

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)

須予披露之交易

於二零一零年八月十八日，買方(本公司之間接全資附屬公司)及賣方訂立合作協議，據此，買方同意在該等股權於產權交易所掛牌出售時參與產權掛牌交易程序競投該等股權並投資於目標公司，代價總額為人民幣3,717,600,000元。

待(a)董事會批准及採納合作協議及(b)本公司遵守上市規則項下之所有必要披露規定後，合作協議將生效及對訂約方均具有法律約束力。董事欣然宣佈，董事會已於二零一零年八月二十四日決議批准及採納合作協議，因此，合作協議將於本公佈刊發後生效，並對買方及賣方均具有法律約束力。

於完成後，目標公司將會成為本公司擁有65%之間接非全資附屬公司，目標公司的唯一資產將為該地塊，而科貿園項目將會於其上發展。

按根據上市規則第14.07條計算的相關百分比率，該交易構成上市規則第14.06(2)條項下的本公司須予披露交易。

董事(包括獨立非執行董事)認為該交易乃按一般商業條款及於公平磋商後訂立，其條款就本公司及股東而言屬公平合理，而該交易乃符合本公司及股東的整體利益。

將予收購之標的事項： 該等股權

根據合作協議，賣方須負責於合作協議生效後45日內將目標公司轉為有限責任公司。

待目標公司完成上述轉為有限責任公司，賣方將向相關中國機關申請增加目標公司的註冊資本，以使增資將佔目標公司股權的65%（經增資擴大）。有關增資將會分階段進行，並須經取得相關中國機關有關增資的批准後方可作實，而賣方會根據中國法律及法規將代表增資部份的股權於產權交易所進行掛牌出售。根據合作協議，買方須參與每一次的產權掛牌交易程序以競投目標公司股權，如買方於該等公開競標程序中成功投得該等股權，買方將最終收購目標公司註冊資本之65%股權（經合作協議項下擬進行之增資擴大）。

於本公佈日期，目標公司為賣方的全資附屬公司。於完成後，目標公司將由買方擁有65%及由賣方擁有其餘35%，除該地塊外並無任何其他資產或負債，目標公司將利用該地塊發展科貿園項目。

代價總額： 以人民幣3,717,600,000元為上限，其將包括

- (a) 就該等股權將予支付之總代價（「收購代價」）；及
- (b) 將予注入目標公司之額外資本（「注資事項」）作為資本公積。

代價總額乃由賣方及買方參考訂約方根據可資比較物業的市值協定的該地塊的磋商值人民幣2,001,800,000元後經公平磋商釐定。董事會認為代價總額屬公平合理。

支付條款：

倘買方於目標公司首次掛牌時成功投得其股權，買方將於簽訂相關成交確認書或之前支付不少於人民幣1,000,000,000元之款項，作為有關收購代價的全部或部分付款。

倘買方成功投得該等股權，收購代價及注資的付款將不會遲於二零一四年十二月三十一日完成。

代價總額將由本集團之內部資源以現金償付。

完成：

完成被視為於以下事項發生時當日（「完成日期」）發生：

- (a) 產權交易所已完成轉讓該等股權及出具相關交易憑證；及
- (b) 目標公司已完成修訂其工商營業執照變更登記並取得新的營業執照。

賣方之其他權利及責任：

賣方須

- (a) 負責於合作協議生效後45日內將目標公司轉為有限責任公司；
- (b) 負責目標公司於完成日期或之前存在之所有債務及負債，以及對目標公司的訴訟及申索，以使目標公司於完成後除該地塊外不會擁有任何其他資產或負債；及

(c) 負責有關提早終止目標公司僱員之聘用以及目標公司所有現存合約之所有申索、義務及責任。

買方之其他權利及責任：

(a) 於合作協議生效後1年內，買方須負責協助目標公司辦理將該地塊更改為商業用途，以及科貿園項目之所有前期建設籌備工作。

(b) 在買方根據合作協議成為目標公司的股東的前提下，買方須負責

- 協助目標公司改變其業務範疇及取得興建及營運科貿園項目所需之所有執照；及
- 監管科貿園項目之進度及確保其建築面積約250,000平方米之第一期工程將於二零一四年八月三十一日或之前完成，以及其餘建築面積約250,000平方米之第二期工程將於二零一五年八月三十一日或之前完成。倘發展項目第一期工程因買方違反事項而並未於二零一四年八月三十一日或之前完成，買方將有責任向賣方支付人民幣30,000,000元作為上述延誤之補償金，而在該情況下，賣方將有權沒收保證金並將其用於支付上述補償金；而倘第二期工程並未於二零一五年八月三十一日或之前完成，買方須向賣方支付人民幣30,000,000元，並就每個月(或其部分)之延誤支付每月人民幣3,000,000元作為其補償金。

股份質押： 於悉數支付注資事項款項前，買方須以賣方為受益人質押該等股權。有關股權質押將不時按買方就償付其對支付注資事項之責任所作出之付款金額之比例釋放及解除。

保證金： 根據本公司、買方與賣方將予簽署的確認書，本公司將轉讓有關保證金的所有權利、所有權及利益予買方。除非保證金被賣方沒收作為合作協議項下的補償金，賣方須於完成科貿園項目後向買方退回保證金。

3 保證

根據一份日期為二零一零年八月十八日的聲明書，本公司已同意於合作協議生效以及對買方及賣方均具法律約束力後，保證買方恰當準時履行其於合作協議項下的責任。

4. 目標公司之資料

目標公司為由賣方於一九五四年於中國成立之染織廠房，註冊資本為人民幣29,047,000元。根據目標公司之未經審核管理賬目，其於二零零九年十二月三十一日之資產淨值約為人民幣41,767,400元。由於生產成本增加及人民幣升值以及其產品售價維持於低水平，目標公司的營運一直產生虧損。根據廣州市政府的退二進三政策及三舊改造政策，目標公司自二零零七年十二月起已停止營運，而其廠房已自此獲出租予第三方，以待於該地塊上發展科貿園項目。於截至二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩個財政年度，目標公司分別錄得除稅前及除稅後虧損約人民幣9,249,600元以及除稅前及除稅後純利約人民幣2,951,600元。

於完成後，除該地塊外，目標公司並無任何其他資產或負債，該地塊總地盤面積約為146,857平方米，而位於其上的科貿園項目的發展已獲廣州市政府列為廣州市十一五規劃的主要發展項目之一。

於完成後，目標公司將由買方擁有65%及由賣方擁有其餘35%，目標公司將會成為本公司之間接非全資附屬公司。

5. 進行該交易之理由

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。

賣方主要從事製造及買賣服飾及紡織品。

將於該地塊上發展的科貿園項目已獲廣州市政府列為廣州市十一五規劃的主要發展項目之一。科貿園項目涉及發展及興建服飾及時裝主題綜合項目，總建築面積約500,000平方米，其中約250,000平方米將包括辦公室樓宇及酒店，而約250,000平方米則為住宅公寓、購物中心及展覽中心。其目標為成為位於泛珠江三角洲的世界級服飾及時裝展覽、服務、交易及資訊中心，服務境內及海外的製造商及交易商。現時預期科貿園項目一經完成，將會能夠吸引數以千計服飾及時裝製造商及貿易商於發展項目設立總部及店鋪，以及利用發展項目的服務及設施；而其將能夠為目標公司帶來長期穩定租金及其他收入。董事因而認為，投資於目標公司將致使本集團得以擁有穩定的租金收入流，從而在長遠上有利於增強本集團的現金流量狀況。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該交易乃按一般商業條款及於公平磋商後訂立，其條款就本公司及股東而言屬公平合理，而該交易乃符合本公司及股東的整體利益。

6. 須予披露交易

按根據上市規則第14.07條計算的相關百分比率，該交易構成上市規則第14.06(2)條項下的本公司須予披露交易。

B. 董事

於本公布日期，執行董事為朱孟依(主席)、項斌、歐偉建、薛虎、趙明豐及廖若清；獨立非執行董事為李頌熹、黃承基及陳龍清。

C. 本公告所用之詞匯

「收購代價」	指	就該等股權將予支付的總代價
「董事會」	指	董事會
「注資事項」	指	將予注入目標公司作為資本公積的額外資金
「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
「完成」	指	根據合作協議完成收購該等股權
「合作協議」	指	買方與賣方於二零一零年八月十八日訂立的科貿園項目合作合同
「董事」	指	本公司董事
「產權交易所」	指	根據中國法律獲認可的產權交易所，將由賣方委任
「該等股權」	指	目標公司註冊股本中的65%股權(經合作協議項下擬進行之增資擴大)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「科貿園項目」	指	科貿園項目，位於該地塊的發展項目，由辦公室及酒店大樓、住宅、商場及展覽中心組成，建築面積約500,000平方米
「該地塊」	指	位於中國廣州市海珠區新港中路489號的一幅土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	合生(廣州)實業有限公司，根據中國法律成立的公司，為本公司間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣
「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
「目標公司」	指	廣州第一染織廠，賣方的全資附屬公司
「代價總額」	指	收購代價及注資事項總額，不得超逾人民幣3,717,600,000元
「該交易」	指	合作協議項下擬進行的交易
「賣方」	指	廣州紡織工貿集團有限公司，根據中國法律成立的國有獨資有限公司

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零一零年八月二十四日

* 僅供識別