨目標公司已就標的物業現有租約向若干租戶送達終止通知書的營業日。</p> <p>附註1：上述終止通知書須於轉售買賣協議日期後五個營業日內送達。</p>

金額(港元)	佔收購價值的 概約百分比	時間表及其他資料
		附註2：額外訂金將支付予賣方律師 (作為保管人)。
		附註3：與上文涉及初步訂金的附註3 相同。
完成金額(約950,300,000)	85%	於完成時。
附註：假設收購價值代表總代 價。		附註：完成金額為相等於經調整資產 價值減已付初步訂金及額外訂 金的金額。經調整資產價值將 按本公佈第2.4節概述的方式釐 定。

2.7 釐定總代價之基準

總代價乃由賣方及買方基於本公司的物業顧問與銀行家就有關標的物業估值及香港物業市場近期交易進行的討論，參考該等本公司可得資料後進行公平磋商釐定。

2.8 條件

完成收購事項須待條件於完成日期或之前達成(或豁免，如適用)後，方告作實。下文載列條件概要：

- (a) 主買賣協議已告完成；
- (b) 賣方已證明目標公司擁有標的物業之良好可出售業權；
- (c) 標的物業於完成日期或之前並無重大不利變動；
- (d) 賣方作出的保證於完成日期或之前在各方面仍屬真實、準確及並無誤導；及

- (e) 為履行、落實及完成(i)主買賣協議及相關交易文件；及(ii)轉售買賣協議及相關交易文件項下交易的現有產權負擔文件以及相關抵押及融資文件項下的所有標準、步驟及程序要求，均已獲達成。

賣方不得豁免任何條件。除上文(a)項所載條件外，買方可豁免任何條件。

2.9 完成

待條件於完成日期或之前達成(或豁免，如適用)後，完成將於完成日期落實。

2.10 賣方擔保人提供之擔保

賣方擔保人保證賣方如期妥善履行其於轉售買賣協議及相關交易文件項下之責任。

3. 有關目標公司之資料

下文載列於公佈日期目標公司的若干資料：

公司註冊地	:	英屬處女群島
主要業務	:	收購、持有及租賃標的物業
唯一股東	:	主要賣方
附屬公司	:	無

下文載列目標公司於截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度的經審核財務資料，分別摘錄自根據香港財務報告準則編製的經審核財務報表：

	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元
除稅及非經常性項目前溢利	74,958	139,276
除稅及非經常性項目後溢利	72,675	137,601

	於二零一六年 十二月三十一日 千港元	於二零一七年 十二月三十一日 千港元
總資產	430,284	559,892
總負債	243,715	500,722
資產淨值	186,569	59,170

4. 有關標的物業之資料

標的物業位於香港中環的甲級辦公大樓中環中心。其總建築面積約為25,695平方呎。於公佈日期，標的物業附有現有租約。

5. 主買賣協議

於訂約方訂立轉售買賣協議前，主要賣方(作為賣方)及賣方(作為買方)已訂立主買賣協議。誠如本公佈第2.8(a)節所披露，完成主買賣協議為其中一項條件。於完成主買賣協議後，賣方將成為標的資產之實益擁有人。

6. 有關訂約方之資料

6.1 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、物業投資、酒店經營及物業管理。

買方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。

6.2 賣方及賣方擔保人

賣方為一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其主要業務為投資控股。

賣方擔保人為賣方之董事及主要股東。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知及確信，(i)賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方；及(ii)賣方擔保人為獨立第三方。

7. 訂立轉售買賣協議之理由及裨益

於公佈日期，本集團擬持有標的物業作為其香港辦事處(自用)，惟受限於(其中包括)所有現有租約於2019年4月或前後屆滿或提早終止。收購事項亦可擴大本集團的固定資產組合。

經考慮上述理由及裨益，董事(包括所有獨立非執行董事)在考慮及轉售買賣協議的條款後認為轉售買賣協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

8. 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%，且所有其他適用百分比率均低於5%，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，惟毋需經股東批准。

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	買方收購標的資產
「收購價值」	指	賣方與買方協定之標的物業價值，為1,118,000,000港元
「經調整資產價值」	指	目標公司於完成日期的經調整價值(緊接完成前)
「公佈日期」	指	本公佈的日期，即二零一八年十月十一日
「經審核完成賬目」	指	核數師根據香港財務報告準則所編製自二零一八年一月一日起至完成日期(但緊接完成前)止期間的目標公司經審核賬目，包括於該期間的目標公司經審核財務狀況表及目標公司經審核收益表
「核數師」	指	賣方與買方協定之香港執業會計師
「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，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所上市
「完成」	指	根據轉售買賣協議完成收購事項
「完成金額」	指	買方於完成時應付之部分總代價
「完成日期」	指	二零一八年十二月十四日，或訂約方可能書面協定之其他營業日
「條件」	指	完成之條件
「關連人士」	指	定義見上市規則
「冠力」	指	冠力有限公司 (Crest Lake Limited)，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司
「債務」	指	(i) 目標公司於緊接完成主買賣協議前欠付及應付主要賣方之全部款項及(ii) 目標公司於緊接完成前欠付及應付賣方之全部款項
「董事」	指	本公司不時之董事
「誠意金」	指	本集團根據意向書向賣方已支付之可退還誠意金30,000,000港元
「現有產權負擔文件」	指	對出售股份及標的物業增設現有按揭及抵押之文件
「額外訂金」	指	定義見本公佈第2.6節
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則及詮釋
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何關連人士，且與本公司或其任何關連人士概無關連的一方
「初步訂金」	指	定義見本公佈第2.6節
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「意向書」	指	定義見本公佈第1(c)節

「訂約方」	指	訂立轉售買賣協議的各方，即賣方、賣方擔保人及買方
「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
「主買賣協議」	指	主要賣方與賣方於二零一八年十月十一日訂立的買賣協議，據此(其中包括)，主要賣方同意出售而賣方同意購買標的資產
「主要賣方」	指	一名獨立第三方，於主買賣協議日期為標的資產的實益擁有人
「備考完成賬目」	指	自二零一八年一月一日起至(按預測基準)完成日期(但緊接完成前)止期間目標公司未經審核備考賬目，包括於該期間的目標公司未經審核備考財務狀況表及目標公司未經審核備考收益表
「買方」	指	尚駿置業有限公司(Sound Zone Properties Limited)，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司
「出售股份」	指	目標公司之一股及唯一已發行股份，構成目標公司之全部已發行股本
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉售買賣協議」	指	賣方、賣方擔保人及買方於二零一八年十月十一日就標的資產訂立之買賣協議
「標的資產」	指	出售股份及債務的統稱
「目標公司」	指	The Center (49) Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，為標的物業的實益擁有人
「標的物業」	指	中環中心49樓
「中環中心」	指	位於香港皇后大道中99號的搭建物及建築物，即「中環中心(THE CENTER)」
「總代價」	指	買方就收購事項應付之總代價

「賣方」 指 滿輝有限公司 (Fully Fun Limited)，於英屬處女群島註冊成立之公司

「賣方擔保人」 指 張順吉，賣方之董事及主要股東

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱孟依

香港，二零一八年十月十一日

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