

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任何聲明，並明確表示概不就因本公告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。

本公告僅供參考，並不構成收購，購買或認購本公司證券之邀請或要約。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：754)

公 告
須予披露及關連交易
及
關連交易

番禺協議

於二零零九年十一月二日，本集團透過本公司全資附屬公司合生與韓江簽訂番禺協議。根據番禺協議，韓江有條件地同意轉讓及促致將番禺珠江全部股權轉讓予合生及／或其指定受讓人以換取收購代價；而本集團則有條件地同意轉讓及促使將超洋股份轉讓予韓江以換取超洋代價。本集團就收購應付之餘額（即收購代價與超洋代價之差額）將透過向朱先生進行股份發行支付。根據番禺協議，在人民幣3,600,000,000元（約相當於4,083,809,000港元）最高責任之限制下，朱先生同意對韓江根據番禺協議妥善及準時地履行其關於合營公司土地之責任提供擔保。

韓江是由朱先生胞兄弟及姻親兄弟分別擁有90%及10%，根據上市規則為本公司之關連人士。由於朱先生透過Sounda為控股股東及董事會主席，因此屬本公司關連人士。因此，根據上市規則，收購事項、超洋股份出售及股份發行均構成關連交易，須經本公司獨立股東於股東特別大會批准。Sounda及其聯繫人士將於股東特別大會放棄就批准收購事項、超洋股份出售及股份發行所提呈之決議案表決。由於收購事項之適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則，收購事項及超洋股份出售構成本公司之須予披露交易。

出售協議

於二零零九年十一月二日，本集團透過合生與鉅偉訂立出售協議，同意以人民幣254,902,000元（相當於約289,159,000港元）之代價出售本公司非全資附屬公司南方越秀全部已發行股本的51%。

鉅偉由朱先生之胞姐妹間接全資擁有，根據上市規則屬本公司關連人士。因此，根據上市規則，出售協議項下擬進行之出售事項構成一項關連交易，須遵守上市規則所載之申報及公告規定。

概要

番禺協議及出售協定為兩項個別獨立合約，且並非互為條件。

本公司將會根據上市規則，於可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）(i)關於收購事項、超洋股份出售及股份發行之進一步資料；(ii)合營公司土地、60畝土地、樂景地塊及合營公司1%股權之估值報告；(iii)獨立財務顧問就收購事項、超洋股份出售及股份發行向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(iv)獨立董事委員會就收購事項、超洋股份出售及股份發行向本公司獨立股東提供之推薦意見；及(v)股東特別大會通告。

番禺協議

1. 背景

謹此提述本公司的一九九九年公告及二零零四年公告，內容分別關於與番禺珠江成立合營公司及本集團向番禺珠江收購合營公司39%權益。

合營公司於二零零零年二月在中國成立為中外合作合營公司，以於該等土地上發展和建設商品房物業。合營公司最初由本公司間接透過本公司全資附屬公司愛寶置業擁有其60%股權，而剩餘的40%由番禺珠江擁有。

誠如二零零四年公告所透露，於二零零四年九月，番禺珠江將其持有的合營公司39%股權按人民幣113,685,300元的代價轉讓予本公司全資附屬公司合生。由於進行該項股權轉讓，本集團（透過合生及愛寶置業）與番禺珠江分別擁有合營公司的99%及1%股權。

根據番禺珠江就該等土地獲發的若干許可證，番禺市規劃局已授予番禺珠江於該等土地上發展經濟住房的發展權。根據合營公司協議，番禺珠江須負責轉讓或促使轉讓該等土地的土地使用權至合營公司名下，而合營公司將負責支付關於該等土地的費用及補償金。本集團迄今已透過合營公司就地塊一及地塊二合共支付約人民幣463,926,000元的費用及補償金。

於二零零零年，地塊一和地塊二的土地用途已獲批准由經濟住房改為住宅／商業商品房用途。

根據於二零零二年取得的若干政府批文，合營公司獲得地塊二的許可證。

於二零零二年，合營公司獲得地塊三的土地使用權證。地塊三現已發展為華南新城項目，總可售樓面面積約為782,281平方米。

由於國家土地政策於二零零四年改變，儘管合營公司已自二零零二年起獲得地塊二的許可證，番禺珠江於二零零四年八月按廣州國土局指示訂立有關地塊二A的批地合同。根據批地合同，番禺珠江獲授予地塊二A的土地使用權。

於二零零七年三月，廣州市規劃局頒佈決定，撤銷先前就更改地塊一和地塊二B的土地用途所發出之批文以及就地塊二授予合營公司的許可證。因此，自二零零七年起，地塊一和地塊二B之許可土地用途已從住宅／商業商品房用途改回經濟住房，而關於土地二之許可證已轉回番禺珠江。有關地塊一的許可證由始至終均為以番禺珠江名義發出，從未曾轉讓予合營公司。

於本公告日期，只有地塊三的土地使用權已根據合營公司協議授予合營公司。關於合營公司土地（即地塊一和地塊二B）的許可證及地塊二A的土地使用權均仍然由番禺珠江擁有。地塊二A現正空置，亦無進行任何建設或開發。

根據番禺珠江的論點，目前中國的土地政策及法律法規已不再容許將合營公司土地的許可證由番禺珠江轉讓至合營公司。因此，番禺珠江根據合營協議之有關責任應按合營協議內的不可抗力條文解除。本公司就此所委聘的其中一家獨立中國律師事務所認同不可抗力可作為番禺珠江的免責理據。

另一方面，根據本公司從另一家獨立中國律師事務所取得的法律意見，根據目前中國的土地政策及法律法規，合營公司不能要求強制番禺珠江將合營公司土地轉讓至合營公司名下，而合營公司協議不能再進一步履行。儘管如此，本公司的獨立中國法律顧問表示，番禺珠江未能轉讓及促致轉讓地塊一及地塊二的土地使用權予合營公司構成違反合營公司協議（「違約行為」）。然而，據本公司所獲得的進一步意見，番禺珠江於二零零四年九月簽訂合營公司協議時是否可預見政府於二零零四年的土地政策改變方面存有爭議性，因此番禺珠江提出該項變動屬於不可抗力事故，可解除其由於違約行為而須對合生及愛寶置業負上責任之論點未必全無理據。

因此，本公司所委聘的兩家中國律師事務所對於番禺珠江就違約行為所負上責任持有不同法律意見，惟均認為合營公司土地的許可證按中國現行政府政策已不可轉至合營公司名下。

合營公司土地位於廣東省番禺區黃金地段，擁有該區稀缺的出色景緻。雖然現時合營公司土地的用地性質被指定為經濟住房，據韓江向本公司透露，番禺珠江現正向政府申請將合營公司土地其中部分的用地性質改為住宅／商業商品房用途。由於番禺黃金地區土地供應缺乏，房屋需求及價格不斷上升。鑑於合營公司土地面積龐大及擁有出色景緻，故具有龐大發展潛力，適合大型發展項目。鑑於高檔房地產市場需求及價格持續上升，合營公司土地的盈利能力將極為可觀。故此，倘若本集團能夠保留在合營公司土地的權益，將可為本集團帶來重大發展及盈利機會。

鑑於本公司就番禺珠江於違約行為方面須負上的責任接獲不同法律意見，而事實上按照中國現行政府政策，合營公司土地的許可證已不能轉至合營公司名下，故不能確定本集團可就違約行為成功向番禺珠江作出任何申索；而即使本集團取得勝訴，本集團能夠獲得合營公司土地的可能性亦甚低。因此，董事會認為通過法律訴訟解決地塊一及地塊二的爭議，可能需時甚久及費用高昂，故未必符合本集團最佳利益。為和平解決所述有關地塊一及地塊二之糾紛，本集團於二零零九年十一月二日就收購事項及超洋股份出售與韓江訂立番禺協議。透過訂立番禺協議，本集團可通過收購事項間接取得合營公司土地之權益。

2. 番禺協議之主要條款

日期： 二零零九年十一月二日

合約方：

- (1) 合生；
- (2) 韓江，為一家由朱先生的胞兄弟及姻親兄弟分別擁有90%及10%的公司，根據上市規則為本公司的關連人士；及
- (3) 朱先生，為擔保韓江將適當履行其按番禺協議關於合營公司土地之責任的擔保人。朱先生透過Sounda為本公司的控股股東及董事會主席，根據上市規則屬本公司關連人士。

- 和解協議： 在韓江適當履行其於番禺協議項下之責任，包括完成收購事項及適當履行本節「韓江之其他責任」之前提下，本集團將不會就違約行為對韓江或番禺珠江採取任何法律行動。
- 將被收購的資產： 番禺珠江的全部股權。在收購事項完成時，番禺珠江的資產須包括合營公司土地（須待韓江適當準時履行其於本節「韓江之其他責任」一段所述責任）、合營公司的1%股權及60畝土地。韓江將須負責清償所有於完成日期或以前已存在的番禺珠江債務及負債。地塊二A將由韓江保留，將不會根據番禺協議讓予本集團。
- 將予出售的資產： 超洋股份（即本公司間接全資附屬公司超洋的全部已發行股本）。超洋的唯一資產為泰景全部股權，而泰景則擁有樂景地塊。
- 代價： 為了解決就地塊一及地塊二的爭議，韓江同意支付本集團通過合營公司支付關於地塊一及地塊二的費用及補償金連同按6.29%息率（即二零零零年至二零零九年本集團之平均實際借貸利率）計算的累計利息，總金額為人民幣689,683,000元（約相當於782,370,000港元）（「退款」）。

在下文所述的調整機制規限下，收購代價為人民幣3,346,073,000元（約相當於3,795,756,000港元），乃經本集團與韓江公平磋商後釐定，並經參考：(a)本公司委任的獨立估值師於二零零九年九月三十日按購置法經參照合營公司之資產與負債的公平值後所評估合營公司1%權益的公平值人民幣35,756,000元（約相當於40,561,000港元）；(b)本公司委任的獨立估值師於二零零九年九月三十日所評估60畝土地的公平值人民幣400,000,000元（約相當於453,757,000港元）；及(c)人民幣2,910,317,000元（約相當於3,301,438,000港元），即(i)合營公司土地的議定價格人民幣3,600,000,000元（約相當於4,083,809,000港元）；及(ii)退款兩者之差額。

超洋股份出售的代價為人民幣960,000,000元（約相當於1,089,016,000港元），相當於本公司委任的獨立估值師於二零零九年九月三十日所評定樂景地塊的公平值。超洋代價不設任何調整機制。

餘額（即收購代價與超洋代價的差額）人民幣2,386,073,000元（約相當於2,706,741,000港元）將透過向朱先生進行股份發行支付，而朱先生已向本集團承諾於完成或之前向韓江支付餘額。

收購代價須受下列調整機制規限。60畝土地現時獲有關中國政府部門批准的地積比率（「經批核地積比率」）為1.4。60畝土地人民幣400,000,000元的公平值乃根據經批核地積比率1.4作為基準評估。番禺珠江現正申請將60畝土地的地積比率提高。倘若是項申請成功而經批核地積比率高於1.4，收購代價將按60畝土地的公平值的增加金額的50%上調。如果調整金額能夠於完成前確定，則該金額將被計入為收購代價一部分，否則，本集團須於有關金額確定後7個工作天內支付給韓江。按不同經批核地積比率計算的60畝土地公平值經訂約各方協定如下：

經批核地積比率	公平值 (人民幣)
1.4	400,000,000
2.24	640,000,000
3.0	820,000,000
3.2	850,000,000
3.5或以上	910,000,000

根據此調整機制對收購代價作出調整金額將不會超過人民幣255,000,000元（約相當於289,270,000元）。所有因提高經批核地積比率而需向政府支付的土地轉讓金及稅項將由本集團及韓江分擔。

股份發行：

待「條件」一節所載列的全部條件達成，本公司將會向朱先生或彼之代名人發行代價股份，作為番禺協議項下餘額之付款。代價股份將按緊接番禺協議日期前十個連續交易日聯交所所報股份的平均收市價發行，即每股代價股份14.62港元。發行價乃經本集團與朱先生公平磋商後協定。以股份發行支付餘額，將有助減輕收購事項所須的現金支出負擔。董事認為發行價就本公司而言屬公平合理，而股份發行符合本公司及股東整體利益。

發行價14.62港元，較：

- 於最後交易日聯交所所報每股股份之收市價14.18港元有溢價約3.10%；及
- 截至最後交易日止最後5個連續交易日聯交所所報每股股份之平均收市價14.02港元有溢價約4.28%。

本公司將會根據股份發行向朱先生發行最多達204,925,468股（經計及「代價」一段所載列之調整機制），相當於本公司現有已發行股本1,592,368,346股股份當中約12.87%。代價股份於發行及配發後，將在各方面將與現有已發行股份享有同等權益。朱先生於其後出售代價股份並無任何限制。

股份發行將會與收購事項及超洋股份出售之完成同時進行。

董事建議於股東特別大會尋求股東批准發行代價股份。本公司將會向聯交所上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

條件:

完成須待下列條件全部達成後，方告作實：

- (a) 韓江就收購事項取得一切所需批文或同意，包括但不限於南村鎮公司放棄對番禺珠江99%股權的優先購買權，以及其同意按合生指示之形式（包括完成轉讓時間）向合生轉讓其於番禺珠江的1%股權。韓江須負責支付收購南村鎮公司於番禺珠江1%股權的價格；
- (b) 合生信納有關番禺珠江之盡職審查及調查；
- (c) 本公司獨立股東於股東特別大會上通過一切所需決議案批准番禺協議及據此擬進行之交易；
- (d) 聯交所上市委員會批准所有代價股份上市及買賣，而該項批准於向朱先生發行及交付代價股份前並無被撤回；
- (e) 合生取得由其接納的獨立估值師就樂景地塊、合營公司土地、60畝土地及合營公司1%股權編製的估值報告；
- (f) 韓江及番禺珠江已就收購事項取得所有必要的批文，並已完成一切所需的存檔及登記手續，並向合生提交有關批准、存檔及登記的證明；
- (g) 番禺珠江股東批准收購事項，並已向合生提供批准韓江及南村鎮公司出售其各自於番禺珠江股權予合生或其代名人，以及同意對番禺珠江的章程文件作出任何相應修改之決議案的認證副本；

- (h) 番禺珠江就按照本集團指示更改其董事及董事總經理取得所有必要的批文，並已完成一切所需存檔及登記手續；
- (i) 韓江根據番禺協議作出之聲明、保證及承諾於完成日期在各重大方面仍屬真確；
- (j) 合生根據番禺協議作出之聲明、保證及承諾於完成日期在各重大方面仍屬真確；
- (k) 本集團及韓江已各就番禺協議項下擬進行之交易取得一切其他所需、適當或有關的批文或同意；
- (l) 本集團及韓江已遵守其各自根據番禺協議的責任；
- (m) 番禺珠江、超洋和泰景並無發生任何重大負面變化；
- (n) (如根據中國法律屬必須) 韓江已就超洋股份出售取得一切所需批准，並已完成一切所須存檔及登記手續；及
- (o) 合生已取得經由合生委任或接納的中國律師事務所出具的法律意見書，確定番禺協議項下擬進行之交易符合中國法律及法規的合法性。

倘若上述條件（除非本集團豁免上文(b)、(e)及(h)至(n)項條件除外）未能於番禺協議日期後六個月內或番禺協議訂約可能協定之該等其他日期前達成，番禺協議將會自動終止，番禺協議訂約各方概不能向另一方提出任何索償，惟任何先前違約除外。

韓江之其他責任： 韓江已向本集團承諾，於簽訂番禺協議一年內履行及完成所有關於合營公司土地所需的前期建設、準備工作及行政手續，以令番禺珠江於該段時間內獲授予合營公司土地用作經濟住房許可土地用途的土地使用權。韓江將承擔完成上述工作及手續的所有成本和費用。任何就重新更改全部或部分合營公司土地的許可土地用途至住宅／商業商品房用途而須向政府支付的額外土地出讓金及稅項將由本集團負責。

擔保： 在人民幣3,600,000,000元最高責任之限制下，朱先生同意對韓江根據番禺協議妥善及準時地履行其關於合營公司土地之責任提供擔保。

完成： 完成將會於番禺協議所有先決條件達成（或獲豁免）後五個工作日內進行，惟轉讓南村鎮公司於番禺珠江的1%股權將會按合生指定的時間進行。收購事項、超洋股份出售及股份發行將於完成日期同時進行。

3. 有關番禺珠江、超洋及泰景的資料

番禺珠江主要從事物業發展及管理。根據番禺珠江的未經審核管理賬目，其於二零零九年九月三十日之資產淨值約15,028,482港元。由於60畝土地及合營公司土地仍未完成開發，番禺珠江於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度分別錄得除稅前及除稅後虧損約2,900,000港元及4,700,000港元，以及於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度分別錄得除稅前及除稅後虧損約為1,300,000港元及1,700,000港元。

於收購事項完成時，番禺珠江的資產將包括合營公司土地（須待韓江適當準時履行其於本節「韓江之其他責任」一段所述責任）、合營公司的1%股權及60畝土地。

合營公司土地的總地盤面積約為1,500中國畝（約相當於1,000,000平方米），而60畝土地的總地盤面積約為60中國畝（約相當於40,000平方米）。兩幅土地均位於廣東省番禺黃金地段，適合大型發展項目。

60畝土地由番禺珠江於二零零二年從番禺區國土局購入，土地轉讓價約為人民幣1,716,000元（約相當於1,947,000港元）。60畝土地指定作為住宅／商業商品房用途，並經本公司委任的獨立估值師評定其於二零零九年九月三十日的公平值為人民幣400,000,000元（約相當於453,757,000港元）。

合營公司土地用乃根據若干許可證授予番禺珠江以發展經濟住房。番禺珠江正完成取得合營公司土地之土地使用權的手續。儘管合營公司土地已獲批准作為經濟住房用途，本集團從韓江獲悉番禺珠江現正向政府申請將部分合營公司土地重新指定為住宅／商業商品房用途。合營公司土地經本公司委任的獨立估值師評定其於二零零九年九月三十日的公平值為人民幣6,500,000,000元（約相當於7,373,544,000港元）。

經本公司委任的獨立估值師以購置法參考合營公司之資產與負債的公平值後所評定番禺珠江所擁有合營公司之1%股權於二零零九年九月三十日應佔之公平值為人民幣35,756,000元。

超洋的主要業務為持有泰景全部股權，而泰景的主要業務為持有樂景地塊。樂景地塊經由本公司委任的獨立估值師評定其於二零零九年九月三十日的公平值為人民幣960,000,000元（約相當於1,089,016,000港元）。

根據超洋的未經審核綜合管理賬目計算，其於二零零九年九月三十日之淨負債約為2,076,537港元。由於樂景地塊仍未完成發展，超洋尚未產生任何收入。於截至二零零八年十二月三十一日止兩個財政年度各年，超洋之損益賬並無錄得任何盈虧。

完成後，超洋將終止為本公司的附屬公司；番禺珠江及合營公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

4. 進行收購事項之理由

本集團主要從事於中國各城市進行房地產開發，包括廣州，北京，上海及天津。

韓江主要於中國從事房地產建設業務。

合營公司成立之目的為於該等土地上發展及建設商品房物業。根據合營公司協議，番禺珠江將須負責轉讓或促使轉讓該等土地之土地使用權予合營公司。

於本公告日期，只有地塊三的土地使用權已根據合營公司協議授予合營公司。關於合營公司土地的許可證及地塊二A的土地使用權均仍然由番禺珠江擁有。有關合營公司及該土地之詳細背景資料，請參閱本節「背景資料」一段。

根據番禺珠江的論點，目前中國的土地政策及法律法規已不再容許將合營公司土地的許可證由番禺珠江轉讓至合營公司。因此，番禺珠江根據合營協議之有關責任應按合營協議內的不可抗力條文解除。本公司就此所委聘的其中一家獨立中國法律事務所認同不可抗力可作為番禺珠江的免責理據。

另一方面，根據本公司從另一家獨立中國律師事務所取得的法律意見，在目前中國的土地政策及法律法規下，合營公司不能要求強制番禺珠江將合營公司土地轉讓至合營公司名下，而合營公司協議不能再進一步履行。儘管如此，本公司的獨立中國律師事務所指出，番禺珠江之違約行為構成違反合營公司協議。然而，據本公司所獲得的進一步意見，番禺珠江在二零零四年九月簽訂合營公司協議時是否可預見政府於二零零四年的土地政策改變方面存有爭議性，因此番禺珠江提出該項變動屬於不可抗力事故，可解除其由於違約行為而須對合生及愛寶置業負上責任之論點未必全無理據。

因此，本公司所委聘的兩家中國律師事務所對於番禺珠江就違約行為所負上責任持有不同法律意見，惟均認為合營公司土地的許可證按中國現行政府政策已不可轉至合營公司名下。

鑑於本公司就番禺珠江於違約行為方面須負上的責任接獲不同法律意見，而事實上按照中國現行政府政策，合營公司土地的許可證已不能轉至合營公司名下，故此不能確定本集團可就違約行為成功向番禺珠江作出任何申索；而即使本集團取得勝訴，本集團能夠獲得合營公司土地的可能性亦甚低。因此，董事會認為通過法律訴訟解決地塊一及地塊二的爭議，可能需時甚久及費用高昂，故未必符合本集團最佳利益。

合營公司土地及60畝土地均位於廣東省番禺區黃金地段，擁有該區稀缺的出色景緻。雖然現時合營公司土地的用地性質被指定為經濟住房，據韓江向本集團透露，番禺珠江現正向政府申請將合營公司土地其中部分重新指定作住宅／商業商品房用途。由於番禺黃金地區土地供應缺乏，房屋需求及價格不斷上升。基於合營公司土地及60畝土地面積龐大及擁有出色景緻，故具有龐大發展潛力，適合發展大型項目。鑑於房地產市場需求及價格持續上升，合營公司土地及60畝土地的盈利能力將極為可觀。故此，倘若本集團能夠保留在合營公司土地的權益，將可為本集團帶來重大發展及盈利機會。

退款將讓本集團收回其根據合營公司協議就地塊一及地塊二支付的費用及補償金連同有關利息。

故此，董事認為番禺協議可令本集團在毋需涉及就違反合營協議向番禺珠江採取正式法律行動而可能產生之任何日後成本及固有訴訟風險的情況下，保留大部分在番禺珠江適當遵守及履行其根據合營公司協議有關該等土地之責任時，本集團本應享有的權益及商機。董事（不包括獨立非執行董事，彼等將在接獲獨立財務顧問意見後方才提供意見）認為訂立番禺協議符合本公司及其股東整體利益。

另一方面，樂景地塊位處海珠區西部，被批發市場和村落包圍。該區為繁忙的商業區，環境相對較差，人流量高且交通噪音嚴重。樂景地塊面積相對較小，因此只適宜用作發展中價住房，發展潛力有限。

通過超洋股份出售及股份發行作為支付收購代價，將有助減少收購事項可能所需的現金支出。

番禺協議之條款及條件乃經本集團與韓江公平磋商後釐定。董事（不包括獨立非執行董事，彼等將在接獲獨立財務顧問意見後提供意見）認為番禺協議之條款屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。

5. 交易的財務影響

於完成後，番禺珠江將成為本集團全資附屬公司。因此，番禺珠江的財務業績及財務狀況將綜合計入本集團財務賬目。現時估計，完成將為本集團帶來估計收益淨額（扣除開支前）約人民幣713,000,000元（約相當於808,000,000港元）。估計收益淨額乃根據超洋代價與超洋綜合資產淨值的差額計算。由於收購代價與番禺珠江資產淨值相同，故預期收購事項不會產生收益或虧損。

6. 過去十二個月曾進行的集資活動

本公司曾於二零零九年六月三日進行一項配售，按發行價每股13.3港元配售120,000,000股股份，籌集所得款項淨額約為1,579,900,000港元，作一般營運資金用途。

7. 股份發行對股權結構之影響

本公司於緊接發行股份完成前及緊隨發行股份完成後之現有及經擴大股權結構如下：

	於本公告日期		緊隨股份發行完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
Sounda Properties Limited (附註)	915,542,346	57.5%	1,120,467,814	62.34%
公眾股東	<u>676,826,000</u>	<u>42.5%</u>	<u>676,826,000</u>	<u>37.66%</u>
	<u>1,592,368,346</u>	<u>100%</u>	<u>1,797,293,814</u>	<u>100%</u>

附註： Sounda Properties Limited由朱先生擁有。

8. 上市規則的影響

韓江為分別由朱先生的胞兄弟及姻親兄弟擁有90%及10%權益之公司，根據上市規則為本公司的關連人士。由於朱先生透過Sounda為本公司控股股東兼董事會主席，故屬本公司關連人士。因此，根據上市規則，收購事項、超洋股份出售及股份發行均構成關連交易，須經本公司獨立股東於股東特別大會批准。Sounda及其聯繫人士將於股東特別大會放棄就批准收購事項、超洋股份出售及股份發行所提呈之決議案表決。由於收

購事項之適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則，收購事項及超洋股份出售構成本公司之須予披露交易。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已告成立，以就收購事項、超洋股份出售及股份發行之條款向獨立股東提供意見。

本公司已委任獨立財務顧問新百利有限公司，就根據番禺協議進行之收購事項、超洋股份出售及股份發行之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將會根據上市規則，於可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）(i)關於收購事項、超洋股份出售及股份發行之進一步資料；(ii)合營公司土地、60畝土地、樂景地塊及合營公司1%股權之估值報告；(iii)獨立財務顧問就收購事項、超洋股份出售及股份發行向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見；(iv)獨立董事委員會就收購事項、超洋股份出售及股份發行向本公司獨立股東提供之推薦意見；及(v)股東特別大會通告。

出售協議

1. 協議之主要條款

日期： 二零零九年十一月二日

訂約方：

1. 合生；及
2. 鉅偉，為朱先生胞姐妹間接全資擁有之公司，根據上市規則為本公司關連人士

將予出售之資產： 南方越秀全部已發行股本51%，即本公司於南方越秀擁有的全部股權。南方越秀的唯一資產為項目公司全部股本，而項目公司則持有小北御景。

代價和付款條件： 出售事項的代價為人民幣254,902,000元（約相當於289,159,000港元），其付款條件如下：

- (a) 人民幣80,000,000元（約相當於90,751,000港元）已於簽訂出售協議時支付；及
- (b) 餘款人民幣174,902,000元（約相當於198,408,000港元）須於簽訂出售協議後90天內支付。

出售事項之代價由出售協議雙方經公平磋商後釐定，並已參考由本公司委任的獨立估值師按購置法評定項目公司於二零零九年九月三十日的公平值人民幣351,647,000元（約相當於398,905,000港元）（經參考項目公司資產及負債之公平值）。董事認為，出售事項之代價及條款就本公司及股東而言屬公平合理，且符合股東的整體利益。

條件： 出售事項須待以下條件達成後，方告完成：

- (a) 本集團及鉅偉已就出售協議項下擬進行交易所需、適當或有關的所有批文或同意；
- (b) 出售協議訂約方所作出的聲明、保證及承諾於完成日期在各重大方面仍屬真確；及
- (c) 南方越秀和項目公司並無發生任何重大不利變動。

倘上文所載條件未能於出售協議日期後三個月內或各訂約方可能協定之其他日期達成，出售協議將不再具有任何進一步效力，而出售協議各訂約方概不得對另一方提出任何申索，惟任何先前違約除外。

完成： 出售事項將於上述條件達成後5個工作日內或訂約方可能協定之其他日期完成。

2. 有關南方越秀的資料

南方越秀為一家於英屬處女群島註冊成立的合營企業，分別由合生及鉅偉擁有51%及49%權益。南方越秀主要持有項目公司全部股權，而項目公司則主要發展小北御景。小北御景乃位於廣州市越秀區、總可售樓面面積約244,745平方米的房地產發展項目。本公司委任的獨立估值師按購置法評定項目公司於二零零九年九月三十日的公平值為人民幣351,647,000元（約相當於398,905,000港元）。

根據南方越秀的未經審核綜合管理賬目計算，其於二零零九年九月三十日之資產淨值約為270,074,796港元。由於本集團於二零零七年收購南方越秀帶來公平值收益，南方越秀於截至二零零七年十二月三十一日止財政年度錄得除稅前及除稅後之收益約240,000,000港元。由於小北御景尚未完成開發，南方越秀於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度錄得除稅前及除稅後虧損分別約11,000,000港元及8,000,000港元。收購項目完成後，南方越秀將終止為本公司附屬公司。

3. 出售事項之原因

本集團主要於中國多個城市從事房地產開發，包括廣州，北京，上海和天津。

鉅偉主要從事房地產開發。

南方越秀的唯一資產乃項目公司的全部股本，而項目公司則持有小北御景。小北御景為一項位於廣州市越秀區、總可售樓面面積約244,745平方米的房地產項目。該物業已獲准預售，而項目現正處於最後發展階段。

出售事項乃訂約各方根據鉅偉就任何南方越秀股份轉讓擁有之優先選擇權經公平磋商後訂立。出售事項涉及房地產出售，乃於本集團一般及日常業務中進行。由於出售事項代價較項目公司於二零零九年九月三十日的公平估值高出約42.13%（本公司公平值之51%約為人民幣179,340,000元），加上出售事項可令本集團提早收回其投資，董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項為本集團變賣投資之良機。

完成後，本集團預期錄得收益淨額（扣除開支前）約人民幣137,000,000元（約相等於155,000,000港元），相當於出售事項之代價與南方越秀的綜合資產淨值之差額。本集團擬將出售事項所得款項淨額用作贖回部分本公司本金總額人民幣1,830,400,000元、將於二零一零年二月到期之三年零息可換股債券。

根據上文所述，董事認為出售事項能加強本集團之流動資金及現金流，對本集團財政狀況帶來正面影響，而出售事項將符合本公司及股東之利益，而出售協議之條款屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。

4. 上市規則的影響

鉅偉是由朱先生的胞姐妹間接全資擁有，故根據上市規則屬本公司關連人士。因此，根據上市規則，出售協議項下擬進行之出售事項構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則所載的申報及公告規定。

董事

於本公告日期，執行董事為朱孟依（主席）、項斌、陳長纓、歐偉建、薛虎及趙明豐；獨立非執行董事為阮北耀、李頌熹及黃承基。

本公告所用之詞彙

「收購事項」	指	根據番禺協議之條款收購番禺珠江全部股本
「收購代價」	指	收購事項的代價
「愛寶置業」	指	愛寶置業有限公司（Archibald Properties Limited），於英屬處女群島註冊成立，為本公司全資附屬公司
「聯繫人士」	指	具上市規則賦予之含義
「餘額」	指	收購代價與超洋代價的差額
「董事會」	指	董事會

「超洋」	指	超洋投資有限公司，於英屬處女群島註冊成立，為本公司間接全資附屬公司
「超洋代價」	指	超洋股份的代價
「超洋股份」	指	超洋已發行股本中的一(1)股股份
「超洋股份出售」	指	本集團根據番禺協議向韓江轉讓及出售超洋股份
「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，其股於聯交所主版上市
「完成」	指	完成收購事項及超洋股份出售
「代價股份」	指	根據番禺協議之條款及條件將向朱先生配發及發行最多合共的204,925,468股新股份
「費用及補償金」	指	該等土地之清理及遷徙、該等土地的初期開發成本、土地出讓金以及取得該等土地或其中任何部分的土地使用權所需的所有其他成本及開支的費用及補償金的統稱
「決定」	指	廣州市規劃局於二零零七年三月二十八日發出關於撤銷《建設用地規劃許可證》的決定
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據出售協議出售本集團於南方越秀全部已發行股本中擁有之51%權益
「出售協議」	指	合生與鉅偉就出售事項所訂立日期為二零零九年十一月二日的股份轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州國土局」	指	廣州市國土資源和房產管理局
「廣州市規劃局」	指	廣州市規劃局

「韓江」	指	廣東韓江建築安裝工程有限公司，於中國成立的公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合生」	指	合生集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生組成的獨立董事委員會，以就番禺協議及其項下擬進行交易向本公司獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	Sounda及其聯繫人士以外的股東
「合營公司協議」	指	合生、愛寶置業及番禺珠江所訂立日期為二零零四年九月二十三日的中外合作廣東華南新城房地產有限公司合同（修訂）
「合營公司」	指	廣東華南新城房地產有限公司，合生、愛寶置業及番禺珠江根據中國法例成立的中外合作合營公司
「合營公司土地」	指	地塊一及地塊二B
「鉅偉」	指	鉅偉投資有限公司，於香港註冊成立的公司
「地塊一」	指	根據許可證編號033341批予番禺珠江土地面積約為981中國畝（相當於約653,358.5平方米）的地塊
「地塊二」	指	根據許可證編號033342批予番禺珠江土地面積約為1,027中國畝（相當於約684,663平方米）的地塊

「地塊二A」	指	廣州國土局同意根據批地合同向番禺珠江轉讓土地使用權的地塊二當中面積約為497中國畝（相當於約331,291平方米）的部分
「地塊二B」	指	地塊二A部份以外地塊二中面積約530中國畝（相當於約353,372平方米）的部分
「地塊三」	指	根據許可證編號033343批予番禺珠江土地面積約為997中國畝（相當於約664,699.9平方米）的地塊
「該等土地」	指	位於廣東省番禺南村鎮珠江河岸以南與南路以北之間互相毗鄰的地塊一、地塊二及地塊三的統稱
「最後交易日」	指	二零零九年十一月二日，即本公告日期前股份的最後交易日
「土地出讓合同」	指	番禺珠江與廣州國土局就地塊二A所訂立日期為二零零四年八月三十一的國有土地使用權出讓合同
「樂景地塊」	指	位於海珠區廣州大道以西，康樂西圍新村以南面積約92中國畝（相當於約61,500平方米）的地塊
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「朱先生」	指	朱孟依先生，董事會主席
「南村鎮公司」	指	廣州市番禺區南村鎮經濟發展總公司，為獨立第三方
「南方越秀」	指	南方越秀廣場有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司

「番禺協議」	指	合生、韓江及朱先生就收購事項及超洋股份出售所訂立日期為二零零九年十一月二日的股份轉讓協議
「番禺區國土局」	指	廣州市番禺區國土資源和房屋管理局
「番禺市規劃局」	指	番禺市規劃局
「番禺珠江」	指	番禺珠江房地產有限公司，於中國成立的有限責任公司，其股本由韓江及南村鎮公司分別擁有99%及1%權益
「許可證」	指	建設用地規劃許可證
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	廣州市秀南房地產開發有限公司，於中國成立的有限責任公司，為南方越秀的全資附屬公司
「退款」	指	本集團就地塊一及地塊二所支付之費用及補償金連同其累計之利息
「人民幣」	指	人民幣
「股東特別大會」	指	即將召開的本公司股東特別大會，以批准（其中包括）收購事項、超洋股份出售及股份發行
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份發行」	指	根據番禺協議向朱先生配發及發行代價股份
「Sounda」	指	Sounda Properties Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「泰景」	指	廣東合生泰景房地產有限公司，於中國成立的有限責任公司，為超洋的全資附屬公司
「小北御景」	指	位於中國廣州越秀區小北路198號的物業發展項目
「一九九九年公告」	指	本公司於一九九九年十二月七日就（其中包括）成立合營公司而刊發的公告
「二零零四年公告」	指	本公司於二零零四年六月二十三日就（其中包括）本集團收購番禺珠江所擁有合營公司的39%權益而刊發的公告
「60畝土地」	指	位於廣東番禺南村鎮陳邊村面積約60中國畝（相當於約40,000平方米）的地塊

於本公告中，人民幣0.88153元兌1港元，僅供說明用途。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零九年十一月二日

* 僅供識別