

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>

### 涉及發行代價股份之 重大及關連交易 以及 第二份補充協議

茲提述該等公佈及通函。董事會宣佈，於二零一二年十月二十六日，本公司與遠富訂立第二份補充協議，以根據股份購買協議之條款及條件將最後限期延至二零一三年十一月二日，以及修訂、補充及釐清股份購買協議之若干條款及條件，涉及(其中包括)最後限期、項目完成日期及部份現金代價之付款條款。

該等修訂須獲獨立股東於本公司將舉行之股東特別大會上批准。

一份載有第二份補充協議詳情及目標公司、該等項目公司及項目之最新資料、獨立財務顧問就該等修訂向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之建議函件、獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦建議之通函，連同股東特別大會通告預期將於二零一二年十一月十六日或之前寄發予股東。

茲提述該等公佈及通函，內容有關本公司根據股份購買協議向遠富收購目標公司之全部已發行股本。除非另於本公佈界定，否則於本公佈所用之詞彙與通函具有相同涵義。

## 背景資料

於二零一零年十一月三日，本公司與遠富訂立有關收購事項之原股份購買協議，該協議其後於二零一零年十二月十三日經第一份補充協議修訂及補充。根據股份購買協議，遠富有條件地同意出售及本公司有條件地同意購買該銷售股份，為目標公司全部已發行股本，作價人民幣6,605,066,000元，部份以現金支付及部份透過發行股份支付。

上市規則項下該股份購買協議構成本公司之關連交易。這獲其當時之獨立股東於本公司於二零一一年二月二十二日舉行之股東特別大會上批准。

於二零一一年十一月二日，本公司與遠富同意根據股份購買協議之條款及條件將最後限期由二零一一年十一月二日延至二零一二年十一月二日。

於二零一二年十月二十六日，本公司與遠富訂立第二份補充協議，以將最後限期進一步延至二零一三年十一月二日，並修訂、補充及釐清股份購買協議之若干條款及條件，涉及(其中包括)項目完成日期及部份現金代價之付款條款(如本公佈下文所載)，惟本公司須取得獨立股東對該等修訂之批准。

## 第二份補充協議

日期：                  二零一二年十月二十六日

各訂約方：          (i) 本公司  
                          (ii) 遠富

遠富為朱一航先生間接全資擁有之公司。朱一航先生為朱先生(本公司之最終控股股東及本公司之執行董事兼主席)之子。朱一航先生亦為本公司執行董事朱桔榕女士之胞兄。

### 對該股份購買協議作出之該等修訂：

根據第二份補充協議，本公司與遠富有條件地同意下述方式修訂、補充及釐清股份購買協議之若干條款及條件：

- (1) 現有最後限期將進一步延至二零一三年十一月二日(或各訂約方可能協定之其他日期)。
- (2) 遠富向本公司承諾於二零一五年六月三十日或之前而非二零一三年十二月三十一日或之前完成興建項目。
- (3) 待實現完成後，本公司根據於完成日期已完成之建築工程應付遠富之現金代價總額(該「首次付款」)將由本公司分三期等額支付，即分別於(i)本公司確認首次付款總額後5個工作天；(ii)完成日期後90天；及(iii)完成日期後180天。
- (4) 為免產生疑慮，項目分四期發展，在完成所有必要程序，並在本公司確認滿意項目任何一期工程竣工後，遠富可分階段向本公司交付項目物業。
- (5) 為免產生疑慮，於完成項目後及正式向本公司或其代名人轉撥遠富或其聯屬人士應收該等項目公司之所有款項前，遠富或其聯屬人士將以信託形式代表本公司持有該等應收款項，並且將不會要求該等項目公司付款。

本公司須就該等修訂於二零一二年十二月三十一日下午五時(香港時間)前取得獨立股東之批准，而此為作出該等修訂之條件。

### 首次延長最後限期：

該股份購買協議訂明，倘任何先決條件於最後限期或之前未獲達成或豁免，則其將會自動終止。截至本公佈日期，若干先決條件仍未獲達成(見下文「股份購買協議之先決條件」一節)。為免股份購買協議自動終止(惟須待獨立股東於股東特別大會上就該等修訂投票)，本公司及遠富同意將最後限期由二零一二年十一月二日首次延至(a)股東特別大會結束(包括其續會，如有)；或(b)二零一二年十二月三十一日(以較早者為準)。

## 有關目標公司、該等項目公司及項目之資料

截至本公佈日期，分立珠江投資為項目公司A及項目公司D、將資產及負債分配至各家公司（包括該等項目公司，並且附帶於分立及轉讓地塊A及地塊D之土地使用權予該等項目公司）之程序已完成。由於尚未取得若干轉讓該等項目公司之股本權益之政府批文，根據股權轉讓協議，目標公司仍未收購該等項目公司之全部股本權益。

根據目標公司及該等項目公司之最新管理賬目，於二零一二年六月三十日，目標公司、項目公司A及項目公司D之未經審核之淨資產／（負債）將分別約為（109,000港元）、8,897,000港元及（11,713,000港元）。根據該股份購買協議，遠富將承擔目標公司及該等項目公司於完成前產生之所有負債（應付遠富或其聯屬人士（其權益將轉讓予本集團）之債務產生之負債除外）。

該項目分四期發展，即地塊A之第一期及第二期及地塊D之第一期及第二期。截至本公佈日期，地塊D之第一期樓宇主體建築結構及第二期地基工程經已完成，及地塊A的第一期及第二期地基工程仍在進行中。

### 股份購買協議之先決條件

股份購買協議之完成取決於達成／豁免先決條件。由於目標公司尚未取得向其轉讓各該等項目公司之股本權益之所有必要批文，因此尚未完成向目標公司轉讓各該等項目公司之股本權益。待完成目標集團之公司架構，本公司將完成對目標集團作出之盡職審查及調查，並確認該等審查及調查之結果是否令人滿意。以新建築合約代替該等項目公司之舊合約、申請代價股份於聯交所上市及買賣及新達就對其具約束力之若干不抵押保證或承諾申請所需豁免及同意之程序仍在進行中。除以上所載列及其附帶之條件外，本公司並未注意到於截至本公佈日期有任何重大先決條件仍未獲達成。

### 訂立第二份補充協議之原因

如上所述，由於目標公司尚未取得就向其轉讓各該等項目公司之股本權益之所有必要批文，因此尚未完成向目標公司轉讓各該等項目公司之股本權益。根據遠富提供之資料及就本公司所深知，由於中國政府近期對房地產市場採取之宏觀經濟控制政策及緊縮措施，整

體而言，當局已收緊對房地產市場的外商投資及國有土地之土地使用權之轉讓批准。雖然遠富及目標公司在完成審批程序方面遇到不可預測之困難及延誤，儘管審批程序較預期緩慢，惟該程序仍在進行中。根據與遠富進行之磋商及本集團管理層過往之經驗，並且考慮到向北京市發展和改革委員會申請批准之程序正在進行中，而且取得北京市發展和改革委員會及商務部之批准及完成商務部繼後之存檔程序一般需時不會超過一年（其為截至本公佈日期尚未取得及完成之批准及程序）。故此，本公司對於能夠在建議新最後限期前取得所有有關轉讓各該等項目公司股本權益予目標公司之批文抱持審慎樂觀態度。另外，本公司注意到在完成興建項目方面將出現延誤，並確認該延誤主要是由於更改項目樓宇之原來結構的設計及應本公司要求增加配套設施所致，而其增加配套設施旨在提供不同大小之辦公室單位，以滿足不同租戶的需求及吸納可負擔較寬敞而高租金辦公室之潛在租戶。經考慮上述因素及經本公司與遠富進行公平磋商後，本公司有條件地同意將最後限期延至二零一三年十一月二日（或各訂約方可能協定之該較後日期及時間）及將第二份補充協議之項目完成日期修訂為二零一五年六月三十日。

如上所述，本公司要求遠富修改項目之建築結構設計，並增加額外配套設施，此乃由於本公司相信，根據鄰近配備類似設施及等級相若之辦公室大樓的現行市場租金，預期擁有新結構設計、可提供不同面積之辦公室單位以吸納擁有不同要求之租戶，以及配備額外配套設施之項目將擁有更為穩健的出租率，並為本集團產生更高租金收入。因此，董事認為，修改項目的建築設計計劃可能為本集團帶來之裨益，足以抵銷甚或超過延遲完成及交付項目之壞處。

現金代價金額及分期支付現金代價之安排維持不變。根據股份購買協議，待完成後，本公司將按項目之施工階段，分十六期向遠富支付現金代價。倘完成於項目之施工最後階段實現，多期現金代價將會到期，並須於完成後短時間內支付。按照遠富報告項目之目前施工狀況及本公司之評估，倘完成於二零一三年十一月二日（根據第二份補充協議有條件協定之新最後限期）或前後實現，預期首次付款將約為現金代價之50%。為舒緩可能對本集團造

成之現金流量壓力，本公司同意載列於上文「對該股份購買協議作出之該等修訂」一節之首次付款建議支付方式，即分為三期等額於完成後180天內支付。

經考慮上文所列之因素，董事認為，除延遲為本集團產生租金收入外，第二份補充協議項下之建議延長最後限期及項目完成日期將不會對本集團造成重大不利影響，董事（獨立非執行董事除外，其意見將於將寄發予股東有關該等修訂之通函內表述）亦認為，該等修訂乃本公司與遠富經公平磋商而達成，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 一般資料

遠富為朱一航先生間接全資擁有之公司。朱一航先生為朱先生（本公司之最終控股股東及本公司執行總裁兼主席）之子。朱一航先生亦為本公司執行董事朱桔榕女士之胞兄。因此，遠富為本公司之關連人士，而股份購買協議構成本公司一項關連交易。股份購買協議及其項下擬進行之交易已於二零一一年二月二十二日舉行之本公司股東特別大會上經當時之獨立股東批准。

由於該等修訂須根據及待本公司取得獨立股東之批准方告達成，本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情通過所需決議案，以批准該等修訂。

於本公佈日期，朱一航先生及其聯繫人士並無任何股份。新達及合生慈善基金為朱先生之聯繫人士，並為於本公佈日期合共持有1,101,003,809股股份，其將於股東特別大會就建議批准該等修訂之決議案放棄投票。

由獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已成立，就該等修訂向獨立股東提供意見。

一份載有第二份補充協議詳情及目標公司、該等項目公司及項目之最新資料、獨立財務顧問就該等修訂向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之建議函件、獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦建議之通函，連同股東特別大會通告預期將於二零一二年十一月十六日或之前寄發予股東。

## 釋義

本公佈所用者與下文所界定詞彙具相同涵義：

「該等修訂」	指	載於第二份補充協議就股份購買協議之建議修訂
「該等公佈」	指	本公司日期分別為二零一零年十一月三日、二零一零年十二月十三日及二零一一年十一月二日有關(其中包括)收購事項及股份購買協議之公佈
「現金代價」	指	本公司根據股份購買協議應付遠富之人民幣2,313,787,000元，以支付收購事項之部分代價
「通函」	指	本公司日期為二零一一年一月二十一日有關(其中包括)股份購買協議及收購事項之通函
「先決條件」	指	根據股份購買協議於完成實現前須達成或豁免(視乎情況而定)之條件
「首次付款」	指	具有本公佈「對該股份購買協議作出之該等修訂」一節內界定之涵義
「第一份補充協議」	指	本公司與遠富於二零一零年十二月十三日訂立之補充協議，以修訂及補充與日期為二零一零年十一月三日之收購事項有關之原有股份購買協議之若干條款及條件
「獨立財務顧問」	指	新百利有限公司，本公司委任之獨立財務顧問，以就該等修訂向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立董事委員會」	指	董事委員會，其成立旨在就該等修訂向獨立股東提供意見及就於股東特別大會上有關批准該等修訂而提呈之決議案之投票向獨立股東提供推薦建議
「獨立股東」	指	除新達、合生慈善基金及其各自之聯繫人士外之股東
「最後限期」	指	股份購買協議項下之先決條件須達成或豁免之最後日期

「項目公司A」	指	北京創合豐威房地產開發有限公司(前稱北京創合豐威科技投資管理有限公司)
「項目公司D」	指	北京盛創恒達房地產開發有限公司(前稱北京盛創恒達科技投資管理有限公司)
「項目完成日期」	指	股份購買協議所載之項目工程之完成限期
「第二份補充協議」	指	本公司與遠富於二零一二年十月二十六日訂立之補充協議，以進一步延長最後限期至二零一三年十一月二日、延長項目完成日期至二零一五年六月三十日，並修訂、補充及釐清股份購買協議之其他條款及條件
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，以取得獨立股東就該等修訂之批准

承董事會命  
合生創展集團有限公司  
主席  
朱孟依

香港，二零一二年十月二十六日

於本公佈日期，董事會包括六名執行董事，分別為朱孟依先生(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；及三名獨立非執行董事，分別為李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生。

\* 僅供識別