

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>

補充公佈
有關框架協議之須予披露交易

茲提述合生創展集團有限公司(「本公司」)日期為二零一七年九月二十一日之公佈，內容為有關框架協議之須予披露交易(「該公佈」)。本公司現刊發本公佈，以向其股東及有意投資者提供有關上述交易的進一步資料。除另有界定外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

框架協議及重組計劃

保證金

根據重組計劃，應向惠州法院或破產重組管理人指定賬戶支付保證金人民幣100百萬元(相當於120百萬港元)，作為執行重組計劃的保證。惠州法院是財困公司破產重組的審批機構，而破產重組管理人負責監督重組計劃的執行並須向惠州法院提交有關重組計劃執行情況的報告。

保證金可在下列情況下退還：(i)倘重組計劃未獲惠州法院批准(不再適用，原因為惠州法院已於二零一七年八月三十一日批准重組計劃)；或(ii)倘重組計劃獲得批准，於重組計劃的執行滿足惠州法院或破產重組管理人規定的若干條件後。

根據框架協議，合生帝景作為重組計劃的聯合投資者已代表惠州永華支付上述保證金。有關保證金預計將於重組計劃的執行滿足惠州法院或破產重組管理人規定的若干條件後退還予合生帝景。

銷售股份及香山美墅項目

鑒於預期合生帝景將根據框架協議收購銷售股份，已就惠州興華現有股東（「惠州興華股東」）分別向合生帝景及惠州永華直接轉讓銷售股份及佔惠州興華10%股權的股份向惠州法院作出申請。於二零一七年九月二十日，惠州法院批准建議的惠州興華股東向合生帝景及惠州永華直接轉讓事項。由於根據重組計劃惠州興華股東須將其於惠州興華的股權轉讓予惠州永華（詳見下文「向合生帝景作出之質押—3.財困公司擁有之兩個物業發展項目」），惠州永華擁有銷售股份的實益權益，因此儘管其並非銷售股份的登記擁有人，其可作為賣方向合生帝景出售銷售股份。待訂立正式協議後，合生帝景將以代價人民幣800百萬元（相當於960百萬港元）向惠州永華收購銷售股份。銷售股份之代價乃由合生帝景及惠州永華經考慮惠州興華的負資產淨值及根據重組計劃初步解除現有產權負擔所需之資金後磋商釐定。

於收購銷售股份及惠州興華股東轉讓惠州興華股份完成後，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。彼等按其於惠州興華的持股比例擁有香山美墅項目的權益，因此香山美墅項目將由合生帝景及惠州永華分別持有90%及10%的權益。

作為財困公司之一，惠州興華錄得負資產淨值約人民幣50百萬元（相當於約60百萬港元）。考慮到資產淨值將因重組計劃而改善、香山美墅項目的價值及未來收入，董事會認為收購銷售股份是擴大本集團在廣東省惠州市及周邊地區的市場份額之獨特機會。受限於收購銷售股份協議的條款，董事會認為收購銷售股份符合本公司及本公司股東的整體利益。

於本公佈日期，合生帝景及惠州興華仍在釐定轉讓銷售股份之條款及文件。

向合生帝景作出之質押

根據框架協議，惠州永華同意向合生帝景提供或促使向合生帝景提供多項質押，作為惠州永華履行框架協議項下付款責任的擔保。有關質押詳情如下：

1. 惠州興華的10%股權

於收購銷售股份及惠州興華股東轉讓惠州興華股份完成後，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。屆時惠州永華將向合生帝景質押其於惠州興華的10%股權，作為惠州永華履行框架協議項下付款責任的擔保。

2. 惠州永華的100%股權

除質押惠州興華的10%股權外，惠州永華將促使其唯一股東向合生帝景質押惠州永華的100%股權，作為惠州永華履行框架協議項下付款責任的擔保。

3. 財困公司擁有之兩個物業發展項目

就除惠州興華外的三間財困公司而言，根據重組計劃，各財困公司的現有股東須無償向惠州永華或其代名人轉讓有關財困公司的多數股權，而餘下股權將由財困公司現有股東提名的一名人士持有，否則該股權將由惠州永華代表現有股東持有。於二零一七年九月二十日，惠州法院批准建議轉讓各財困公司的多數股權予惠州永華。由於以上所述，執行重組計劃後，惠州永華將獲得有關財困公司的控制權。

根據重組計劃，合生帝景將就銷售股份支付的人民幣800百萬元（相當於960百萬港元）將用於償還惠州興華的全部債務，償還其他財困公司結欠的若干債務以解除並不構成抵押品一部份的幸福魔方項目的部份其他產權負擔（有關抵押品組成情況，請參閱下文「不良資產」一節），及為幸福魔方項目旗下發展中物業恢復建築施工以及巽寮灣項目的推廣及銷售提供資金。其後，巽寮灣項目及幸福魔方項目物業可出售後取得的銷售所得款項將用於結付其他未償還負債及解除該兩個項目的餘下產權負擔。根據重組計劃，財困公司的債權人將商定給予債務減讓，而惠州永華將負責在合生帝景就銷售股

份支付上述人民幣800百萬元(相當於960百萬港元)後透過上文所述的自籌資金循環償還財困公司(除惠州興華外)的減讓後債務。

於解除現有產權負擔後，惠州永華將根據框架協議將巽寮灣項目及幸福魔方項目質押予合生帝景，作為惠州永華履行框架協議項下付款責任的擔保。

收購事項

代表惠州永華收購

惠州永華邀請合生帝景聯合參與及共同投資合併重組，原因為合生帝景擁有資金支持重組計劃而且更有可能在為出售不良資產而舉行的拍賣中競得不良資產。另一方面，由於不良資產(包括抵押品)是以合生帝景的名義收購(儘管是為及代表惠州永華收購)，合生帝景將可就惠州永華妥善支付及履行其於框架協議項下的義務獲得更大保障。

由於合生帝景已就為及代表惠州永華收購不良資產訂立轉讓協議，合生帝景於其中並無實益權益，因此不良資產不會綜合併入本公司的財務報表。

不良資產

不良資產包括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。抵押品包括以下各項：

- 位於廣東省惠州市及惠東縣其他地區多個地點之多幅土地的土地使用權，於本公佈日期其中部份為空地。其中，巽寮灣項目整個項目土地及香山美墅項目若干部份項目土地的土地使用權已質押作為抵押品的一部份；
- 住宅及商業物業以及發展中物業，包括位於廣東省惠州市及惠東縣其他地區多個地點的物業，其中部份由財困公司所有。其中，巽寮灣項目旗下已發展的所有物業、幸福魔方項目旗下已發展的部份物業及香山美墅項目旗下部份發展中物業已質押作為抵押品的一部份；及

- 中國公司的股權，包括所有四間財困公司的股權，以及九筆不良借款的若干擔保人(為財困公司的聯屬公司)的股權。

代價

不良資產的代價為人民幣1,364百萬元(相當於約1,637百萬港元)。上述代價的主要部份，即人民幣1,188百萬元(相當於約1,426百萬港元)由合生帝景向惠州永華提供的借款撥付。至於借款與不良資產代價之間的差額，即人民幣176百萬元(相當於約211百萬港元)，合生帝景及惠州永華擬訂立補充協議，規定有關差額中的人民幣106百萬元(相當於約127百萬港元)由合生帝景承擔及人民幣70百萬元(相當於84百萬港元)由惠州永華承擔。合生帝景分攤的差額部份人民幣106百萬元(相當於約127百萬港元)為其參與及投資重組計劃成本的一部份，而惠州永華分攤的差額部份人民幣70百萬元(相當於84百萬港元)將由合生帝景按與借款相同的條款提供的貸款撥付。

其他事項

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之代價人民幣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)。

除該公佈及本公佈所披露者外，本公司無須為對手方履行或承擔任何責任，亦無任何有關框架協議項下擬進行交易的進一步承擔，包括向惠州法院或破產重組管理人支付任何款項或向由合生帝景根據框架協議管理的項目施工出資。

有關物業項目之資料

巽寮灣項目

巽寮灣項目是一個建築面積約120,000平方米的綜合商業／住宅項目，包括兩幢酒店物業及一幢住宅物業。於本公佈日期，巽寮灣項目施工已經竣工，物業已通過竣工驗收程序，但

物業尚未開售。巽寮灣項目物業將於完成建設樣板房及營銷推廣等開售前準備後開始發售，預計在未來三年內完成銷售。

幸福魔方項目

幸福魔方項目是一個包括住宅、商業及寫字樓物業的多用途綜合項目。已竣工物業中(主要為住宅及商業物業)，大部份物業已經出售或出租。於本公佈日期，總規劃建築面積約130,000平方米的商業及寫字樓物業尚待開發。待根據重組計劃為恢復施工撥資後，預計幸福魔方項目的物業建造及銷售將在未來三至五年內大致完成。

香山美墅項目

香山美墅項目是一個帶高爾夫球場的綜合住宅項目。已竣工住宅物業(主要為獨棟別墅)中約一半已經出售。於本公佈日期，香山美墅項目下尚待開發的物業包括(i)已停工的多棟別墅；及(ii)總佔地面積約110,000平方米的若干土地。待根據重組計劃償還惠州興華結欠的若干債務後，預計香山美墅項目的物業建造及銷售將在未來三至五年內大致完成。

於收購銷售股份及惠州興華股東轉讓惠州興華股份完成後，香山美墅項目將由合生帝景及惠州永華分別持有90%及10%的權益。本公司將於適當時候以與本集團其他自主開發項目類似的方式對項目建設進行出資。

未遵守上市規則第14.34條

於二零一七年七月二十六日，惠州永華與合生帝景訂立具法律約束力的框架協議，據此，合生帝景同意(其中包括)根據重組計劃向惠州永華提供借款以為收購事項撥資及向惠州永華收購銷售股份。由於無意之疏忽，本公司並未遵照上市規則第14.34條及時公佈框架協議。誠如該公佈所披露，董事會已決定採取多項措施加強有關內部控制程序，以防止未來發生類似事件。

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱孟依

香港，二零一七年十月四日

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，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