

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>

須予披露的交易：出售一家中國的銀行之股份

出售一家中國的銀行之股份

(i) 出讓方甲(一家本公司之全資附屬公司)；(ii) 出讓方乙(一家本公司之全資附屬公司)；及(iii) 買方簽訂了該轉讓協議。根據該轉讓協議，全體出讓方同意以總轉讓價(人民幣2,156,960,000元)出售標的股份(約佔已發行的北京農商行股份的3.638%)予買方。本公司預料在該交割後，出讓方乙將不再持有北京農商行股份，而出讓方甲將繼續持有82,370,000股北京農商行股份(約佔已發行的北京農商行股份的0.678%)。

在香港上市規則下的意義

該項出售構成了香港上市規則下之本公司的須予披露的交易，須遵守通知及刊發公告的規定，惟毋須經股東批准。

1. 緒言

董事會宣佈，在二零二零年十二月十一日(交易時段後)(i) 出讓方甲(一家本公司之全資附屬公司)；(ii) 出讓方乙(一家本公司之全資附屬公司)；及(iii) 買方簽訂了該轉讓協議。根據該轉讓協議，全體出讓方同意出售標的股份，而買方同意購買標的股份。下文所載者為該轉讓協議之進一步的資料。

2. 該轉讓協議及相關的資料

下文所載者為該轉讓協議的主要條款及相關資料的概要。

2.1 日期

二零二零年十二月十一日(交易時段後)。

2.2 立約方

該轉讓協議的立約方為買方和全體出讓方。

2.3 本集團根據該轉讓協議將出讓的資產和總轉讓價

根據該轉讓協議，全體出讓方將以總轉讓價(人民幣2,156,960,000元)出售標的股份(442,000,000股北京農商行股份)，每股平均價為人民幣4.88元。

全體出讓方擁有的北京農商行股份(即共524,370,000股北京農商行股份)，其總成本約為人民幣1,430,100,000元，在本集團截至二零二零年六月三十日的六個月的資產負債表中記為「按公平值透過其他全面收入列賬之財務資產」。更多關於北京農商行的資料見本公告的第3節。

2.4 支付總轉讓價

買方必須如下文所披露支付總轉讓價：

- (a) 在交割條件達成後的十個工作日內支付總轉讓價的30%(人民幣647,088,000元)，其中人民幣263,249,160元支付予出讓方甲，人民幣383,838,840元支付予出讓方乙；及
- (b) 在該交割發生後的十個工作日內支付總轉讓價的70%(人民幣1,509,872,000元)，其中人民幣614,248,040元支付予出讓方甲，人民幣895,623,960元支付予出讓方乙。

2.5 釐定總轉讓價的基礎

總轉讓價與標的股份在該評估報告下的評估值一樣，即人民幣2,156,960,000元。

總轉讓價是買方和全體出讓方參考了該評估報告(其採用市場法)對標的股份的評估結果和經公平磋商後釐定的。標的股份的評估價值是由該評估師決定的，該評估師是由買方委任的。

由於該評估師有適當的資格(其作為中國資產評估協會的會員)，且該評估報告是根據適用的規定和標準製作的，例如中國國務院頒佈的國有資產評估管理辦法和中國資產評估協會頒佈的評估標準，董事認為總轉讓價是公平的和合理的。

2.6 交割條件

該交割以下述的條件得到滿足為前提：

- (a) 標的股份截至基準日的資產評估結果已經北京市人民政府國有資產監督管理委員會或其授權機構核准或備案；及
- (b) 該項出售涉及的北京農商行股東變更事宜獲得中國銀行保險監督管理委員會北京監管局的批覆文件。

該轉讓協議的任何一方均不得豁免任何一條交割條件。

2.7 該交割

在達成交割條件的前提下，該交割將在交割條件達成後的十個工作天內發生。

在本公告日，本公司預料在該交割後，出讓方乙將不再持有北京農商行股份，而出讓方甲將繼續持有82,370,000股北京農商行股份(約佔已發行的北京農商行股份的0.678%)。

3. 北京農商行的資料

3.1 一般資料

北京農商行是一家在中國成立的股份制有限公司，其主要業務範圍包括吸收公眾存款、發放貸款和辦理國內結算等等。

3.2 財務資料

以下者為北京農商行在下文所述的期間的財務資料，該等資料分別取自北京農商行的二零一八年度報告和二零一九年度報告：

	截至二零一八年 十二月三十一日止 的十二個月 人民幣千元	截至二零一九年 十二月三十一日止 的十二個月 人民幣千元
除稅及特殊項目前盈利	8,942,915	9,988,344
除稅及特殊項目後盈利	7,252,111	8,229,435
	截至二零一八年 十二月三十一日 人民幣千元	截至二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產	881,128,145	958,590,441
總負債	829,655,110	897,992,442
淨資產	51,473,035	60,597,999

4. 該轉讓協議各方的資料

4.1 本集團及全體出讓方

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住宅物業開發、商業地產投資、物業管理、基建及股權投資業務。

出讓方甲和出讓方乙均為本公司的間接全資附屬公司和在中國成立的，主要業務均為房地產開發。

4.2 買方

買方是一家完全由北京市人民政府國有資產監督管理委員會控制的企業，其業務範圍包括投資和投資管理等。就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方，且與本公司或其任何關連人士概無關連。

5. 預期計入本集團之損益

根據總轉讓價和減去目前所估計之該項出售所產生的稅項(如中國企業所得稅)、專業費用及該轉讓協議項下的交易產生的其他開支後，根據本集團截至二零一九年十二月三十一日經審核的綜合財務報表，預期參考本集團擁有的北京農商行股份(即524,370,000股北京農商行股份)的公允值計算的未經審核的盈利約917,197,000港元將計入本集團的其他全面收入。

該項出售的最終財務影響要待審核後方可確定，也可能受到該項出售產生的實際稅務責任及標的股份在該交割時的帳面值的影響，因此，該項出售的最終財務影響可能有所改變和可能與上文所披露者有別。

6. 出售所得款項擬作的用途

在本公告日，本集團預料在減去本公告第5節所提及的估計稅項及其他開支後，淨總轉讓價估計約為人民幣1,919,083,000元。本集團擬將淨總轉讓價用於本集團的未來投資及／或用作本集團的營運資金。

7. 訂立該轉讓協議的理由及裨益

正如本公告第2.3節所披露之人民幣1,430,100,000元的成本和全體出讓方共持有524,370,000股北京農商行股份為基礎，全體出讓方的平均成本約為每股人民幣2.73元。在這一基礎之上，以每股人民幣4.88元出售標的股份，估計本集團可獲得約78.75%的利潤。此外，如本公告第5節所披露的，預料會有未經審計的盈利計入本集團。由於預料該項出售會帶來令人滿意的回報，本公司認為這是套現部分在北京農商行投資的良機，並可以把出售所得款項用於本公告第6節所披露的用途。另一方面，北京農商行每年派發穩定股息，因此，本集團保留若干其在北京農商行的投資以作為一項穩定現金流的投資。

在考慮了上述的理由及裨益，全體董事(包括全體獨立非執行董事)認為該轉讓協議的條款公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

8. 在香港上市規則下的意義

因有關該項出售的適用百分比率(如香港上市規則第14.07條所述者)中的最高者高於百分之五，但低於百分之二十五，所以該項出售構成了香港上市規則第十四章下之本公司的須予披露的交易，須遵守通知及刊發公告的規定，惟毋須經股東批准。

釋義

在本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下的涵義：

「本公告日」	指	本公告的日期，即二零二零年十二月十一日
「董事會」	指	本公司的董事會
「北京農商行」	指	北京農村商業銀行股份有限公司
「北京農商行股份」	指	一股北京農商行的股份
「該交割」	指	該項出售的交割
「交割條件」	指	該交割的條件
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，其為一家在百慕達成立的公司，其股份在香港聯交所上市
「董事」	指	本公司之一名董事
「該項出售」	指	全體出讓方根據該轉讓協議出售標的股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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	北京國有資本經營管理中心
「基準日」	指	該估值的基準日，即二零二零年六月三十日
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

「標的股份」	指	442,000,000股北京農商行股份，其中179,815,000股北京農商行股份屬出讓方甲所有，262,185,000股北京農商行股份屬出讓方乙所有
「該轉讓協議」	指	全體出讓方和買方就買賣標的股份而訂立的買賣協議，日期為二零二零年十二月十一日
「股東」	指	本公司之股份的持有人
「總轉讓價」	指	人民幣2,156,960,000元，即買方根據該轉讓協議購買標的股份而要支付的價款
「該估值」	指	該評估師對標的股份在基準日的價值評估
「該評估報告」	指	該評估師就該估值出具的報告
「該評估師」	指	由買方委任的評估師
「出讓方甲」	指	中先國際控股有限公司
「出讓方乙」	指	上海大展投資管理有限公司
「全體出讓方」	指	出讓方甲和出讓方乙的合稱

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱桔榕

香港，二零二零年十二月十一日

在本公告日，董事會由八名董事組成。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李頌熹先生、陳龍清先生及程如龍先生。

* 僅作識別之用。

為便於參考，本公告一般以中英文兩種語文載列在中國成立的公司或實體(如有)的名稱和中國法律法規(如有)，英文名稱僅作識別之用，如有不一致之處，以中文為準。

^ 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。