

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>

### 有關框架協議之須予披露交易

#### 框架協議

於二零一七年七月二十六日，惠州永華與合生帝景(本公司之全資附屬公司)訂立框架協議，據此，合生帝景同意與惠州永華(財困公司合併重組之惠州法院批准參與者及初始投資者)進行合作，以聯合投資者身份推動執行重組計劃。根據框架協議，合生帝景同意為及代表惠州永華收購不良資產並透過向惠州永華提供借款以為該項收購撥資，且待訂立正式協議後，根據重組計劃收購銷售股份(即其中一間財困公司之股權)。

於二零一七年八月二十一日，為推動框架協議，合生帝景(作為買方)就收購事項與中國信達(作為賣方)訂立轉讓協議。根據轉讓協議，合生帝景同意按當中所載條款收購不良資產，代價為人民幣1,364百萬元(相當於約1,637百萬港元)。就收購事項而言，於二零一七年八月二十一日，本公司(作為擔保人)訂立以中國信達為受益人之擔保書，擔保合生帝景履行轉讓協議項下之責任。

#### 上市規則之涵義

由於框架協議之其中一項適用百分比率超過5%但少於25%，故其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則項下之申報及公佈規定。

由於無意之疏忽，本公司並未根據上市規則及時公佈框架協議。董事會將採取措施加強有關內部控制程序，以防止未來發生類似事件。

## 緒言

於二零一七年七月二十六日，惠州永華與合生帝景(本公司之全資附屬公司)訂立框架協議，據此，合生帝景同意與惠州永華(財困公司合併重組之惠州法院批准參與者及初始投資者)進行合作，以聯合投資者身份推動執行重組計劃。根據框架協議，合生帝景同意為及代表惠州永華收購不良資產並透過向惠州永華提供借款以為該項收購撥資，且待訂立正式協議後，根據重組計劃收購銷售股份(即其中一間財困公司之股權)。

於二零一七年八月十八日，為推動框架協議，合生帝景參加不良資產的拍賣並中標，總代價為人民幣1,364百萬元(相當於約1,637百萬港元)。於二零一七年八月二十一日，合生帝景(作為買方)就收購事項與中國信達(作為賣方)訂立轉讓協議。根據轉讓協議，合生帝景同意按當中所載條款收購不良資產，代價為人民幣1,364百萬元(相當於約1,637百萬港元)。就收購事項而言，於二零一七年八月二十一日，本公司(作為擔保人)訂立以中國信達為受益人之擔保書，擔保合生帝景履行轉讓協議項下之責任。

框架協議之主要條款載列如下。

## 框架協議

### 日期

二零一七年七月二十六日

### 訂約方

惠州市永華實業有限公司

廣東合生帝景房地產有限公司

## 標的事項

根據框架協議，合生帝景同意與惠州永華(財困公司合併重組之惠州法院批准參與者及初始投資者)進行合作，以聯合投資者身份推動執行重組計劃。根據框架協議：

- (i) 合生帝景須為及代表惠州永華收購不良資產；
- (ii) 合生帝景須為惠州永華收購不良資產撥資，為惠州永華提供借款人民幣1,188百萬元(相當於約1,426百萬元)(即借款)，為期兩年；
- (iii) 待訂立正式協議後，合生帝景須根據重組計劃收購銷售股份(即惠州興華(其中一間財困公司)之股權)，代價為人民幣800百萬元(相當於960百萬元)；
- (iv) 合生帝景須就收購不良資產向惠州永華提供財務諮詢服務；
- (v) 合生帝景須向巽寮灣項目及幸福魔方項目(均為財困公司擁有之物業發展項目)提供管理服務及品牌授權，費用按協定費率(即上述項目之銷售所得款3%)收取；
- (vi) 惠州永華須以出售巽寮灣項目及幸福魔方項目之所得款項自發出借款起兩年內向合生帝景支付人民幣1,530,144,000元(相當於1,836,172,800港元)，為合生帝景提供之借款(見上文(ii)段)之本金及利息以及財務諮詢服務費用(見上文(iv)段)；及
- (vii) 惠州永華之支付責任將由惠州永華之全部股權、惠州興華之10%股權、巽寮灣項目及幸福魔方項目(於現有之產權負擔獲解除後)質押擔保。

## 不良資產

合生帝景為及代表惠州永華將予收購之不良資產包括收回總額約人民幣1,910,668,145元(相當於約2,292,801,774港元)(其中包括財困公司結欠及/或擔保之未償還本金、利息及違約金)之九筆不良借款之權利連同對抵押品質押之權利及擔保物權。不良借款之應計利息及違約金於二零一七年八月四日為約人民幣261百萬元(相當於約313百萬元)。

抵押品包括位於廣東省惠州市及惠東縣其他地區多個地點之若干土地使用權、住宅及商業物業及發展中物業以及中國多間公司之若干股權。

## 將予收購之資產

### 銷售股份

待訂立正式協議後，合生帝景將根據重組計劃以人民幣800百萬元(相當於960百萬港元)收購銷售股份。銷售股份包括惠州興華之90%股權，該等股權佔惠州興華擁有之物業發展項目(即香山美墅項目)之90%權益。

銷售股份之代價乃由合生帝景及惠州永華經考慮已開發及開發中之物業價值、出售香山美墅項目旗下物業所產生之未來收入及解除現有產權負擔之重組計劃之資金需求後公平磋商釐定。

於完成收購銷售股份後，惠州興華將成為本公司之非全資附屬公司。惠州興華將由合生帝景及惠州永華分別擁有90%及10%的權益。

### 建議補充協議

由於借款與不良資產代價之間的差額達人民幣176百萬元(相當於約211百萬港元)，惠州永華與合生帝景擬訂立補充協議，其中惠州永華將確認合生帝景為及代表惠州永華進行收購事項，且訂約方將同意分攤借款與不良資產代價之間的差額，分別由惠州永華承擔人民幣70百萬元(相當於84百萬港元)及由合生帝景承擔人民幣106百萬元(相當於約127百萬港元)。補充協議亦規定惠州永華所承擔之上述人民幣70百萬元(相當於84百萬港元)將由合生帝景按借款之相同條款(包括利率以及償還方式及時間)進行撥資。

本公司將於補充協議簽立後或對框架協議之條款作出任何其他重大修改後適時作出進一步公佈。

## 框架協議項下之承擔

合生帝景就框架協議(經簽立後之補充協議修訂)項下擬進行之交易承擔之總金額將約為人民幣2,264百萬元(相當於約2,717百萬港元),須以現金支付,包括(i)應付予惠州法院或破產重組管理人指定賬戶之保證金人民幣100百萬元(相當於120百萬港元);(ii)為及代表惠州永華收購之不良資產代價人民幣1,364百萬元(相當於約1,637百萬港元);及(iii)用於收購銷售股份之人民幣800百萬元(相當於960百萬港元)。於合生帝景支付保證金(上述第(i)項)及不良資產之代價(上述第(ii)項)後,根據框架協議,合生帝景將有權收取(i)人民幣1,530,144,000元(相當於1,836,172,800港元),作為向惠州永華提供借款及財務諮詢服務之代價;及(ii)向巽寮灣項目及幸福魔方項目提供管理服務及品牌授權而獲得之收入。

本公司擬透過內部資源及外部借貸為框架協議(經簽立後之補充協議修訂)項下擬進行之交易之承擔提供資金。

## 轉讓協議

根據轉讓協議,合生帝景就收購事項應付之總代價為人民幣1,364百萬元(相當於約1,637百萬港元)。

收購事項之代價須按以下方式支付:

- (i) 代價之30%,即約人民幣409百萬元(相當於約491百萬港元)須於為出售不良資產而舉行拍賣當日起三個工作日內支付予中國信達;
- (ii) 代價之20%,即約人民幣273百萬元(相當於約327百萬港元)須於二零一七年十月三十一日前支付予中國信達;及
- (iii) 代價之餘額,即人民幣682百萬元(相當於約818百萬港元)須於二零一七年十二月十五日前支付予中國信達。

於本公佈日期,合生帝景已根據轉讓協議支付第一筆分期款項人民幣409百萬元(相當於約491百萬港元)。

收購事項的代價為不良資產拍賣當日之最高投標價,且為合生帝景與惠州永華經計及抵押品之市值、預期將自九筆不良借款之擔保人回收之金額以及重組計劃及執行抵押品質押時所涉及的法律程序後釐定。

根據轉讓協議，中國信達須於合生帝景悉數支付收購事項之代價後向其轉讓不良資產，且轉讓協議須於合生帝景悉數支付上述代價起第二十個營業日落實完成。

### **本公司提供之擔保**

就收購事項而言，於二零一七年八月二十一日，本公司(作為擔保人)訂立以中國信達為受益人之擔保書，擔保合生帝景履行轉讓協議項下之責任。

### **有關惠州永華及中國信達之資料**

惠州永華主要於廣東省惠州市從事物業發展。惠州永華為重組計劃項下的初始投資者。

中國信達與其附屬公司主要從事不良資產管理，通過多元化的業務平台，向客戶提供量身定制的金融解決方案和差異化的資產管理服務。

於框架協議、轉讓協議、擔保書及本公佈日期各日，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，惠州永華、中國信達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。

### **有關惠州興華之資料**

惠州興華主要於廣東省惠州市從事物業開發。於本公佈日期及截至執行重組計劃前，惠州興華分別由惠州市創成發展有限公司(其中一間財困公司)及惠州市源力新貿易有限公司持有70%及30%的權益。

## 有關惠州興華之財務資料

下文載列惠州興華按所示期間／日期劃分之財務資料(摘錄自其就合併重組而編製之經審核財務報表)：

	截至 二零一五年 十一月三十日 止十一個月 (經審核) 人民幣	截至 二零一六年 十二月三十一日 止十三個月 人民幣
除稅前純利	23,072,750	不適用
除稅後純利	22,068,714	不適用

附註：惠州興華自二零一五年十二月四日(即惠州法院接納財困公司之破產重組申請當日)起暫停營運。自接納上述申請當日起至本公佈日期，惠州興華並無錄得任何收益或溢利。

於二零一六年  
四月三十日  
(經審核)  
人民幣

資產淨值 (50,081,007)

附註：誠如上文所載，惠州興華自二零一五年十二月四日起暫停營運。於二零一六年四月三十日之資產淨值乃摘錄自根據財困公司之破產重組管理人之指示而編製的特別經審核財務報表，以反映惠州興華於開始合併重組後之財務狀況。

## 有關本集團之資料

本集團主要於中國從事住宅物業發展。本集團亦從事物業投資、酒店經營及物業管理。

## 訂立框架協議之理由及裨益

於本公佈日期，本集團於廣東省惠州市擁有七個項目。誠如上文所述，財困公司為不良資產之債權人及／或擔保人，不良資產由抵押品之質押作擔保，而抵押品主要包括位於廣東省惠州市及惠東縣其他地區多個地點之土地使用權、住宅及商業物業以及發展中之物業。於完成轉讓協議及執行重組計劃後，惠州永華及合生帝景將獲得對財困公司及抵押品之控制權。根據框架協議，合生帝景將管理巽寮灣項目及幸福魔方項目，待訂立正式協議後，透過收購銷售股份獲得香山美墅項目之90%權益。董事會相信，框架協議為本集團擴大其

市場份額及於廣東省惠州市及周邊地區多樣化其物業組合之獨特機會，同時可透過向巽寮灣項目與幸福魔方項目提供管理服務及品牌授權並以聯合投資者身份參與重組計劃獲得收入。

董事會相信，框架協議之條款乃屬公平合理及符合本公司及本公司股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

由於框架協議之其中一項適用百分比率超過5%但少於25%，故其項下擬進行之交易構成本公司之須予披露交易，須遵守上市規則項下之申報及公佈規定。

## 無意之疏忽

由於無意之疏忽，本公司並未根據上市規則及時公佈框架協議。董事會將採取以下措施加強有關內部控制程序，以防止未來發生類似事件：

- (i) 本公司將為董事及本集團之高級管理層安排定期專門的深入培訓課程，以提醒彼等(尤其是中國交易團隊人員)就可能構成上市規則項下之須予公佈或關連交易之交易向本集團負責合規事宜之人員進行匯報，並於有需要時尋求專業意見，以確保彼等了解上市規則及相關規則及規例之要求；及
- (ii) 本公司將檢討、改善及繼續監察本集團之相關內部控制措施(包括但不限於合約簽立程序)，以確保當前及未來交易將根據上市規則及相關規則及規例項下之適用要求進行。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」 指 合生帝景(為及代表惠州永華)根據轉讓協議向中國信達收購不良資產

「董事會」 指 董事會



「中國信達」	指	中國信達資產管理股份有限公司廣東省分公司，一間於中國成立之有限公司及本公司之獨立第三方
「抵押品」	指	位於廣東省惠州市及惠東縣其他地區多個地點之若干土地使用權、住宅及商業物業及發展中物業以及中國多間公司之若干股權
「本公司」	指	合生創展集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「合併重組」	指	根據惠州法院於二零一七年二月二十七日作出之判令，對財困公司之債務、資產及所有權進行破產重組
「不良資產」	指	收回總額約為人民幣1,910,668,145元(相當於約2,292,801,774港元)(其中包括財困公司結欠及／或擔保之未償還本金、利息及違約金)之九筆不良借款之權利連同對抵押品質押之權利及擔保物權
「財困公司」	指	惠州市創成發展有限公司、惠州市百利通房產有限公司、惠州市安盾技防科技有限公司及惠州興華，惠州法院已就該等公司任命破產重組管理人
「框架協議」	指	惠州永華與合生帝景訂立日期為二零一七年七月二十六日之合作框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保書」	指	本公司與中國信達就合生帝景於轉讓協議項下之責任訂立日期為二零一七年八月二十一日之擔保契據
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「合生帝景」	指	廣東合生帝景房地產有限公司，一間於中國成立之有限公司及本公司之全資附屬公司
「惠州法院」	指	中國惠州市中級人民法院
「惠州興華」	指	惠州市興華實業有限公司，一間於中國成立之有限公司及財困公司之一
「惠州永華」	指	惠州市永華實業有限公司，一間於中國成立之有限公司，其為惠州法院批准之合併重組參與者及本公司之獨立第三方
「借款」	指	合生帝景根據框架協議將向惠州永華提供人民幣1,188百萬元（相當於約1,426百萬元）之借款
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「重組計劃」	指	財困公司之破產重組管理人就合併重組制定之重組計劃，該重組計劃已於二零一七年八月三十一日獲惠州法院批准
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	於惠州興華之90%股權
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.1港元（或由本公司股本不時拆細或合併而產生之組成本公司普通股股本之其他面值）之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	惠州永華與合生帝景將予訂立之框架協議之補充協議，以處理借款與轉讓協議項下之不良資產代價之差額

「轉讓協議」	指	中國信達與合生帝景就轉讓中國信達於不良資產之所有權利及權益予合生帝景訂立之日期為二零一七年八月二十一日之協議
「香山美墅項目」	指	香山美墅項目，一個計劃建築面值約460,000平方米之綜合住宅項目，主要包括住宅物業(設有商業及酒店物業配套)，其建造及銷售預期將於未來三至五年完成
「幸福魔方項目」	指	幸福魔方項目，一個計劃建築面積約130,000平方米之綜合商業項目，主要包括商業及辦公物業，其建造及銷售預期將於未來三至五年完成
「巽寮灣項目」	指	巽寮灣項目，一個計劃建築面積約120,000平方米之綜合商業項目，主要包括酒店及住宅物業，其建築工程現已竣工，惟尚未開始銷售

承董事會命  
合生創展集團有限公司  
主席  
朱孟依

香港，二零一七年九月二十一日

本公佈內以人民幣計值之金額乃以人民幣1元兌1.2港元之匯率兌換為港元。此並不表示人民幣可按該匯率兌換為港元，或反之亦然。

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)、歐偉建先生、廖若清先生、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