



Hopson Development Holdings Limited 合生創展集團有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

須予披露之交易

本公司之全資附屬公司上海合生於二零零二年三月二十七日與楊浦改造指揮部訂立重建合同，以收購上海合生發展地盤，所涉及之代價合共約人民幣660,000,000元(約623,000,000港元)，以現金支付。楊浦改造指揮部將負責上海合生發展地盤之各項遷拆工程、提交各項所需申請(包括將上海合生發展地盤列入下一輪由上海房地局指定的舊區重建範圍內)、協助上海合生申請發展上海合生發展地盤及就此取得土地使用權證。

上海合生發展地盤座落黃浦江周邊的市區黃金地段，本集團擬將之開發為商品房區。

重建合同構成本公司須予披露之交易，本公司將盡快向股東寄發通函，內容包括上海合生發展地盤之估值報告。

本公司承認違反上市規則第14.13條，聯交所已表明保留向本公司及／或董事採取適當行動之權利。本公司將盡快向股東寄發通函，內容包括上海合生發展地盤之估值報告。

重建合同

日期：

二零零二年三月二十七日

訂約方：

楊浦改造指揮部，隸屬上海市楊浦區房屋土地管理局之部門，兩者均為獨立方，與本公司及其附屬公司之董事、主要行政人員、主要股東以及彼等各自之聯繫人士概無關連。

上海合生，根據中國法律成立之外商獨資企業，並為本公司之全資附屬公司。

上海合生發展地盤：

上海合生發展地盤由上海楊浦121、129及130舊區組成，其中南面發展地盤西臨上海楊樹浦發電廠，北接黃浦江，東望上海楊樹浦煤氣廠，南為楊樹浦路。北面發展地盤西臨貴陽路、北連楊樹浦路，東為隆昌路，南為海州路。

南面發展地盤之可使用面積約84,000平方米(約126畝)，額外公用紅線區尚待確定。北面發展地盤之可使用面積為108,000平方米(約162畝)，額外17,000平方米(約25畝)為公用面積。根據重建合同所附地圖，北面發展地盤分為A、B、C及D區。上述所有面積須待上海市楊浦區測繪所發出「勘測定界技術報告書」之勘測結果後確定。

遷拆工程：

楊浦改造指揮部將負責上海合生發展地盤之各項遷拆工程、提交各項所需申請(包括將上海合生發展地盤列入下一輪由上海房地局指定的舊區重建範圍內)、協助上海合生申請發展上海合生發展地盤及就此取得土地使用權證。

遷拆工程須按下列時間表完成及移交上海合生：

第二期分期付款時	南面發展地盤
二零零二年十二月二十七日前	北面發展地盤A區
二零零三年六月二十七日前	北面發展地盤B區
二零零四年三月二十六日前	北面發展地盤C區南半區
二零零四年九月三十一日前	北面發展地盤C區全區
待訂約方釐定	北面發展地盤D區

代價：

上海合生須支付遷拆費每畝可用地皮人民幣2,200,000元及每畝公用地皮人民幣1,100,000元予楊浦改造指揮部。收購上海合生發展地盤之總代價，亦即上述遷拆費，經上海合生與楊浦改造指揮部按公平原則議定。上海合生須支付楊浦改造指揮部之代價合計約人民幣660,000,000元(約623,000,000港元)，並須按下列時間表以現金支付：

於重建合同生效時	人民幣100,000,000元
於二零零二年四月二十八日前	人民幣100,000,000元
於二零零二年十月二十八日前	人民幣130,000,000元
於二零零二年十二月二十七日前	人民幣50,000,000元
於二零零三年六月二十七日前	人民幣90,000,000元
於二零零四年三月二十六日前	人民幣90,000,000元
完成北面發展地盤C區90%之遷拆工程	人民幣20,240,000元

北面發展地盤D區方面之付款時間由訂約方釐定。

餘額之最後結算款項將會根據所有遷拆工程完成後所涉及之實際成本及「勘測定界技術報告」所載的實際地塊面積計算。上海合生迄今已根據重建合同向楊浦改造指揮部支付人民幣200,000,000元(約189,000,000港元)。

總代價將以本公司內部資源及／或銀行借款支付。

優惠待遇：

作為新一輪舊區改造範圍內之項目，上海合生發展地盤將可享有以下優惠：

1. 土地使用權出讓金全免；
2. 市政及公共設施自行包幹建設，免交住宅建築配套費；
3. 公共設施與住宅物業之比例不做限制性規定，公建配套設施按必要的社區要求配置，區政府不另行征用公建；
4. 上海合生將會配建一定量的地下設施供和平與戰爭兩用。待人防部門批准後，將豁免人防設施建築費；
5. 免交環境衛生設施補貼費；
6. 免交教育補貼費；
7. 免交房屋拆遷管理費、拆除舊公房補償費；
8. 免交衛生保證金及除災「四害」費；
9. 免交住宅竣工配套包幹費、住宅優質獎勵費、建築工程質量監督費；
10. 免交建設工程規劃許可證費、城建檔案保證金、建設工程竣工檔案代編制費；
11. 免交環保保證金、新型牆體材料費、綠化保證金；
12. 免徵解困平價住宅；
13. 免交楊浦區區屬各部門、各單位自行確定的各類收費；
14. 上海合生在開發有關地塊期間，可享受區內有關稅收優惠政策；及
15. 在開發上海合生發展地盤的過程中，若楊浦改造指揮部給予其他地塊更優惠的政策時，楊浦改造指揮部應同樣給予上海合生享受此更優惠的政策。

違反合同：

倘若楊浦改造指揮部未能根據時間表移交構成上海合生發展地盤的有關地段，則楊浦改造指揮部須就每天延誤向上海合生支付相等於上海合生所支付之相應遷拆成本的0.0005%作為賠償。倘若延誤超過三個月，上海合生有權終止重建合同，而楊浦改造指揮部須退還上海合生所支付之一切相應遷拆成本(不含利息)，並就楊浦改造指揮部違反合同賠償因此造成上海合生所招致的一切損失。

倘若上海合生未能如期付款，則須就每天延誤額外支付相等於尚未償還分期付款之0.0005%款項。倘若上海合生延誤超過六個月，楊浦改造指揮部有權終止重建合同及取消構成上海合生發展地盤餘下地段之所有發展權及就楊浦改造指揮部因上海合生違反合同所招致一切損失而向上海合生索賠。倘若上海合生選擇在無北面發展地盤之情況下發展南面發展地盤，則須按每畝人民幣220,000,000元之價格支付土地出讓金。

進行交易及須予披露交易之理由

本集團主要於中國廣東省從事物業發展，並逐步擴展至北部省份的目標城市(分別為北京、天津及上海)。

上海合生發展地盤位於毗鄰黃浦江的市區黃金地段。作為重建之舊區，該地盤亦享有上文所述的一系列優惠及特權。本集團計劃將上海合生發展地盤發展為商品房區，並相信該地盤為一項具策略價值之收購。董事認為重建合同之條款乃本公司循一般及日常業務，經公平磋商後按正常商業條款訂立，而就本公司股東而言乃屬公平合理。

上海合生根據重建合同應付之總代價約為人民幣660,000,000元(約623,000,000港元)，佔本集團於二零零一年六月三十日(即本集團於二零零二年三月二十七日公佈之最近期賬目之編製日期)之未經審核有形資產淨值2,185,000,000港元約28.5%，並將於首次訂立重建合同之日期構成本公司一項須予披露交易。根據重建合同應付之總代價，佔於二零零二年六月三十日本集團最近期公佈之未經審核有形資產淨值2,367,000,000港元約26.3%。因此，倘若重建合同於截至二零零二年六月三十日止六個月之未經審核業績公佈後訂立，仍將構成一項須予披露交易。

根據上市規則第14.13條，本公司早應知會聯交所，且於重建合同條款協定後盡快刊發公佈，並於其後二十一日內寄發通函予股東。董事已檢討有關重建合同之情況及尋求法律意見，並確定延遲公佈重建合同詳情之理由如下：

1. 本集團之營運及監察部門彼此溝通不足；
2. 對重建合同的合法性及有效性存疑，其中包括楊浦改造指揮部僅為一工作部門，並無獨立於上海楊浦當地政府之法人地位，且並無法定身分訂立重建合同及根據其法定權力履行重建合同之責任；及
3. 尋求楊浦改造指揮部訂立重建合同之法定身分所需之確認及對重建合同之追認需時甚久(超出預期)。

本公司於二零零二年五月底就合法問題尋求法律意見，並獲悉應向上海楊浦當地政府尋求書面確認，即確認楊浦改造指揮部實質上有權力代表上海楊浦當地政府與外方訂立有關土地之合同。上海合生由二零零二年六月初起多次與上海楊浦當地政府聯絡以求澄清。本公司於二零零二年九月十二日方接獲上海市楊浦區房屋土地管理局由其法人代表正式蓋章之確認授權委託書，確認重建合同乃由楊浦改造指揮部獲其全權授權而訂立，並確認及追認重建合同。

本公司承認違反上市規則第14.13條，聯交所已表明保留向本公司及／或董事採取適當行動之權利。本公司將盡快向股東寄發通函，內容包括上海合生發展地盤之估值報告。

本公佈所用之詞彙

「聯繫人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「北面發展地盤」	指	以貴陽路以西，楊樹浦路以北，隆昌路以東及海州路以南劃分之上海合生發展地盤
「南面發展地盤」	指	以上海楊樹浦發電廠以西，黃浦江以北，上海楊樹浦煤氣廠以東及楊樹浦路以南劃分之上海合生發展地盤
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「重建合同」	指	於二零零二年三月二十七日，由上海合生及楊浦改造指揮部訂立以重建上海合生發展地盤之合同
「上海合生」	指	上海合生房地產開發有限公司，根據中國法例成立之外商獨資企業，並為本公司之全資附屬公司
「上海合生發展地盤」	指	重建合同針對之上海楊浦121、129及130舊區
「上海房地局」	指	上海市房屋土地資源管理局
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「楊浦改造指揮部」	指	上海市楊浦區舊區改造指揮部辦公室
「港元」	指	香港之法定貨幣
「人民幣」	指	中國之法定貨幣

就本公佈而言，人民幣106元=100港元，以供參考。

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零二年九月十七日

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報及
英文虎報刊登的內容。