

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。



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>

持續關連交易

背景

茲提述本公司日期為二零零九年四月三十日之公佈及本公司日期為二零零九年五月二十一日之通函，有關(當中包括)前框架協議及其涉及之交易，該等交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

本公司當時之獨立股東於二零零九年六月十六日批准前框架協議、前框架協議所涉及之本公司持續關連交易以及各項該等持續關連交易於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限。前框架協議已於二零一一年十二月三十一日屆滿。鑒於本集團有意繼續進行前框架協議所涉及之大部分經常性交易，並於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度與韓江集團進行若干新經常性交易，本公司於二零一二年五月十一日與韓江訂立新框架協議以規管新交易事項。

於二零一一年十二月三十一日前，本集團與韓江集團訂立若干服務合約，據此，韓江集團須於二零一二年及二零一三年為本集團若干物業項目進行設計工程。該等設計合約乃由本集團及韓江集團根據若干已屆滿之框架協議(包括有關該等持續關連交易之前框架協議)訂立。根據該等合約之條款，截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度，預期本集團將須就韓江集團之設計服務向其支付人民幣34,690,000元及人民幣2,408,000元。本集團無意就該等設計工程與韓江集團訂立任何新服務合約。於上述合約完成後，舊交易事項將會終止。

上市規則之涵義

由於韓江由朱先生之妹夫(亦為朱女士之姑丈)全資擁有，根據上市規則，屬於本公司之關連人士。而新框架協議項下擬進行之新交易事項及舊交易事項則構成上市規則項下之持續關連交易。

由於該等持續關連交易倘根據上市規則第14A.25條合併計算，適用之百分比率(盈利比率除外)按年計超逾5%，故該等持續關連交易構成本公司之非豁免持續關連交易，必須遵守上市規則第14A.17條項下的申報、公佈、獨立股東批准及年度審查之規定。因此，本公司擬於股東特別大會尋求獨立股東批准新框架協議、該等持續關連交易及截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限。朱先生、朱女士及彼等各自之聯繫人士(包括新達及合生慈善基金，彼等於本公佈日期合共持有本公司已發行股本約63.42%之股份)將於股東特別大會上放棄投票，而獨立股東將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

董事認為，該等持續關連交易將按一般商業條款於本集團一般日常業務過程中進行。董事(獨立非執行董事除外，彼等將於接獲獨立財務顧問之意見後發表意見)認為新框架協議、該等持續關連交易及年度上限的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會，以便就新框架協議、該等持續關連交易以及年度上限之條款向獨立股東提供意見，而時富融資已獲委任為獨立財務顧問以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司預期將於二零一二年五月三十一日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)新框架協議、該等持續關連交易及年度上限之詳情、獨立財務顧問之函件、獨立董事委員會之推薦意見及召開股東特別大會之通告。

A. 背景

茲提述本公司日期為二零零九年四月三十日之公佈及本公司日期為二零零九年五月二十一日之通函，有關(當中包括)前框架協議及其涉及之交易，該等交易根據上市規則構成本公司之持續關連交易。

本公司當時之獨立股東於二零零九年六月十六日批准前框架協議、前框架協議所涉及之本公司持續關連交易以及各項該等持續關連交易於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限。前框架協議已於二零一一年十二月三十一日屆滿。鑒於本集團有意繼續進行前框架協議所涉及之大部分經常性交易，並於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度與韓江集團進行若干新經常性交易，本公司於二零一二年五月十一日與韓江訂立新框架協議以規管新交易事項。

於二零一一年十二月三十一日前，本集團與韓江集團訂立若干服務合約，據此，韓江集團須於二零一二年及二零一三年為本集團若干物業項目進行設計工程。該等設計合約乃由本集團及韓江集團根據若干已屆滿之框架協議(包括有關該等持續關連交易之前框架協議)訂立。根據該等合約之條款，截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度，預期本集團將須就韓江集團之設計服務向其支付人民幣34,690,000元及人民幣2,408,000元。由於本集團擬委託其中一間從事建築設計業務之附屬公司承接本集團物業項目日後所有設計工程，本集團無意就該等設計工程與韓江集團訂立任何新服務合約。於上述合約完成後，舊交易事項將會終止，故此新框架協議並不包括由韓江集團向本集團提供之設計服務。

由於韓江由朱先生之妹夫(亦為朱女士之姑丈)全資擁有，根據上市規則，屬於本公司之關連人士。而新框架協議項下擬進行之新交易事項及舊交易事項則構成上市規則項下之持續關連交易。

B. 該等持續關連交易

B1. 新交易事項之詳情

(1) 根據新框架協議韓江集團將向本集團提供之服務／租賃之物業：

第1項新交易事項 — 建築：

本集團委聘韓江集團，為本集團若干物業項目進行建築工程（「第1項新交易事項」）。

第2項新交易事項 — 建築監督：

本集團委聘韓江集團，監督本集團若干物業項目之建築工程（「第2項新交易事項」）。

第3項新交易事項 — 電力、弱電系統及智能樓宇安裝工程、預算及成本控制諮詢：

本集團委聘韓江集團，為本集團若干物業項目進行電力、弱電系統及智能樓宇安裝工程，並向本集團提供有關預算及建築成本控制之諮詢服務（「第3項新交易事項」）。

第4項新交易事項 — 辦公室租賃：

韓江集團向本集團出租位於廣州之辦公室物業作辦公室用途（「第4項新交易事項」）。

第5項新交易事項 — 信息化相關服務：

本集團委聘韓江集團，向本集團提供有關建設信息化基礎設施及維修伺服器之服務，並提供信息化相關產品及設施、就本集團信息化系統、該等系統的員工培訓及技術支援向本集團提供諮詢服務（「第5項新交易事項」）。

第6項新交易事項 — 商用物業項目之發展策劃、招商及設計顧問服務：

本集團委聘韓江集團，為本集團商用物業項目提供有關發展策劃及招商之服務及設計顧問服務（「第6項新交易事項」）。

(2) 根據新框架協議本集團將向韓江集團提供之服務／租賃之物業：

第7項新交易事項 — 空置物業管理：

韓江集團委聘本集團，管理由韓江集團發展之若干空置物業及處理交付已出售物業予買家之事宜(「**第7項新交易事項**」)。

第8項新交易事項 — 設計：

韓江集團委聘本集團，為韓江集團若干物業項目進行樓宇設計工程(「**第8項新交易事項**」)。

第9項新交易事項 — 安裝及裝修：

韓江集團委聘本集團，為韓江集團發展之若干物業項目進行安裝及裝修工程(「**第9項新交易事項**」)。

第10項新交易事項 — 出租商舖：

本集團向韓江集團出租位於廣州之物業作店舖用途(「**第10項新交易事項**」)。

B2. 舊交易事項之詳情

舊交易事項 — 設計：

韓江集團根據韓江集團與本集團於二零一一年十二月三十一日前訂立之合約為本集團物業項目提供設計服務(「**舊交易事項**」)。

C. 新框架協議之主要條款

於二零一二年五月十一日，本公司與韓江訂立新框架協議，以載列(其中包括)新交易事項之主要條款，茲述如下：

日期： 二零一二年五月十一日

訂約方： (1) 本公司
 (2) 韓江

範圍： 1. 韓江集團將向本集團提供之服務／租賃之物業：

韓江將促使韓江集團之有關成員公司或彼等各自之分包商為本集團若干物業項目進行建築工程、建築監督、電力、弱電系統及智能樓宇安裝工程，並為本集團就預算及建築成本控制提供諮詢服務、信息化系統相關服務以及就商用物業項目提供有關發展策劃、招商之服務及設計顧問服務。韓江亦將促使韓江集團之有關成員公司將若干物業租予本集團用作本集團之辦公室。

2. 本集團將向韓江集團提供之服務／租賃之物業：

本公司將促使本集團之有關成員公司管理韓江集團發展之若干空置物業、為韓江集團若干物業項目進行設計、安裝及裝修工程以及將若干物業租予韓江集團作店舖用途。

- 年期： 新框架協議之年期由其生效當日開始並於二零一四年十二月三十一日終止。
- 先決條件： 新框架協議須待獨立股東於股東特別大會上投票批准後方告作實及生效。
- 交易之特別條款： 就每項新交易事項之各項委聘而言，本集團及韓江集團各自將促使彼等之有關成員公司就各項交易訂立獨立協議，以載列與新框架協議所載之條款及原則一致之特定委聘條款。交易條款須為一般商業條款以及屬公平合理，並合乎獨立第三方在正常商業交易情況下提供同類服務的條款／同類物業的租賃條件，對本集團而言亦必須不遜於其他獨立第三方提出之條款。

D. 建議年度上限以及該等持續關連交易之詳情

D1. 建議年度上限

以下所載為董事建議就各項該等持續關連交易於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年設定之年度上限：

交易	二零一二年 年度上限 (人民幣千元)	二零一三年 年度上限 (人民幣千元)	二零一四年 年度上限 (人民幣千元)
----	--------------------------	--------------------------	--------------------------

(A) 新交易事項

根據新框架協議韓江集團將向本集團提供之服務／租賃之物業：

1. 第1項新交易事項 — 建築	1,818,540	1,616,480	1,414,420
2. 第2項新交易事項 — 建築監督	16,597	14,635	13,114
3. 第3項新交易事項 — 電力、弱電系統及 智能樓宇安裝 工程、預算及成本 控制諮詢	526,410	467,920	409,430
4. 第4項新交易事項 — 辦公室租賃	6,354	6,989	7,688
5. 第5項新交易事項 — 信息化相關服務	39,952	47,943	57,531
6. 第6項新交易事項 — 商用物業項目之 策劃、招商及設計 顧問服務	8,550	9,596	13,765

交易	二零一二年 年度上限 (人民幣千元)	二零一三年 年度上限 (人民幣千元)	二零一四年 年度上限 (人民幣千元)
根據新框架協議本集團將向韓江集團提供之服務／租賃之物業：			
7. 第7項新交易事項 — 空置物業管理	15,910	14,330	13,910
8. 第8項新交易事項 — 設計	33,340	36,197	36,637
9. 第9項新交易事項 — 安裝及裝修	94,808	43,400	174,860
10. 第10項新交易事項 — 出租商舖	3,297	3,333	3,395
(B) 舊交易事項			
11. 舊交易事項 — 設計	34,690	2,408	—
	<u>2,598,448</u>	<u>2,263,231</u>	<u>2,144,750</u>

D2. 該等持續關連交易之詳情

以下所載為該等持續關連交易之詳情、釐定建議年度上限所依據之基準以及(就新交易事項而言)新框架協議所載之相關訂價基準：

1. 第1項新交易事項 — 建築

- 範圍： 根據新框架協議，本集團同意委聘韓江集團，為本集團若干物業項目進行建築工程。
- 訂價基準： 本集團就韓江集團為本集團若干中國物業項目進行建築工程而應付予韓江集團之建築費用，將由各訂約方參考獨立第三方就提供同類服務所收取之現行市場收費及特定物業項目所在地之建設委員會所規定之標準而釐定，例如北京市建設委員會於二零零一年對北京物業項目所頒佈之北京市建築工程預算定額、廣東省建設廳於二零一零年就廣州物業項目所頒佈之廣東省各專業工程計價辦法(二零一零年)及廣東省各專業綜合定額(二零一零年)。
- 年度上限釐定基準： 有關建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)新框架協議之有關訂價基準(見上文分段)；(ii)董事所估計韓江集團預期將於有關年度進行建築工程之廣州、北京、上海、天津及惠州之物業之總建築面積；及(iii)有關韓江集團為本集團進行建築工程之歷史數據。

與過往三個財政年度比較，預期本集團將於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度發展更多物業項目，本集團計劃指定本集團一間成員公司（其已不斷加強提供物業建築主要承包服務之能力）於未來接管更多本集團物業項目之建築工作，故此有關建議年度上限之總金額稍微低於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限之總金額。

2. 第2項新交易事項 — 建築監督

範圍： 根據新框架協議，本集團同意委聘韓江集團，監督本集團若干物業項目之建築工程。

訂價基準： 本集團就韓江集團監督本集團若干物業項目之建築工程應付予韓江集團之建築監督費用，將參考獨立第三方就提供同類服務所收取之現行市場收費及建設工程監理與相關服務收費標準所規定之標準而釐定。

年度上限釐定基準： 有關建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)新框架協議之有關訂價基準（見上文分段）；(ii)董事所估計預期將由韓江集團監督建築工程之廣州、北京、上海、天津及惠州之物業之總建築面積；及(iii)有關韓江集團向本集團提供建築監督服務之歷史數據。

與過往三個財政年度比較，本集團預期韓江集團參與提供建築監督工程之物業項目涉及物業之總建築面積將下跌約42%。此乃由於有關建議年度上限與截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限比較的相關跌幅所致。

3. 第3項新交易事項 — 電力、弱電系統及智能樓宇安裝工程、預算及成本控制諮詢

範圍： 根據新框架協議，本集團同意委聘韓江集團，為本集團若干物業項目進行電力、弱電系統及智能樓宇安裝工程，以及就招標預算及建築成本控制向本集團提供諮詢服務。弱電系統及智能樓宇安裝工程包括安裝視像對講機系統、閉路電視系統、音樂廣播系統、保安系統、停車場自動管理系統、電話系統、手機訊號覆蓋系統、網絡系統、電視天線系統以及採購相關設備。將向本集團提供之招標預算及建築成本控制諮詢服務包括為本集團擬公開招標之特定項目評估及制定底價、製備投標邀請及協助評估投標者、為特定項目制定預算以及為建築項目制定成本控制計劃。

訂價基準： 本集團就韓江集團為本集團物業項目進行電力安裝工程應付予韓江集團之費用，將參考獨立第三方就提供同類服務所收取之現行市場收費及有關物業所在地之相關政府機關規定之標準而釐定，例如廣東省建設廳於二零一零年所頒佈之廣東省各專業工程計價辦法(二零一零年)及廣東省各專業綜合定額(二零一零年)。

本集團就韓江集團為本集團物業項目進行弱電系統安裝工程應付予韓江集團之費用，將參考獨立第三方就提供同類服務所收取之現行市場收費及有關政府機關規定之標準而釐定，例如通信建設工程預算定額及廣州地區建設工程常用材料綜合價格，而就涉及採購之項目而言，額外採購費用乃根據將收取採購費用之產品價格之特定百分比計算。

本集團就韓江集團為本集團若干中國物業項目進行智能樓宇安裝工程應付予韓江集團之費用，將參考獨立第三方就提供同類服務所收取之現行市場收費及有關物業所在地之相關政府機關規定之標準而釐定，例如北京市建設委員會於二零零一年對北京物業項目所頒佈之北京市建築工程預算定額、廣東省建設廳於二零一零年就廣州物業項目所頒佈之廣東省各專業工程計價辦法(二零一零年)及廣東省各專業綜合定額(二零一零年)。

本集團就韓江集團向本集團提供編撰招標預算及建築成本控制諮詢服務應付予韓江集團之費用，將參考相關政府機關規定之標準而釐定，例如北京市發展和改革委員會就協助投標進行而提供服務所頒佈之招標代理服務收費標準以及建設部就提供預算服務所頒佈之工程造價諮詢服務收費管理暫行辦法。

年度上限釐定基準：有關建議年度上限(指就電力安裝工程、弱電系統安裝工程、智能樓宇安裝工程以及預算及建築成本控制諮詢服務所需支付費用之總和)乃按以下基準釐定：(i)新框架協議之有關訂價基準(見上文分段)；(ii)董事所估計本集團將於有關年度在廣州、北京、上海、天津及惠州落成而需韓江集團進行電力安裝工程、弱電系統安裝工程、智能樓宇安裝工程，及就預算及建築成本控制提供諮詢服務之物業項目之總建築面積；及(iii)有關韓江集團為本集團進行電力安裝工程、智能樓宇安裝工程以及提供預算及建築成本控制諮詢服務之歷史數據。

4. 第4項新交易事項 — 辦公室租賃

範圍：根據新框架協議，韓江集團同意將若干位於廣州的物業租予本集團用作辦公室。

訂價基準：本集團應付予韓江集團之租金，將參考獨立第三方就出租毗鄰地區同一物業或同類級別之物業所收取之現行市值租金而釐定。

年度上限釐定基準：有關之建議年度上限乃按以下基準釐定(i)新框架協議之有關訂價基準(見上文分段)；(ii)建議租賃物業之面積；及(iii)毗鄰地區同類級別之物業所收取之現行市值租金10%之年度增幅。

由於本集團擬遷移若干附屬公司之辦公室至韓江集團擁有而本集團若干辦公室已遷移至該處之商業樓宇，且本集團將向韓江集團租用更多辦公室單位，因此，建議年度上限較截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限大幅上調。

5. 第5項新交易事項 — 信息化相關服務

範圍： 根據新框架協議，本集團同意委聘韓江集團為本集團建設信息化基建、為本集團之伺服器提供維護服務、由韓江集團供應和出租相關產品及設施、為本集團之信息化系統、該等系統的員工培訓及技術支援提供諮詢服務。

訂價基準： 本集團就韓江集團為本集團建設信息化基建、為本集團之伺服器提供維護服務、為本集團之信息化系統、該等系統的員工培訓及技術支援提供諮詢服務應付予韓江集團之費用，以及就本集團向韓江集團購買／租用信息化系統的產品及設施而應付之買價／租金金額，將參考獨立第三方就提供同類服務／產品所收取之現行市場收費而釐定。

年度上限釐定基準： 有關之建議年度上限乃按以下基準釐定(i)新框架協議之有關訂價基準(見上文分段)；(ii)韓江集團按本集團之計劃將予提供之服務、產品及設施之性質；及(iii)中國物業發展行業之營業額與資訊科技開支之整體比例。

6. 第6項新交易事項 — 商用物業項目之發展策劃、招商及設計顧問服務

範圍： 根據新框架協議，本集團同意委聘韓江集團就本集團之商用物業項目提供有關發展規劃、招商及設計顧問之服務。

訂價基準： 本集團就韓江集團為本集團提供之商業發展項目之策劃、招商及設計顧問服務應付韓江集團之費用，將參考獨立第三方就提供同類服務所收取之現行市場收費而釐定。

年度上限釐定基準：有關之建議年度上限乃按以下基準釐定(i)新框架協議之有關訂價基準(見上文分段)；及(ii)本集團將於有關年度落成而需韓江集團提供發展策劃、招商及設計顧問服務之商用物業項目。

7. 第7項新交易事項 — 空置物業管理

範圍：根據新框架協議，韓江集團同意委聘本集團管理若干空置物業，處理韓江集團位於廣東省、北京及西安之已售物業之交付。

訂價基準：本集團應收韓江集團之管理費金額將由訂約方參考本集團相關成本及廣東省、北京市及西安地方機關就物業管理費規定之準則、地方政府頒佈之物業定價指引及獨立第三方於毗鄰地區就同類級別之物業提供同類服務之現行市場收費而釐定。

年度上限釐定基準：有關之建議年度上限乃按以下基準釐定(i)新框架協議之有關訂價基準(見上文分段)；(ii)韓江估計就韓江集團需要本集團提供相關管理服務之物業之總建築面積，以及於有關年度之可供銷售物業數目；及(iii)有關本集團向韓江集團就其空置物業提供管理服務及處理韓江集團之已售物業交付之歷史數據。

由於本集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度參與提供管理服務所涉及物業項目之物業估計總建築面積有所下跌，因此建議年度上限較截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限為低。

8. 第8項新交易事項 — 設計

- 範圍： 根據新框架協議，韓江集團同意委聘本集團就韓江集團若干物業項目進行設計工程。
- 訂價基準： 本集團應收韓江集團之設計費用，將由訂約方參考獨立第三方就承辦類似設計項目所收取之現行市場收費以及相關地方機關就提供類似服務(如有)可收取費用所規定之準則及指引而釐定。
- 年度上限釐定基準： 有關之建議年度上限乃按以下基準釐定(i)新框架協議之有關訂價基準(見上文分段)；(ii)本集團於有關年度獲建議委託設計工程所涉及之韓江集團樓宇項目之總面積及類別；及(iii)有關本集團為韓江集團進行設計工程之歷史數據。

9. 第9項新交易事項 — 安裝及裝修

- 範圍： 根據新框架協議，韓江集團同意委聘本集團，為韓江集團開發之若干物業項目進行安裝及裝修工程。
- 訂價基準： 韓江集團應付予本集團之費用，將由訂約方參考獨立第三方就承接同類安裝及裝修工程所收取之現行市場收費及有關地方機關就提供同類服務(如有)可收取之費用所規定之標準及指引釐定。

年度上限釐定
基準： 有關之建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)新框架協議之有關訂價基準(見上文分段)；(ii)有關廣東珠江建築裝飾(服務供應商)於二零一一年底成為本公司附屬公司前與韓江集團之間進行相同性質交易之歷史數據；及(iii)本集團於有關年度獲建議委託安裝及裝修工程所涉及之韓江集團樓宇項目之總面積及類別。

10. 第10項新交易事項 — 出租商舖

範圍： 根據新框架協議，本集團同意向韓江集團出租若干位於廣州之物業作店舖用途。

訂價基準： 本集團應收韓江集團之租金，將參考本集團於毗鄰地區就出租相同或同類級別之物業予獨立第三方之市場租金而釐定。

年度上限釐定
基準： 有關之建議年度上限乃按下列基準釐定：(i)新框架協議之有關訂價基準(見上文分段)；(ii)於廣州及天津物色之若干商舖物業之地點及面積以及該等租賃各自之租期。由於韓江集團的一間成員公司並無重續與本集團之商舖租賃，因此建議年度上限較截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限輕微下調。

11. 舊交易事項 — 設計

- 範圍： 根據本集團與韓江集團於二零一一年十二月三十一日前訂立之若干設計合約，韓江集團同意為本集團之物業項目進行設計工程。
- 年度上限釐定
基準： 有關之建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)前框架協議項下之有關定價基準，而相關設計合約乃根據前框架協議訂立；及(ii)本集團於二零一一年十二月三十一日前已委託韓江集團進行設計工程之樓宇項目總面積，有關資料載列於相關設計合約之條款內。

E. 根據前框架協議訂立之持續關連交易之過往交易價值

下文載列前框架協議項下擬進行之持續關連交易之年度上限及交易金額，有關持續關連交易亦為該等持續關連交易：

交易	截至二零零九年 十二月三十一日止年度		截至二零一零年 十二月三十一日止年度		截至二零一一年 十二月三十一日止年度	
	二零零九年 年度上限	實際交易 概約金額	二零一零年 年度上限	實際交易 概約金額	二零一一年 年度上限	實際交易 概約金額
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
第1項新交易事項 — 建築	2,331,600	1,674,080	2,198,000	1,969,989	2,020,600	475,156
第2項新交易事項 — 建築監督	25,000	1,734	25,900	5,556	25,500	5,672
第3項新交易事項 — 電力、弱電系統及 智能樓宇安裝工 程、預算及成本 控制諮詢 (附註1)	624,700	67,477	594,700	94,705	584,900	120,096
第4項新交易事項 — 辦公室租賃	2,300	2,082	2,300	1,041	2,300	2,082
第7項新交易事項 — 空置物業管理	17,200	12,265	16,800	5,166	16,400	2,220
第8項新交易事項 — 設計	120,500	17,550	26,000	14,121	11,000	10,679
第10項新交易事項 — 出租商舖	6,100	—	4,400	—	4,300	—
舊交易事項 — 設計(附註2)	25,000	12,148	20,000	2,388	20,000	2,758

附註：

1. 由於第3項新交易事項之弱電系統安裝工程並未包括於前框架協議內，上表所載此項目之數字僅與韓江集團向本集團提供之電力安裝工程、智能樓宇安裝工程及預算及成本控制諮詢服務有關。
2. 新框架協議並不包括韓江集團之該等服務。

F. 進行該等持續關連交易之理由

本集團主要在中國各大城市從事物業發展業務，包括廣州、惠州、北京、上海及天津。本集團亦在中國從事若干物業配套相關業務，包括物業投資、物業管理及酒店營運。該等持續關連交易為本集團日常及一般業務之一部分。

韓江主要於中國從事物業建設業務，獲中國有關政府機關分類為房屋建築工程總承包壹級。壹級總承包商所能承接之項目規模較非壹級承包商為大。韓江提供全面服務，聘用超過350名業內專家，當中100名屬中高層職級。韓江在安全、建築、成本管理及控制方面均達至最佳質素，其優質管理制度獲得ISO9000證書。韓江為業內信譽良好之承包商，擁有良好往績記錄，具備處理大型建設項目(包括中國多幢獲高度評價之商廈)之相關技術實力及專業知識。本集團曾進行市場調查，認為韓江集團提供之價格非常具競爭力。

第1項新交易事項自二零零三年以來經已存在，韓江集團此後曾為本集團完成多個物業項目。本集團與韓江集團多年來已建立緊密、良好之合作關係。本集團認為，委聘韓江等優質建築承包商，對確保物業項目之質量至為重要，故繼續進行第1項新交易事項符合本公司及其股東之整體利益。

韓江集團的工作團隊具備中國相關政府機關頒授的房屋建築甲級資質。韓江集團該團隊成員擁有良好往績記錄，具備於中國進行大型物業項目建築監督工作之必要專業知識，於業內擁有良好信譽。為本集團進行建築監督工作之韓江集團工作團隊已向本集團證明其對彼等工作之專業知識及效率。本集團認為，鑒於其與韓

江集團之長期緊密合作關係、韓江集團之良好往績、其專業知識及於業內之經驗，繼續進行第2項新交易事項符合本公司及其股東之整體利益。

韓江集團自二零零六年起為本集團進行智能樓宇安裝工程(第3項新交易事項之一部分)。韓江集團的工作團隊擁有良好往績，並具備處理中國物業項目智能樓宇安裝工程之必要能力、資源及經驗。韓江集團之團隊成員具備廣東省公安廳技術防範設計及施工三級資質及廣東省建設廳智能樓宇二級資質之資格。本集團認為，鑒於其與韓江集團之良好長期合作關係以及韓江集團向本集團提供極具競爭力之價格，故繼續委聘韓江集團進行智能樓宇安裝工程(第3項新交易事項之一部分)符合本公司及其股東之整體利益。

韓江集團的工作團隊具備工程專業承包三級資格。韓江集團的團隊成員擁有良好往績記錄，具備進行大型物業項目電力安裝之相關技術實力及經驗。韓江集團於中國完成多個大型物業項目之電力安裝工程，於業界擁有良好信譽。本集團認為，鑒於韓江集團之良好往績記錄、其專業知識及於業界之經驗及信譽，加上本集團與韓江集團之長期緊密合作關係，故繼續委任韓江集團進行電力安裝工程(第3項新交易事項之一部分)符合本公司及其股東之整體利益。

韓江集團的工作團隊擁有良好往績記錄，具備進行大型物業項目弱電系統安裝之相關技術實力及經驗。本集團認為，鑒於韓江集團之良好往績記錄、其專業知識及經驗，加上本集團與韓江集團之長期合作關係，以及韓江集團亦為承包商之智能樓宇安裝工程及電力安裝工程之更佳協調效益，故委任韓江集團進行弱電系統安裝工程(第3項新交易事項之一部分)符合本公司及其股東之整體利益。

韓江集團的工作團隊擁有本集團所需之資源以及為物業發展商提供就公開招標編製預算以及建築成本控制管理之諮詢服務之專業知識。本集團認為韓江集團就提

供上述服務所提供之價格非常具競爭力，而委聘韓江集團提供該等服務(第3項新交易事項之一部分)將會協助本集團確保就公開招標制定之預算以及建築成本控制管理之質素。因此，本集團認為繼續委聘韓江集團提供上述諮詢服務符合本公司及其股東之整體利益。

第4項新交易事項及第10項新交易事項自二零零六年以來經已存在。鑒於本集團與韓江集團之間良好之長期業務關係，以及根據相關租賃由本集團支付／應付予本集團之租金為市場租金，本集團認為，將按正常商業條款及於本集團及韓江集團各自之一般日常業務過程中訂立之第4項新交易事項及第10項新交易事項符合本公司及其股東之整體利益。

韓江集團的工作團隊為信息化科技業內具信譽之產品及服務供應商，擁有若干專門為物業發展商項目管理設計之軟件之專利權。其亦具備本集團所規定作為本集團資訊科技服務供應商所需之資源，而韓江集團提供相關服務之價格具競爭力。本集團之前使用由相關服務供應商開發之項目管理系統、銷售管理系統及開支管理系統，該等系統證實可有效達致成本控制。經考慮韓江集團之資源及能力，以及向本集團提供優質可靠之產品及服務之良好往績，本集團認為將按正常商業條款於本集團及韓江集團各自之日常業務過程中訂立之第5項新交易事項符合本公司及其股東之整體利益。

本集團之策略為維持以住宅物業銷售為重心並設有適當比例商業項目之業務組合。為加強本集團於商用物業界之發展，本集團擬委聘專門從事商用物業發展之專業顧問就建築前規劃及設計提供諮詢服務及招商服務。經考慮韓江集團的工作團隊具備就商用物業發展之規劃、設計、銷售、營運及管理提供諮詢服務之專業知識、其與華南地區數千家企業擁有緊密之業務聯繫以及其為中國商用物業發展提供諮詢服務之豐富經驗，本集團認為將按正常商業條款於本集團及韓江集團各自之一般日常業務過程中訂立之第6項新交易事項符合本公司及其股東之整體利益。

物業管理為本集團一般日常業務之一部分。第7項新交易事項自二零零六年以來經已存在。由於本集團與韓江集團已建立長期及良好之工作關係，加上透過為韓江集團開發之空置物業提供管理服務以及處理韓江集團已售物業之交付所得之穩定收入來源，故本集團認為，繼續進行將按正常商業條款於本集團及韓江集團各自之一般日常業務過程中訂立之第7項新交易事項符合本公司及其股東之整體利益。

韓江集團為中國具信譽之物業發展商，擁有強健之財政狀況，以及建築大型物業發展之能力。近年來，其完成了多項優質大型物業項目，於業內建立了良好的信譽。經考慮韓江集團之信譽、本集團與韓江集團之間已建立之長期業務關係，加上透過為韓江集團提供設計服務所得之穩定收入來源，本集團認為，將按正常商業條款於本集團及韓江集團各自之一般日常業務過程中訂立之第8項新交易事項符合本公司及其股東之整體利益。

廣東珠江建築裝飾在二零一一年底成為本公司之附屬公司之前，一直為韓江集團之發展項目進行安裝及裝修工程。經考慮韓江集團為廣東珠江建築裝飾之長期客戶、韓江集團之信譽、本集團與韓江集團已建立之長期業務關係，加上透過為韓江集團提供安裝及裝修服務所得之穩定收入來源，本集團認為，將按正常商業條款於本集團及韓江集團各自之一般日常業務過程中訂立之第9項新交易事項符合本公司及其股東之整體利益。

舊交易事項將根據有關各方於二零一一年十二月三十一日前所訂立之服務合約項下所協定之條款訂立。

董事認為，該等持續關連交易將於本集團一般日常業務過程中按正常商業條款進行。董事(獨立非執行董事除外，彼等將於接獲獨立財務顧問之意見後發表意見)認為，新框架協議、該等持續關連交易以及年度上限之條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

G. 上市規則之涵義

由於韓江由朱先生之妹夫(亦為朱女士之姑丈)全資擁有，根據上市規則，屬於本公司之關連人士。而新框架協議項下擬進行之新交易事項及舊交易事項則構成上市規則項下之持續關連交易。

由於該等持續關連交易倘根據上市規則第14A.25條合併計算，適用之百分比率(盈利比率除外)按年計超逾5%，故該等持續關連交易構成本公司之非豁免持續關連交易，必須遵守上市規則第14A.17條項下的申報、公佈及獨立股東批准及年度審查之規定。因此，本公司擬於股東特別大會上尋求獨立股東批准新框架協議、該等持續關連交易及年度上限。朱先生、朱女士及彼等各自之聯繫人士(包括新達及合生慈善基金，彼等於本公佈日期共同持有本公司已發行股本約63.42%之股份)將於股東特別大會上放棄投票，而獨立股東將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

H. 一般事項

本公司已成立獨立董事委員會，以便就新框架協議、持續關連交易及年度上限之條款向獨立股東提供意見，而時富融資已獲委任為獨立財務顧問就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司預期將於二零一二年五月三十一日或之前向股東寄發通函，當中載有(其中包括)新框架協議、該等持續關連交易、截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限之詳情、獨立財務顧問之函件、獨立董事委員會之推薦意見及召開股東特別大會之通告。

I. 本公佈所用之詞彙

「年度上限」	指	於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年該等持續關連交易之最高年度合約總值
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「時富融資」	指	時富融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為董事會委任之獨立財務顧問，以就新框架協議、該等持續關連交易及年度上限之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「該等持續關連交易」	指	新交易事項及舊交易事項
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東珠江建築裝飾」	指	廣東珠江建築裝飾工程有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司之關連人士
「韓江」	指	廣東韓江建築安裝工程有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司之關連人士
「韓江集團」	指	韓江、其附屬公司及其聯繫人士
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「合生慈善基金」	指	合生慈善教育基金有限公司，一間於香港註冊成立之公司，於本公佈日期持有68,640,000股股份，佔本公司已發行股本約3.95%
「獨立董事委員會」	指	由李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生組成之獨立董事委員會，乃為審閱及考慮新框架協議、該等持續關連交易及截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限而成立
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何關連人士並與彼等概無關連之人士
「獨立股東」	指	除朱先生及朱女士以及彼等各自之聯繫人士(包括新達及合生慈善基金)以外之本公司股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「朱先生」	指	董事會主席兼執行董事朱孟依先生
「朱女士」	指	執行董事兼朱先生之女兒朱桔榕女士
「新框架協議」	指	本公司與韓江就新交易事項所訂立日期為二零一二年五月十一日之有條件框架協議
「新交易事項」	指	本公佈「該等持續關連交易」一節所述本集團與韓江集團根據新框架協議將予訂立之第1項新交易事項至第10項新交易事項
「舊交易事項」	指	本公佈「該等持續關連交易」一節所述之舊交易事項
「中國」	指	中華人民共和國

「前框架協議」	指	本公司與韓江就本集團與韓江集團截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之若干持續關連交易所訂立日期為二零零九年四月三十日之協議
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東特別大會」	指	本公司即將召開之股東特別大會，以批准(其中包括)新框架協議、該等持續關連交易及年度上限
「新達」	指	新達置業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，於本公佈日期持有1,032,363,809股股份，佔本公司已發行股本約59.47%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱孟依

香港，二零一二年五月十一日

於本公佈日期，董事會包括九位董事。執行董事為朱孟依先生(主席)、張懿先生、項斌先生、歐偉建先生、廖若清先生及朱桔榕女士；及獨立非執行董事為李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生。

* 僅供識別