

閣下如對本通函任何方面或應辦之手續有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓所有名下之合生創展集團有限公司股份，應立即將本通函送交買方或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不因本通函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

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



南華融資有限公司

合生創展集團有限公司之主席函件載於本通函第3頁至第20頁。合生創展集團有限公司之獨立董事委員會函件載於本通函第21至第22頁。南華融資有限公司函件載於本通函第23至第51頁，當中載有其致合生創展集團有限公司獨立董事委員會及獨立股東之意見。

合生創展集團有限公司將於二零零九年六月十六日（星期二）上午十一時正（或合生創展集團有限公司於同日上午十時正於相同地點召開之股東週年大會結束或休會後）假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店2樓歷山廳舉行股東特別大會。大會通告載於本通函第56至第57頁。

無論閣下能否親身出席大會，務請盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305-3309室。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零零九年五月二十一日

目 錄

頁次

釋義	1
主席函件	
1. 緒言	3
2. 新框架協議之主要條款	5
3. 二零零九年、二零一零年及二零一一年之建議年度上限	6
4. 持續關連交易	7
5. 第1至5項、第6項（僅指其中之智能樓宇安裝工程） 及第8至9項持續關連交易之歷史數字	15
6. 進行持續關連交易之理由	16
7. 各訂約方之間的聯繫及持續關連交易	19
8. 股東特別大會	19
9. 其他資料	19
獨立董事委員會函件	21
南華融資有限公司函件	23
附錄一 — 一般資料	52
附錄二 — 股東特別大會通告	56

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有如下涵義：

「年度上限」	指	於有關財政年度各項持續關連交易之最高年度總值
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「持續關連交易」	指	第1至10項持續關連交易
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	本公司與韓江所訂立日期為二零零六年四月十三日之協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「韓江集團」	指	韓江、其附屬公司及聯營公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生組成之獨立董事委員會，乃為審閱及考慮新框架協議、持續關連交易及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而成立
「獨立股東」	指	除新達及其聯繫人士以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零零九年五月十八日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「朱先生」	指	董事會主席，朱孟依先生

釋 義

「新框架協議」	指	本公司與韓江就持續關連交易所訂立日期為二零零九年四月三十日之有條件框架協議
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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、據此擬進行之持續關連交易及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
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

執行董事：

朱孟依 (主席)

項斌 (副主席)

陳長纓

歐偉建

薛虎

趙明豐

主要辦事處：

香港

中環

康樂廣場一號

怡和大廈33樓

3305-3309室

獨立非執行董事：

阮北耀

李頌熹

黃承基

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

敬啟者：

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零零六年四月十三日之公告及本公司日期為二零零六年五月十三日之通函，內容乃關於框架協議及框架協議所涉及之本集團持續關連交易。

於二零零六年五月二十九日舉行之本公司股東特別大會，獨立股東批准、確認及追認框架協議及批准框架協議所涉及各項持續關連交易於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之年度上限。

* 僅供識別

主席函件

本集團擬繼續進行第1至第5項及第8至第9項持續關連交易以及第6項持續關連交易中之智能樓宇安裝工程部份（已於二零零六年五月二十九日舉行之本公司股東特別大會獲獨立股東批准）。本集團亦擬訂立第6項、第7項及第10項持續關連交易。本集團於二零零九年四月三十日宣佈，本公司與韓江訂立有條件新框架協議，以規管持續關連交易。持續關連交易之詳情載列如下：

將由韓江集團向本集團提供之服務／租賃物業：

(a) 第1項持續關連交易 — 建築：

本集團委聘韓江集團，為本集團若干物業發展項目進行建築工程（「第1項持續關連交易」）。

(b) 第2項持續關連交易 — 物業管理：

本集團委聘韓江集團，管理本集團於上海發展之若干物業（「第2項持續關連交易」）。

(c) 第3項持續關連交易 — 設計：

本集團委聘韓江集團，為本集團若干物業項目進行設計工作（「第3項持續關連交易」）。

(d) 第4項持續關連交易 — 安裝及裝修：

本集團委聘韓江集團，為本集團若干物業項目進行安裝及裝修工程（「第4項持續關連交易」）。

(e) 第5項持續關連交易 — 辦公室租賃：

由韓江集團向本集團提供於廣州之租賃物業作辦公室用途（「第5項持續關連交易」）。

(f) 第6項持續關連交易 — 電力安裝、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安裝及智能樓宇安裝工程，並向本集團提供預算及建築成本控制諮詢服務（「第6項持續關連交易」）。

(g) 第7項持續關連交易 — 建築監督：

本集團委聘韓江集團，監督本集團若干物業發展項目之建築工程（「第7項持續關連交易」）。

將由本集團向韓江集團提供之服務／租賃物業

(h) 第8項持續關連交易 — 向韓江集團出租商舖：

本集團向韓江集團提供於廣州、北京及天津之租賃物業作店舖用途（「第8項持續關連交易」）。

(i) 第9項持續關連交易 — 空置物業管理：

韓江集團委聘本集團，管理由韓江集團於廣州、北京及西安發展之若干空置物業（「第9項持續關連交易」）。

(j) 第10項持續關連交易 — 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10項持續關連交易」）。

2. 新框架協議之主要條款

於二零零九年四月三十日，本公司與韓江訂立新框架協議，以載列（其中包括）持續關連交易之主要條款，茲述如下：

日期：二零零九年四月三十日

各訂約方：本公司；及
韓江

範圍：(1) 韓江集團將向本集團提供之服務／租賃物業：

韓江將促使韓江集團之有關成員公司為本集團若干物業項目進行建築工程、建築監督、物業管理、物業設計、安裝及裝修工程、智能樓宇安裝工程及電力安裝工程，並就物業項目之預算及建築成本控制提供諮詢服務。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。

主 席 函 件

(2) 本集團將向韓江集團提供之服務／租賃物業：

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、將若干物業租予韓江集團用作韓江集團之店舖及為韓江集團若干物業項目進行設計工作。

年期：新框架協議之年期由其生效當日開始並於二零一一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。

3. 二零零九年、二零一零年及二零一一年之建議年度上限

以下所載為董事建議就各項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設定之年度上限：

	二零零九年 年度上限	二零一零年 年度上限	二零一一年 年度上限
交易	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)

韓江集團將向本集團提供之
服務／租賃物業：

1. 第1項持續關連交易 — 建築	2,331,600	2,198,000	2,020,600
2. 第2項持續關連交易 — 物業管理	2,000	1,700	800
3. 第3項持續關連交易 — 設計	25,000	20,000	20,000
4. 第4項持續關連交易 — 安裝及裝修 (附註1)	174,900	138,800	113,100
5. 第5項持續關連交易 — 辦公室租賃	2,300	2,300	2,300

主 席 函 件

	二 零 零 九 年 年度上限	二 零 一 零 年 年度上限	二 零 一 一 年 年度上限
交易	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)
6. 第6項持續關連交易			
— 電力安裝、智能樓宇安裝工程、預算及成本控制諮詢 (附註2)	624,700	594,700	584,900
7. 第7項持續關連交易			
— 建築監督	25,000	25,900	25,500
本集團將向韓江集團提供之 服務／租賃物業			
8. 第8項持續關連交易			
— 向韓江集團出租商舖	6,100	4,400	4,300
9. 第9項持續關連交易			
— 空置物業管理 (附註3)	17,200	16,800	16,400
10. 第10項持續關連交易			
— 設計	120,500	26,000	11,000
	<u>3,329,300</u>	<u>3,028,600</u>	<u>2,798,900</u>

4. 持續關連交易

以下所載為新框架協議項下擬進行之持續關連交易及相關訂價基準以及建議年度上限之釐定基準：

(i) 第1項持續關連交易 — 建築

範圍：根據新框架協議，本集團同意委任韓江集團，為本集團若干物業發展項目進行建築工程。

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同類建設項目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所頒佈之北京市建築工程預算定額、廣東省建設廳於二零零六年就廣州物業所頒佈之廣東省各專業工程計價辦法（2006年）及廣東省各專業綜合定額。

年度上限釐定基準： 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)下文第5段所載第1項持續關連交易截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之歷史數字；及(iii)董事所估計韓江集團預期將於有關年度在廣州、北京、上海、天津及惠州興建之物業之總建築面積。所估計將予興建之總建築面積源自本集團將於有關年度參與發展之物業數量，乃以中國經濟之增長潛力及中國主要城市之物業市場之市場趨勢為基礎。

(ii) 第2項持續關連交易 — 物業管理

範圍： 根據新框架協議，本集團同意委任韓江集團，管理本集團於上海發展之若干物業。

訂價基準： 本集團就韓江集團為本集團於上海發展之若干物業提供管理服務而應付予韓江集團之管理費用金額，將由各訂約方參考獨立第三方在相若地點提供同類物業管理服務所收取之現行市場收費而釐定，並須符合特定物業所在地之房屋土地管理局所規定之標準，例如上海市物價局及上海市房屋土地資源管理局於二零零五年就上海物業所頒佈之上海市住宅物業服務分等收費管理暫行辦法。

年度上限釐定基準： 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)下文第5段所載第2項持續關連交易截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之歷史數字；(iii)預期將交由韓江集團管理本集團上海物業項目之總面積；及(iv)各有關物業所需之管理服務範圍。

(iii) 第3項持續關連交易 — 設計

範圍： 根據新框架協議，本集團同意委任韓江集團，為本集團若干物業發展項目進行設計工作。

訂價基準： 本集團就韓江集團為本集團多個物業項目進行設計工作而應付予韓江集團之設計費金額，將由各訂約方參考（及不得高於）獨立第三方就同類設計項目所收取之現行市場收費及相關政府機關就提供同類服務可收費用所定標準或指引（如有）而釐定。

年度上限釐定基準：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)下文第5段所載第3項持續關連交易截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之歷史數字；及(iii)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設計工作之物業之總建築面積。所估計之總建築面積源自將由本集團發展之物業項目數量，乃以中國經濟之增長潛力及中國主要城市之物業市場之市場趨勢為基礎。

(iv) 第4項持續關連交易 — 安裝及裝修

範圍：根據新框架協議，本集團同意委任韓江集團，為本集團若干物業發展項目進行安裝及裝修工程。

訂價基準：本集團就韓江集團為本集團多個中國物業發展項目進行安裝及裝修工程而應付予韓江集團之安裝及裝修工程費用，將由各訂約方參考（及不得高於）獨立第三方就同類安裝及裝修工程所收取之現行市場收費及特定物業所在地之相關政府機關所定標準釐定，例如就北京物業而頒佈之北京市建築工程預算定額以及就廣州物業而頒佈之廣東省各專業工程計價辦法（2006年）及廣東省各專業綜合定額（2006年）。

年度上限釐定基準：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)下文第5段所載第4項持續關連交易截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之歷史數字；及(iii)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安裝及裝修工程之物業項目之總建築面積。所估計之總建築面積源自將由本集團發展之物業項目數量，乃以中國經濟之增長潛力及中國主要城市之物業市場之市場趨勢為基礎。

(v) 第5項持續關連交易 — 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之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類物業所收取之現行市值租金而釐定。

年度上限釐定基準：建議年度上限乃根據(i)新框架協議之有關訂價基準（見上文分段）及(ii)廣州市內面積約1,755平方米之租賃物業之地點及大小而釐定。

(vi) 第6項持續關連交易 — 電力安裝、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，本集團同意委任韓江集團，為本集團若干物業發展項目進行電力安裝工程及智能樓宇安裝工程，以及就預算及建築成本控制向本集團提供諮詢服務，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特定建築項目制定成本控制計劃。

主席函件

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（及不得高於）獨立第三方就同類工程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。

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（及不得高於）獨立第三方就同類工程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。

本集團就韓江集團向本集團提供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（及不得高於）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（現稱住房和城鄉建設部）轄下相關部門就提供預算服務而頒佈之工程造價諮詢服務收費管理暫行辦法而釐定。

年度上限釐定基準：建議年度上限（指就電力安裝工程、智能樓宇安裝工程及預算與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）；及(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或智能樓宇安裝工程，或就預算及建築成本控制提供諮詢服務之物業之總建築面積。所估計之總建築面積源自將由本集團發展之物業項目數量，乃以中國經濟之增長潛力及中國主要城市之物業市場之市場趨勢為基礎。

(vii) 第7項持續關連交易 — 建築監督

範圍：根據新框架協議，本集團同意委任韓江集團，監督本集團若干物業發展項目之建築工程。

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工程監督費用，將參考獨立第三方就提供同類工程監督工作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而釐定。

年度上限釐定基準：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)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。所估計將予興建之總建築面積源自將由本集團於有關年度發展之物業項目數量，乃以中國經濟之增長潛力及中國主要城市之物業市場之市場趨勢為基礎。

主席函件

(viii) 第8項持續關連交易 — 向韓江集團出租商舖

- 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、北京及天津之物業作店舖用途。
- 訂價基準：本集團應收韓江集團之租金，將參考本集團於鄰近地區就出租同一或同類物業向獨立第三方收取之市值租金而釐定。
- 年度上限釐定基準：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）及(ii)於廣州、北京及天津物業之若干商舖之地點、面積及相關租期。

(ix) 第9項持續關連交易 — 空置物業管理

- 範圍：根據新框架協議，韓江集團同意委任本集團，管理韓江集團位於廣州、北京及西安之若干空置物業。
- 訂價基準：本集團應收韓江集團之管理費金額，將參考廣東省、北京市及西安地方機關所規定物業管理費及相關成本收費標準以及地方政府發出之物業訂價指引而釐定。
- 年度上限釐定基準：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）及(ii)將由本集團管理韓江集團位於廣州、北京及西安之若干物業之總面積、種類及地點。

(x) 第10項持續關連交易 — 設計

- 範圍：根據新框架協議，韓江集團同意委任本集團就韓江集團若干物業項目進行設計工程。

主 席 函 件

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之現行市場收費以及相關地方機關就提供類似服務可收取費用之準則及指引（如有）而釐定。

年度上限釐定基準： 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）及(ii)韓江集團樓宇項目之總面積及種類。

5. 第1至5項、第6項（僅指其中之智能樓宇安裝工程）及第8至9項持續關連交易之歷史數字

於過去三個財政年度，本集團按與第1至5項及第8至9項持續關連交易以及第6項持續關連交易中之智能樓宇安裝工程部分類似之基準進行持續關連交易。獨立股東根據框架協議就上述各項持續關連交易截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度批准之年度上限載列如下：

交易	截至二零零六年		截至二零零七年		截至二零零八年	
	十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度	
	二零零六年		二零零七年		二零零八年	
	年度上限	歷史數字	年度上限	歷史數字	年度上限	歷史數字
	概約金額 (人民幣千元)		概約金額 (人民幣千元)		概約金額 (人民幣千元)	
第1項持續關連交易 — 建築	2,550,000	1,505,385	3,092,000	2,790,535	3,246,000	1,996,835
第2項持續關連交易 — 物業管理	1,040	50	2,830	2,622	2,690	1,783
第3項持續關連交易 — 設計	35,000	30,411	37,000	23,691	35,000	24,743
第4項持續關連交易 — 安裝及裝修 (附註1)	29,000	25,160	65,000	27,754	84,000	60,450
第5項持續關連交易 — 辦公室租賃	6,500	5,073	6,700	5,218	7,300	3,228
第6項持續關連交易 — 智能樓宇安裝工程 (附註2)	63,000	11,384	65,000	18,252	49,000	15,214
第8項持續關連交易 — 向韓江集團 出租商舖	2,800	706	3,300	—	3,300	—
第9項持續關連交易 — 空置物業管理 (附註3)	5,000	4,746	5,000	1,890	5,000	2,121

附註：

1. 就第4項持續關連交易而言，二零零八年之歷史數字指就韓江集團為本集團位於廣州、北京、上海及天津之物業項目進行安裝及裝修工程而向韓江集團支付之費用金額。二零零九年之年度上限（即約人民幣174,900,000元）較二零零八年之歷史數字增加約2.9倍。該增幅代表(i)位於廣州、北京、上海、天津以及惠州需要進行安裝及裝修工程之物業項目總建築面積之估計增幅；(ii)本集團因提高對其物業之裝修水平而致成本出現之增幅及(iii)要求韓江集團進行之工程估計增幅。
2. 就第6項持續關連交易而言，二零零九年之年度上限（即約人民幣624,700,000元）代表(i)電力安裝工程與預算及成本控制諮詢所涉及之估計年度上限約人民幣533,100,000元及(ii)智能樓宇安裝工程所涉及之估計年度上限約人民幣91,600,000元兩者之總和。

智能樓宇安裝工程之二零零九年年度上限較二零零八年之歷史數字增加約6倍。該增幅代表(i)位於廣州、北京、上海、天津以及惠州需要進行智能樓宇安裝工程之物業項目總建築面積之估計增幅；(ii)本集團因提高對其物業之水平而致成本出現之增幅及(iii)要求韓江集團進行之工程估計增幅。

3. 就第9項持續關連交易而言，二零零八年之歷史數字指本集團就管理韓江集團名下位於廣州及北京若干空置物業而向韓江集團收取之管理費。二零零九年之年度上限（即約人民幣17,200,000元）較二零零八年之歷史數字增加約8倍。該增幅代表(i)韓江集團位於廣州、北京及西安將交由本集團管理之空置物業總面積之估計增幅；(ii)韓江集團將交由本集團管理之高檔物業之比例和數目之增幅及(iii)廣東省、北京市及西安地方機關所規定物業管理費及相關成本收費標準之預計增幅。

6. 進行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、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。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ISO 9000證書。韓江於業內擁有良好聲譽，曾參與興建中國多幢獲高度評價之大型商廈。本集團曾進行市場調查，認為韓江集團提供之價格可與市場水平競爭。韓江擁有良好往績，並具備處理大型建築項目之相關技術實力和專業知識。第1項持續關連交易自二零零三年以來經已存在，韓江集團此後曾為

主席函件

本集團完成多個物業發展項目。本集團與韓江集團自此已建立緊密、良好之合作關係。本集團認為，委任韓江等頂級建築公司，對確保物業項目之質量至為重要，故繼續進行第1項持續關連交易符合本公司及其股東之整體最佳利益。

韓江集團亦於中國從事物業管理業務，擁有良好往績，並具備管理上海物業項目之經驗和技術專長。第2項持續關連交易自二零零四年以來經已存在。本集團認為，第2項持續關連交易可讓本集團更有效控制管理服務之成本及質素，從而維持對購買本集團所發展上海物業之買家提供高水平售後服務，故繼續進行第2項持續關連交易符合本公司及其股東之整體最佳利益。

韓江集團之若干成員公司於中國從事為物業發展分別進行樓宇設計、安裝及裝修工程（視情況而定）業務。韓江集團各有關成員公司在其本身之專業領域上具有良好往績，並具備在中國進行大型物業設計項目以及安裝及裝修項目（視情況而定）之技術實力和專長。第3至4項持續關連交易自二零零六年以來經已存在。本集團認為，委任具有良好往績之公司，對本集團項目之質量控制相當關鍵。因此，繼續委任韓江集團進行第3至4項持續關連交易符合本公司及其股東之整體最佳利益。

第5及第8項持續關連交易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良好、可靠之長期合作關係，本集團認為，於本集團及韓江集團各自之日常及一般業務過程中按一般商業條款進行第5及8項持續關連交易，符合本公司及其股東之整體最佳利益。

第6項持續關連交易中之智能樓宇安裝工程部分乃由本集團與韓江集團於過去三個財政年度進行。韓江集團擁有良好往績，並具備處理中國物業發展項目之智能樓宇安裝工程所需實力、資源及經驗。韓江集團自二零零六年以來曾為本集團多個物業發展項目完成智能樓宇安裝工程。本集團認為，由於本集團與韓江集團建立良好及長期工作關係，故繼續委任韓江集團進行第6項持續關連交易中之智能樓宇安裝工程符合本公司及其股東之整體最佳利益。

韓江集團旗下於中國從事為物業發展進行電力安裝業務之某成員公司持有工程專業承包三級資格。該韓江集團成員公司擁有良好往績，並具備為大型物業項目進行電力安裝工程之相關技術實力和專長，曾為中國多個大型物業項目完成電力安裝工程。該韓江集團成員公司於業內擁有良好聲譽。本集團曾進行市場調查，認為韓江集團提供之價格

主席函件

可與市場水平競爭。本集團認為，基於本集團與韓江集團之緊密、長期及可靠工作關係、韓江集團之良好往績、業內專業知識及經驗，故委任韓江集團進行第6項持續關連交易中之電力安裝工程符合本公司及其股東之整體最佳利益。

韓江集團旗下某成員公司從事提供有關預算及建築成本控制諮詢業務。該韓江集團成員公司擁有本集團所需資源，以及具備就中國物業發展項目評估、制定及編製預算及成本控制計劃方面之專長。該成員公司亦擁有協助物業發展商進行招標之專業知識，包括就擬推出公開招標之項目訂出底價以及對投標者進行評估。該成員公司於業內擁有良好聲譽。本集團曾進行市場調查，認為韓江集團就有關服務所提供之價格可與市場水平競爭。本集團認為，第6項持續關連交易有助本集團在質素及成本控制以及本集團招標程序之整體管理上達致更高水平，同時更有效控制整體建築成本。因此，本集團認為，委任韓江集團提供第6項持續關連交易中之諮詢服務符合本公司及其股東之整體最佳利益。

韓江集團旗下某成員公司於中國從事建築監督業務。該韓江集團成員公司在監督中國大型物業項目之建築工程方面擁有良好往績，並具備所需專長，曾監督中國多個大型物業項目之建築工程。該韓江集團成員公司於業內擁有良好聲譽。本集團曾進行市場調查，認為韓江集團提供之價格可與市場水平競爭。本集團認為，基於本集團與韓江集團之緊密、長期及可靠工作關係、韓江集團之良好往績、業內專業知識及經驗，故委任韓江集團進行第7項持續關連交易符合本公司及其股東之整體最佳利益。

物業管理為本集團日常及一般業務之一部分。第9項持續關連交易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可靠之工作關係，故本集團認為，繼續由本集團與韓江集團按一般商業條款進行第9項持續關連交易，符合本公司及其股東之整體最佳利益。

本集團若干成員公司從事樓宇設計，其技術專長及經驗在業內享有良好往績。該等本集團成員公司獲評為頂級設計公司，擁有所需質素、資源、技術實力及規模進行符合韓江集團所要求規模之樓宇設計項目。由於本集團與韓江集團已建立長期及可靠之工作關係，故本集團認為，本集團與韓江集團於各自之日常及一般業務過程中按一般商業條款進行第10項持續關連交易，符合本公司及其股東之整體最佳利益。

董事認為，新框架協議及持續關連交易就本公司及其股東之整體利益而言屬公平合理，並於本公司日常及一般業務過程中訂立。董事認為，新框架協議乃按一般商業條款訂立。

7. 各訂約方之間的聯繫及持續關連交易

韓江為一間分別由朱先生同胞兄弟及姻親兄弟擁有90%及10%權益之公司，根據上市規則，屬於本公司之關連人士。因此，根據上市規則，新框架協議所涉及之持續關連交易構成持續關連交易。

8. 股東特別大會

由於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2.5%，故在合併各項持續關連交易後構成非豁免持續關連交易，必須根據上市規則第14A.17條遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。本公司將召開股東特別大會，會上將提呈普通決議案，以批准新框架協議、持續關連交易及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。鑑於本集團與韓江之關係，新達（一間由朱先生全資擁有之公司，及擁有本公司全部已發行股本約62.18%之本公司控股股東）及其聯繫人士（定義見上市規則）將於股東特別大會上就新框架協議、持續關連交易及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放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函附錄二。茲隨本通函附奉股東通用之股東特別大會代表委任表格。假如閣下未能親身出席股東特別大會，務須盡快將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，並無論如何不得遲於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前交回本公司之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305-3309室。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願親自出席大會及其任何續會（視情況而定），並於會上投票。

9. 其他資料

本公司將就新框架協議、持續關連交易及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成立獨立董事委員會，以便向股東提供意見。

南華融資有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，以就持續關連交易及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向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

主席函件

務請閣下垂注載於本通函第21至第22頁之獨立董事委員會函件，當中載列其向獨立股東發出之推薦意見，另亦請垂注載於本通函第23至第51頁，由南華融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見。

務請閣下垂注本通函附錄一所載之一般資料。

於本通函日期，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。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
主席
朱孟依
謹啟

二零零九年五月二十一日



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等就本公司於二零零九年五月二十一日刊發之通函（「通函」）致函閣下，而本函件為通函之一部份。除非文義另有所指，本函件所使用之詞語與通函所界定者具有相同涵義。

阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生已獲委任組成獨立董事委員會，就新框架協議、持續關連交易及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（詳情載於通函）向閣下提出建議。南華融資有限公司已獲委聘就新框架協議、持續關連交易及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向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

吾等謹請閣下細閱本通函第3頁至第20頁載列之主席函件及本通函第23頁至第51頁載列之南華融資有限公司函件，當中載有其就新框架協議、持續關連交易及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而向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

吾等經考慮南華融資有限公司之意見及南華融資有限公司所考慮之主要因素及理由後，認為新框架協議之條款、持續關連交易及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誠屬公平合理，亦符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成新框架協議、持續關連交易及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。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

阮北耀

獨立非執行董事

李頌熹

謹啟

獨立非執行董事

黃承基

二零零九年五月二十一日

以下為南華融資有限公司就持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃供載入本通函內：



南華融資有限公司
香港
中環
花園道1號
中銀大廈28樓

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。持續關連交易之詳情載於日期為二零零九年五月二十一日致股東之通函（「通函」，本函件構成其中一部分）內之董事會函件（「董事會函件」）。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

意見基準

於達致吾等之意見及推薦意見時，吾等倚賴董事及貴集團管理層向吾等提供之資料、意見及聲明之準確程度，並假設通函所載或提述之所有資料、意見及聲明於提供時屬真實準確，且於直至通函寄發日期仍將屬準確及完整。

吾等亦假設通函內所載董事有關其所信、意見及意願之所有陳述均經充分查詢後合理作出。吾等概無任何理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉任何將會令提供予吾等之資料以及聲明及意見失實、不確或導致誤導之事實或情況。吾等認為，吾等已獲得充足資料，讓吾等可達致知情觀點並作為吾等倚賴於通函內所載資料之準確性以為吾等之意見及推薦意見提供合理基礎之依據。經作出一切合理查詢後，董事已進一步確認，就彼等所深知，彼等相信概無遺漏任何其他事實或聲明，致使通函內任何陳述（包括本函件）產生誤導。然而，吾等並無對董事及貴集團管理層所提供資料進行任何獨立核證，亦未對貴公司業務及事務進行獨立調查。

於達致吾等之意見時，吾等倚賴 貴公司提供之財務資料，特別是倚賴 貴公司財務報表及其他財務數據之準確性及可靠性。吾等概無審核、編製或審閱上述財務報表及財務數據。吾等不會就該等財務報表及數據發表任何意見或作出任何形式之保證。吾等概無任何理由懷疑 貴公司提供予吾等之資料之真確程度。董事亦已告知吾等，該等資料概無遺漏任何達致知情觀點所需之重大事實，而吾等概無任何理由懷疑任何重大資料遭隱瞞。吾等概無就 貴公司任何以往及將來之投資決定、機遇或已進行或將進行之任何項目進行任何可行性研究。吾等之意見乃基於 貴公司提供之任何分析、估計、預測、預計、條件及假設均屬有效並可持續之假設而作出。吾等之意見不應並視作為就 貴公司任何以往、現有及將來之投資決定、機遇或已進行或將進行之項目之有效性、可持續性及可行性給予任何提示而作出。

1. 持續關連交易

緒言

茲提述 貴公司日期分別為二零零六年四月十三日及二零零六年五月十三日之公佈及通函所披露之框架協議及 貴集團根據框架協議所涉及之持續關連交易。獨立股東就框架協議及其所涉及之各項持續關連交易於截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限所給予之批准，已於二零零八年十二月三十一日屆滿。

董事於二零零九年四月三十日宣佈擬繼續進行框架協議所涉及之若干持續關連交易， 貴公司已與韓江訂立新框架協議以規管持續關連交易。

主要考慮之因素及理由

於達致吾等就持續關連交易向獨立董事委員會作出之意見及推薦意見時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

1. 新框架協議所涉及持續關連交易之主要條款

茲提述通函內主席函件所載列之詳情。於過去三個財政年度根據框架協議進行之第1至第5項及第8至第9項持續關連交易，以及第6項持續關連交易中之智能樓宇安裝工程部分（已於二零零六年五月二十九日舉行之 貴公司股東特別大會獲獨立股東批准），將會於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度持續進行。 貴集團亦擬就截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度訂立第6項

(電力安裝以及預算及成本控制諮詢)、第7項及第10項持續關連交易。貴集團於二零零九年四月三十日宣佈已與韓江訂立有條件新框架協議以規管持續關連交易。下文載列持續關連交易之主要條款及吾等就此發表之意見。

第1項持續關連交易 — 建築

根據新框架協議，貴集團可不時委任韓江集團，就貴集團於中國進行之物業發展項目建築工程擔任主要承建商。韓江將主要於北京、天津、廣東、上海及惠州（統稱「五個主要地區」）為貴集團進行建築工程。

據董事確認，第1項持續關連交易乃貴集團與韓江經參考(i)同類建築項目之現時市場收費；及(ii)各地區有關政府部門所規定之有關標準後經公平磋商而釐定，例如：

- (1) 北京市建設委員會於二零零一年對北京物業所頒佈之北京市建築工程預算定額；及
- (2) 廣東省建設廳於二零零六年就廣州物業所頒佈之廣東省各專業工程計價辦法（2006年）及廣東省各專業綜合定額。

下文載列吾等獲貴集團提供之資料。吾等乃根據（惟不限於）下列各項制訂意見：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 參考五個主要地區有關政府部門所規定有關標準（建築物料價格）計算之預算市場收費，例如就北京之物業而言為參考北京市建築工程預算定額，而就廣州及惠州之物業而言則為參考廣東省各專業工程計價辦法及廣東省各專業綜合定額；
- (iii) 貴集團就於五個主要地區之物業發展項目估計應付韓江之單位建築費之一覽表；

- (iv) 按五個主要地區之物業發展項目之建築設計及建築物料種類劃分之單位建築費細明表；及
- (v) 獨立建築成本諮詢公司發出之獨立評估。

吾等已審閱 貴集團管理層所提供之資料。上述由獨立建築成本諮詢公司發出之獨立評估乃經參考現時市場收費釐定，為 貴集團應付之單位建築費提供有效指引。上述獨立建築成本諮詢公司獲中華人民共和國建設部批准進行建築成本評估業務，為獨立於 貴公司及其關連人士，並受聘就於各地區應付之單位建築費進行獨立評估。該獨立建築成本諮詢公司已分別審閱 貴集團於五個主要地區內若干物業發展項目之單位建築費，並指出 貴集團應付予韓江之單位建築費符合市價範圍。

基於釐定五個主要地區內物業發展項目之單位建築費的複雜性，吾等注意到 貴公司乃根據下列各項釐定各項物業發展項目之建築費：i)所用建築物料種類；ii)將會採用之物業設計種類；及iii)五個主要地區之物業地盤所在地。董事指出，單位建築費乃遵照上述規定標準計算，為有關政府部門最近期頒佈之相關標準，當中載列經計及多項市場因素後計算之市價範圍及技術規格要求，以供物業市場建築承建商參考。

經考慮 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應付予韓江之單位建築費，並將該等費用與上文所述從 貴集團管理層獲得之資料計算得出的數據／資料比較後，吾等相信第1項關連交易之估計單位建築費與類似性質交易之現時市價範圍相符一致。

經考慮上述因素及理由以及董事之陳述後，吾等認為 貴集團就五個主要地區之物業發展項目應付予韓江集團之第1項持續關連交易估計單位建築費乃參考類似性質交易之現時市場收費釐定。吾等認為，第1項持續關連交易之條款的相關基準乃按正常商業條款訂立，就獨立股東及 貴集團整體利益而言屬公平合理。

第2項持續關連交易 — 物業管理

根據新框架協議，貴集團可不時委任韓江集團，管理貴集團於上海發展之若干物業。

吾等已審閱由貴集團管理層提供之資料，當中包括但不限於：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 有關貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應付予韓江集團之單位管理費的資料；
- (iii) 獨立第三方就於相若地點提供同類物業管理服務收取之現時市場收費；及
- (iv) 貴集團於上海發展，惟根據董事估計於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度將仍未出售之若干物業之總建築面積細明表。

吾等獲貴集團管理層告知，基於各項物業之種類、位置、管理服務範圍及階級認知有明顯區別，故此不能將某一物業之單位管理費與貴集團另一發展項目進行比較。董事確認，應付予韓江集團之管理費金額，乃由各訂約方參考獨立第三方在上海相若地點之類似物業提供同類物業管理服務所收取之現時市場收費而釐定，並符合（但不得高於）如上海市住宅物業服務分等收費管理暫行辦法（2005年）所規定之標準。經審閱貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度應付予韓江集團之單位管理費，並將該等費用與貴公司提供之現時市價範圍數字／資料比較後，吾等發現第2項持續關連交易之估計管理費與獨立第三方就類似交易收取之現時市價範圍相符一致。

基於上文所述，吾等與董事一致認為，貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度應付予韓江集團之第2項持續關連交易估計單位管理層乃參照類似性質交易之現時市價範圍釐定。吾等認為，第2項持續關連交易之條款的相關基準乃按正常商業條款訂立，就獨立股東及貴集團整體利益而言屬公平合理。

第3項持續關連交易 — 設計

根據新框架協議，貴集團可不時委任韓江集團，為貴集團若干物業發展項目進行設計工作。

吾等已審閱由貴集團管理層提供之資料，當中包括但不限於：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 有關貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應付予韓江集團之單位設計費的資料；及
- (iii) 獨立第三方就同類設計項目收取之現時市場收費。

吾等獲貴集團管理層告知，貴集團不同物業發展之單位設計費可能由於（其中包括）設計種類、將會發展物業之種類及設計公司之聲譽有別而有所差異，故此直接比較單位設計費屬不可行。董事確認，貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度就不同物業項目應付予韓江集團之單位設計費，乃參考（但不得高於）獨立第三方於五個主要地區就同類設計項目所收取之現時市場收費而釐定，並符合工程勘察設計收費標準。據貴集團管理層指出，該等由政府部門頒佈之相關標準於中國獲普遍應用，當中載列經計及多項市場因素計算之指示性價格範圍，以供物業市場從業人士參考。經審閱貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應付予韓江集團之單位設計費，並將該等費用與貴公司所提供獨立第三方現時就類似設計項目收取之現時市價範圍數字／資料比較後，吾等發現第3項持續關連交易之單位設計費與獨立第三方就類似性質交易收取之現時市價範圍相符一致。

基於上文所述，吾等與董事一致認為，貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應付予韓江集團之第3項持續關連交易單位設計費乃參照類似性質交易之現時市價範圍釐定。吾等認為，第3項持續關連交易之條款的相關基準乃按正常商業條款訂立，就獨立股東及貴集團整體利益而言屬公平合理。

第4項持續關連交易 — 安裝及裝修

根據新框架協議，貴集團可不時委任從事安裝及裝修業務之韓江集團，為貴集團於五個主要地區之若干物業發展項目進行安裝及裝修工程。

下文載列吾等獲貴集團管理層提供之資料。吾等乃根據（但不限於）下列各項制訂意見：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 貴集團就截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應付予韓江集團之單位安裝及裝修費；及
- (iii) 經參照下列各項所載之建築物料指示性市場收費計算之估計市場收費，例如：
 - (1) 就位於北京之物業而言，參照北京市建築工程預算定額；
 - (2) 就位於廣州之物業而言，參照廣東省各專業工程計價辦法（2006年）及廣東省各專業綜合定額（2006年）。

基於就五個主要地區之物業發展項目釐定單位安裝及裝修費之複雜性，吾等注意到貴公司乃根據下列各項釐定各物業發展項目之單位安裝及裝修費：i) 所用建築物料種類；ii) 將會採用之物業設計種類；及iii) 五個主要地區之物業地盤所在地。

董事確認，單位安裝及裝修費乃遵照上述規定標準計算，為有關政府部門最近期頒佈之相關標準，當中載列經計及多項市場因素後計算之市價範圍及技術規格要求，以供物業市場建築承建商參考。

吾等已將二零零九年至二零一一年期間之單位安裝及裝修費，與類似性質交易之現時市價範圍數字／資料，以及有關政府部門所規定標準進行比較。吾等與董事一致認為，單位安裝及裝修費乃參照於五個主要地區之同類項目的現

時市場收費釐定。吾等認為，第4項持續關連交易之條款的相關基準乃按正常商業條款訂立，就獨立股東及貴集團整體利益而言屬公平合理。

第5項持續關連交易 — 辦公室租賃

根據新框架協議，韓江集團同意將若干位於廣州總面積約1,755平方米之物業租予貴集團用作辦公室。

下文載列吾等獲貴集團管理層提供之資料。吾等乃根據（但不限於）下列各項制訂意見：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度就有關物業應付予韓江集團之租金的一覽表；
- (iii) 將由貴集團與韓江集團訂立之租賃協議；及
- (iv) 獨立第三方就廣州毗鄰地區同類物業所收取租金之一覽表。

經審閱將由貴集團與韓江集團就有關年度訂立之租賃協議，吾等發現貴集團就第5項持續關連交易應付之租金，與獨立第三方就類似性質交易收取之市價範圍相符一致。吾等已就貴集團於二零零九年至二零一一年期間應付予韓江集團之租金，與類似性質交易之現時市價範圍數字／資料比較。吾等與董事一致認為，第5項持續關連交易之條款的相關基準乃按正常商業條款訂立，且就獨立股東及貴集團整體利益而言屬公平合理。

第6項持續關連交易 — 電力安裝、智能樓宇安裝工程、預算及成本控制諮詢

根據新框架協議，貴集團可不時委任韓江集團，為貴集團若干物業發展項目進行電力安裝工程及智能樓宇安裝工程，以及就預算及建築成本控制向貴集團提供諮詢服務，一般包括為貴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特定建築項目制定成本控制計劃。

吾等已審閱由 貴集團管理層提供之資料，當中包括但不限於：

(i) 新框架協議；

(ii) 有關下列各項之資料：

(a) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應付予韓江集團之單位電力安裝費；

(b) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應付予韓江集團之智能樓宇安裝工程費；及

(c) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應付予韓江集團之預算及成本控制諮詢費；及

(iii) 獨立第三方於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度就提供同類電力安裝、智能樓宇安裝工程，以及預算及成本控制諮詢收取之現時市場收費。

(a) 電力安裝費

吾等獲 貴集團管理層告知， 貴集團不同項目發展之單位電力安裝費或會由於（其中包括）所用建築物料種類、物業級別及電力安裝公司之聲譽有別而有所差異，因此直接比較不同安裝項目之單位電力安裝費屬不可行。董事確認，應付予韓江集團之單位電力安裝費乃參考獨立第三方就相若項目提供類似電力安裝服務所收取之現時市場收費而釐定，並符合（及不得高於）廣東省各專業工程計價辦法（2006年）及廣東省各專業綜合定額（2006年）所規定標準。經審閱 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度應付予韓江集團之單位電力安裝費，以及將該等費用與同類項目之現時市價範圍數字／資料比較後，吾等發現第6項持續關連交易之估計單位電力安裝費與獨立第三方就類似性質交易收取之現時市價範圍相符一致。

(b) 智能樓宇安裝工程費

吾等獲 貴集團管理層告知， 貴集團不同項目發展之單位智能樓宇安裝工程費或會由於（其中包括）所用建築物料種類、物業級別及電力安裝公司之聲譽有別而有所差異，因此直接比較不同安裝項目之單位智能樓宇安裝工程費屬不可行。董事確認，應付予韓江集團之單位智能樓宇安裝工程費乃參考獨立第三方就相若項目提供同類智能樓宇安裝工程服務所收取之現時市場收費而釐定，並符合（及不得高於）北京市安裝工程預算定額（2001年）、廣東省各專業工程計價辦法（2006年）及廣東省各專業綜合定額（2006年）所規定標準。經審閱 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度應付予韓江集團之單位智能樓宇安裝工程費，以及將該等費用與同類項目之現時市價範圍數字／資料比較後，吾等發現第6項持續關連交易之估計單位智能樓宇安裝工程費與獨立第三方就類似性質交易收取之現時市價範圍相符一致。

(c) 預算及成本控制諮詢費

吾等獲 貴集團管理層告知， 貴集團不同項目發展之單位預算及成本控制諮詢費或會由於（其中包括）諮詢種類、所提供諮詢服務級別及諮詢公司之聲譽不同而有所差異，因此直接比較單位預算及成本控制諮詢費屬不可行。董事確認，應付予韓江集團之單位預算及成本控制諮詢費，乃參考獨立第三方就相若項目提供同類預算及成本控制諮詢服務所收取之現時市場收費而釐定，並符合（且不得高於）招標代理服務收費標準及工程造價諮詢服務收費管理暫行辦法所規定標準。經審閱 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應付予韓江集團之單位預算及成本控制諮詢費，以及將該等費用與類似項目之現時市價範圍數字／資料比較後，吾等發現第6項持續關連交易之估計單位預算及成本控制諮詢費與獨立第三方就類似性質交易收取之現時市場收費相符一致。

鑑於上文所述，吾等與董事一致認為，(a) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應付予韓江集團之單位電力安裝費；(b) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應付予韓江集團之智能樓宇安裝工程費；(c) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應付予韓江集團之預算及成本控制諮詢費乃參考類

似性質交易之現時市場收費而釐定。吾等認為第6項持續關連交易之條款的相關基準乃按正常商業條款訂立，就獨立股東及貴集團整體利益而言屬公平合理。

第7項持續關連交易 — 建築監督

根據新框架協議，貴集團同意委任韓江集團，監督貴集團若干物業發展項目之建築工程。

下文載列吾等獲貴集團提供之資料。吾等乃根據（惟不限於）下列各項制訂意見：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 貴集團於二零零九年至二零一一年期間應付予韓江集團之建築監督費一覽表；
- (iii) 獨立第三方就五個主要地區毗鄰地區同類物業收取之建築監督費一覽表；及
- (iv) 根據有關政府部門就建築監督費之有關標準規定（建築工程監理與相關服務收費標準）計算之預算市場收費。

董事確認，建築監督費乃遵照上述規定標準計算，為有關政府部門最近期頒佈之相關標準，當中載列經計及多項市場因素後計算之指示性市場收費，以供物業市場建築承建商參考。

經審閱貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度應付予韓江集團之建築監督費，並將該等費用與類似性質交易之現時市價範圍數字／資料比較後，吾等發現貴集團就第7項持續關連交易應付之建築監督費與獨立第三方就類似性質交易收取之現時市價範圍相符一致。

第8項持續關連交易 — 向韓江集團出租商舖

根據新框架協議，貴集團可不時向韓江集團出租若干位於廣州、北京及天津之物業作商舖用途。

吾等已審閱 貴公司管理層所提供資料，當中包括但不限於：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度就有關物業估計應收租金之資料；
- (iii) 貴集團就相同發展項目內同類物業向獨立第三方收取租金之一覽表；及
- (iv) 將由 貴集團與韓江集團訂立之租賃協議。

經審閱租賃協議後，吾等注意到第8項持續關連交易之租賃協議當中並無於有關年期屆滿時續租商舖之選擇權。董事確認，貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度應收韓江集團之租金，乃經參考 貴集團（及不高於）在鄰近地區就出租同一或同類物業向獨立第三方收取之市值租金而釐定。據 貴集團董事告知，有關安排可給予 貴集團靈活彈性，於檢討當時市況後出租其物業予 貴集團認為合適的其他適當租戶。經審閱 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度應收韓江集團之租金，並將該等租金與涉及相同發展項目內同類物業之交易數字／資料比較後，吾等發現 貴集團就第8項持續關連交易應收取之租金與類似性質交易之市價範圍相符一致。

鑑於上文所述，吾等與董事一致認為，貴集團根據第8項持續關連交易估計應收韓江集團之租金乃經參考 貴集團就同一發展項目內之物業向獨立第三方收取之市價範圍而釐定。吾等認為，第8項持續關連交易之條款的相關基準乃按正常商業條款訂立，就獨立股東及 貴集團整體利益而言屬公平合理。

第9項持續關連交易 — 空置物業管理

根據新框架協議，韓江集團可不時委任 貴集團，管理韓江集團位於廣州、北京及西安之若干空置物業。

吾等已審閱 貴集團管理層所提供資料，當中包括但不限於：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應向韓江集團收取之單位管理費資料；及
- (iii) 獨立第三方於相若地區內提供同類物業管理服務收取之現時市場收費（如有）。

吾等獲 貴集團管理層告知，由於各項物業之類型、所在地、管理服務範圍及階級認知有明顯區別，故此不能將某一物業與韓江集團發展之其他項目進行比較。董事確認，應收韓江集團之單位管理費，乃參考獨立第三方於相若地區就類似物業提供同類物業管理服務收取之現時市場收費而釐定，並符合《物業服務收費管理辦法》（發改價格[2003]）1864號及《廣東省物價局關於加強物業服務收費管理有關問題的通知》（粵價[2006]）284號規定之物業管理費及相關成本標準。經審閱 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應自韓江集團收取之單位管理費，並將該等費用與 貴集團提供之現時市價範圍數字／資料比較後，吾等發現第9項持續關連交易之估計管理費與獨立第三方就類似性質交易收取之現時市價範圍相符一致。

鑑於上文所述，吾等與董事一致認為， 貴集團根據第9項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估計應自韓江集團收取之單位管理費乃經參考類似性質交易之現時市價範圍而釐定。吾等認為，第9項持續關連交易之條款的相關基準乃按正常商業條款訂立，就獨立股東及 貴集團整體利益而言屬公平合理。

第10項持續關連交易 — 設計

根據新框架協議，韓江集團可不時委任 貴集團就韓江集團若干物業項目進行設計工程。

吾等已審閱 貴集團管理層所提供資料，當中包括但不限於：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應自韓江集團收取之單位設計費資料；及
- (iii) 獨立第三方提供同類設計項目收取之現時市場收費。

吾等獲 貴集團管理層告知，由於（其中包括）設計種類及將會發展之物業類別各有不同，直接比較設計費屬不可行。董事確認，於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度應收韓江集團之單位設計費，乃經參考（但不得低於）獨立第三方於相若地區提供同類設計項目收取之現時市場收費而釐定，並符合地方政府部門就提供同類服務之收費所規定的標準及指引。經審閱 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應自韓江集團收取之單位設計費，並將該等費用與 貴集團所提供獨立第三方就同類設計項目收取之現時市價範圍數字／資料比較後，吾等發現第10項持續關連交易之單位設計費與獨立第三方就類似性質交易收取之現時市價範圍相符一致。

鑑於上文所述，吾等與董事一致認為， 貴集團根據第10項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估計應自韓江集團收取之單位設計費乃經參考類似性質交易之現時市價範圍而釐定。吾等認為，第10項持續關連交易之條款的相關基準乃按正常商業條款訂立，就獨立股東及 貴集團整體利益而言屬公平合理。

2. 持續關連交易之歷史數字

於截至二零零八年十二月三十一日止過去三個財政年度， 貴集團一直進行第1至5項及第8至9項持續關連交易以及第6項持續關連交易中之智能樓宇安裝工程部分。 貴集團擬訂立第6項（電力安裝以及預算及成本控制諮詢）、第7項及第10項持續關連交易，均為 貴集團與韓江集團訂立之新交易。

南華融資有限公司函件

獨立股東於 貴公司在二零零六年五月二十九日舉行之股東特別大會就第1至5項及第8至9項持續關連交易以及第6項持續關連交易中之智能樓宇安裝工程部分批准之截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度之年度限額，以及於上述期間之各項歷史數字載列如下：

交易	截至二零零六年		截至二零零七年		截至二零零八年	
	十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度	
	二零零六年	二零零七年	二零零七年	二零零八年	二零零八年	二零零八年
	年度上限	歷史數字	年度上限	歷史數字	年度上限	歷史數字
	概約金額		概約金額		概約金額	
	(人民幣千元)		(人民幣千元)		(人民幣千元)	
第1項持續關連交易						
— 建築	2,550,000	1,505,385	3,092,000	2,790,535	3,246,000	1,996,835
第2項持續關連交易						
— 物業管理	1,040	50	2,830	2,622	2,690	1,783
第3項持續關連交易						
— 設計	35,000	30,411	37,000	23,691	35,000	24,743
第4項持續關連交易						
— 安裝及裝修	29,000	25,160	65,000	27,754	84,000	60,450
第5項持續關連交易						
— 辦公室租賃	6,500	5,073	6,700	5,218	7,300	3,228
第6項持續關連交易						
— 智能樓宇安裝工程	63,000	11,384	65,000	18,252	49,000	15,214
第8項持續關連交易						
— 向韓江集團出租商舖	2,800	706	3,300	—	3,300	—
第9項持續關連交易						
— 空置物業管理	5,000	4,746	5,000	1,890	5,000	2,121

3. 截至二零一一年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限

根據上市規則，持續關連交易及其截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之各項年度上限總額將須作出全面披露及經獨立股東於股東特別大會批准。

以下載列各項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建議年度上限：

第1項持續關連交易 — 建築

交易	截至二零一一年十二月三十一日止三個年度		
	之建議年度上限		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	年度上限	年度上限	年度上限
	概約金額	概約金額	概約金額
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
第1項持續關連交易			
— 建築	2,331,600	2,198,000	2,020,600

年度上限釐定基準：

於釐定新框架協議項下第1項持續關連交易之年度上限時，貴集團董事已計及下列因素：

- (i) 貴集團於五個主要地區所發展物業發展項目之總建築面積；
- (ii) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度所發展物業發展項目之建議定額單位建築費用；
- (iii) 根據中國經濟之增長潛力、物業市場趨勢及五個主要地區之市況，對貴集團預期將於二零零九年至二零一一年期間完成之總建築面積所作出預測；及
- (iv) 第1項持續關連交易於截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年之歷史數字。

誠如貴集團截至二零零八年十二月三十一日止期間之財務報告所披露，貴集團將採取審慎原則，循序漸進地收購發展潛力龐大之地塊，以應付未來三至五年之發展需求。為滿足發展需求及保持持續增長，貴集團於二零零九年至二零一一年期間發展之物業發展項數量，將會符合董事對五個主要地區對優質住房之需求穩定的預期。吾等已獲提供並審閱貴集團於二零零九年至二零一一年期間於五個主要地區將會發展之總建築面積的預算表。吾等認為，貴集團將發展之預測總建築面積（第1項持續關連交易之年度上限乃按此釐定）與貴集團於二零零九年至二零一一年期間之發展趨勢一致。

吾等已審閱第1項持續關連交易於截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年之歷史數據。韓江集團自二零零三年起一直為貴集團提供建築服務。貴集團受益於與韓江集團之良好緊密合作關係。董事相信，續聘韓江集團乃符合貴公司及其股東之最佳利益。吾等亦注意到，透過繼續與韓江集團之策略性關係，建築物料價格波動產生之風險將可轉嫁予其分包商，此乃由於新框架協議項下所涉及之持續關連交易之年期將由生效日期起至二零一一年十二月三十一日止屆滿。截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之建築物料價格波動之風險將可有效地轉嫁予韓江集團。

經考慮到：(i) 如上文所述，於二零零九年至二零一一年期間單位建築費用之定價基準（年度上限乃按此釐定）與類似性質之交易之現時市價範圍相符一

致；(ii) 貴集團預計所需之建築服務與 貴集團對二零零九年至二零一一年期間之市場趨勢預測相符；及(iii)續聘韓江集團之得益後，吾等與董事一致認為，二零零九年至二零一一年期間年度上限之相關基準就 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

第2項持續關連交易 — 物業管理

交易	截至二零一一年十二月三十一日止三個年度 之建議年度上限		
	二零零九年 年度上限	二零一零年 年度上限	二零一一年 年度上限
	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)
第2項持續關連交易			
— 物業管理	2,000	1,700	800

年度上限釐定基準

據董事指出，截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限乃按：(i) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應付韓江集團之單位管理費用；及(ii)董事估計於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團於上海開發但根據董事估計將尚未出售之若干物業之總建築面積計算得出。

於釐定上文所載之年度上限時，董事已計及下列因素：

- (i) 根據中國經濟之增長潛力及中國上海物業市場趨勢，於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之可能平均待售面積；及
- (ii) 第2項持續關連交易於截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年之歷史數據。

吾等已獲提供並審閱董事所估計若干上海物業發展項目之可能待售總建築面積預算表。

據 貴集團管理層指出，該等估計乃董事經考慮上海物業市場趨勢及市況等多項因素後釐定。吾等認為，董事估計之可能待售面積，與於二零零九年四月二十一日所刊發 貴公司截至二零零八年十二月三十一日止年度之業績公佈「業務回顧」一節所披露對上海物業市場進行整合之預測相符。

據董事指出，第2項持續關連交易於截至二零零八年十二月三十一日止過往三個財政年度之歷史數據，乃指 貴集團就韓江集團為 貴集團於上海之物業發展所提供管理服務應付之年度管理費用。董事預期，於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度，將需要韓江集團提供涵蓋上海兩項物業之管理服務。鑑於預期需要韓江集團提供管理服務之物業數量將會減少，吾等認為，截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限較截至二零零八年十二月三十一日止過往三個財政年度之歷史數據減少乃屬合理。

吾等亦注意到，年度上限將會由二零一零年人民幣1,700,000元大幅下降至二零一一年人民幣800,000元。誠如董事所指出，二零一零年至二零一一年之年度上限下降，主要原因為根據董事估計 貴集團於上海發展之兩項物業發展項目於二零一零年之待售總建築面積將會減少所致。

根據上文所述，特別是(i)誠如上文「新框架協議項下所涉及之持續關連交易之主要條款」一段所述，截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度單位管理費之定價基準（年度上限乃按此釐定）與獨立第三方就向上海毗鄰地區相若物業提供同類物業管理服務所收取之現時市價範圍相符一致；及(ii)預期需要韓江集團提供管理服務之物業數量之減幅與董事對上海物業市場於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度進行整合之預測一致，吾等與董事一致認為，截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度年度上限之相關基準就 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

第3項持續關連交易 — 設計

	截至二零一一年十二月三十一日止三個年度 之建議年度上限		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	年度上限	年度上限	年度上限
	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)
交易			
第3項持續關連交易			
— 設計	25,000	20,000	20,000

年度上限釐定基準

據董事指出，截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限乃按(i) 貴公司於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應付予韓江集團之單位設計費用；(ii)上文第2部分所載第3項持續關連交易截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之歷史數據；及(iii)董事估計截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團於若干地區所完成物業項目之設計工作之總建築面積計算得出。

吾等獲 貴集團管理層告知， 貴集團已與韓江集團建立逾十年之良好緊密合作關係。董事相信，委聘韓江集團進行 貴集團所需之設計工作可進一步改善 貴集團之整體營運效率及效益。

吾等已獲提供並審閱 貴集團將會就其物業發展完成之設計工作的預測進度表，此乃根據董事對中國經濟之增長潛力、若干地區之物業市場趨勢、銷售及營銷進度以及建築進度表之見解作出。吾等認為， 貴集團對所需設計工作之預測（第3項持續關連交易之年度上限乃按此釐定）與 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之發展趨勢一致。

根據上文所述，特別是(i)上文「新框架協議項下所涉及之持續關連交易之主要條款」一段所述，截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之單位設計費用之定價基準（年度上限乃按此釐定）與獨立第三方就類似性質交易收取之現時市價範圍相符一致；(ii)預期設計工作量與 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之增長趨勢一致；及(iii)上文第2部分所載第3項持續關連交易於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之歷史數據後，吾等與董事一致認為，年度上限之相關基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

第4項持續關連交易 — 安裝及裝修

	截至二零一一年十二月三十一日止三個年度 之建議年度上限		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	年度上限	年度上限	年度上限
	概約金額	概約金額	概約金額
交易	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
第4項持續關連交易			
— 安裝及裝修	174,900	138,800	113,100

年度上限釐定基準

於釐定新框架協議項下第4項持續關連交易之年度上限時，貴集團已計及下列因素：

- (i) 貴公司於二零零九年至二零一一年期間估計應付予韓江集團之單位安裝及裝修費用；
- (ii) 董事估計於二零零九年至二零一一年期間有關貴集團於五個主要地區將會完成物業發展項目之安裝及裝修工程之總建築面積；及
- (iii) 上文第2部分所載第4項持續關連交易截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之歷史數據。

誠如上文所述，貴公司自一九九八年起受益於與韓江集團之良好緊密合作關係。董事相信，續聘韓江集團為貴集團提供若干物業建設之安裝及裝修服務可進一步推動貴集團整體之營運效率及效益。

吾等已審閱第4項持續關連交易於截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各年之歷史數據，吾等認為該等數據與貴集團過往對市場趨勢之見解相符。吾等注意到，二零零九年度上限較二零零八年之歷史數據增加約2.9倍。根據貴集團董事指出，有關增幅乃代表(i)需要進行安裝及裝修工程之五個主要地區物業項目總建築面積估計增幅；(ii)貴集團因提升物業裝修標準而增加之成本；及(iii)需要韓江集團提供之工作量的估計增幅。吾等亦已審閱根據董事對五個主要地區物業市場趨勢分析之見解所作出貴集團將會完成安裝及裝修工程之總建築面積之預測進度表及建築進度表。吾等相信，貴集團將完成安裝及裝修工程總建築面積之預測進度表（第4項持續關連交易之年度上限乃按此釐定）與貴集團對二零零九年至二零一一年期間之市場趨勢見解一致。

經考慮(i)於二零零九年至二零一一年期間單位安裝費及裝修費之定價基準（年度上限乃按此釐定）與上述類似性質交易之現時市價範圍相符一致；(ii)預期安裝及裝修工程工作量與貴集團於二零零九年至二零一一年期間之發展趨勢一致，吾等與董事一致認為，截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度年度上限之相關基準就貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

第5項持續關連交易 — 辦公室租賃

交易	截至二零一一年十二月三十一日止三個年度 之建議年度上限		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	年度上限	年度上限	年度上限
	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)

第5項持續關連交易

— 辦公室租賃	2,300	2,300	2,300
---------	-------	-------	-------

年度上限釐定基準

於釐定新框架協議項下第5項持續關連交易之年度上限時，貴集團已計及下列因素：

- (i) 貴集團於二零零九年至二零一一年期間就相關物業應付韓江集團之租金；及
- (ii) 根據貴集團與韓江集團協定之建議租賃安排，將租予貴集團之相關廣州物業之位置及約1,755平方米之總面積。

韓江集團同意租予貴集團作辦公室用途之廣州物業之估計月租一覽表，已經與獨立第三方就廣州毗鄰地區同類物業收取之租金一覽表進行比較。吾等之結論為，貴集團於二零零九年至二零一一年期間應付韓江集團之租金及將租予貴集團之相關廣州物業之總面積（第5項持續關連交易之年度上限乃按此釐定）與貴集團對二零零九年至二零一一年期間之市場趨勢之見解一致。

吾等之結論為韓江集團所收取租金（年度上限乃按此釐定）與位於相若地段之同類物業之市價範圍相符，吾等與董事一致認為，截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度年度上限之相關基準就貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

第6項持續關連交易 — 電力安裝，智能樓宇安裝工程，預算及成本控制諮詢

交易	截至二零一一年十二月三十一日止三個年度 之建議年度上限		
	二零零九年 年度上限	二零一零年 年度上限	二零一一年 年度上限
	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)
第6項持續關連交易 — 電力安裝、智能樓宇安裝工程、預算及成本控制諮詢	624,700	594,700	584,900

年度上限釐定基準

據董事指出，截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限乃按(i) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計應付予韓江集團之單位電力安裝費、智能樓宇安裝工程費及預算及成本控制諮詢費；(ii)董事估計 貴集團於同一期間在五個主要地區所需電力安裝、智能樓宇安裝工程以及預算及成本控制諮詢工作之總建築面積計算得出。

據董事指出，由於 貴集團已與韓江集團建立逾六年之良好緊密合作關係，董事相信，委聘韓江集團可改善 貴集團之整體營運效率及效益。吾等注意到，二零零九年智能樓宇安裝工程之年度上限較二零零八年之歷史數據增加約6倍。據董事所指出，有關增幅代表(i)需進行智能樓宇安裝工程之五個主要地區物業項目之估計總建築面積增幅；(ii) 貴集團因提升物業標準所增加之成本；及(iii)需要韓江集團提供之工作量的估計增幅。

吾等已獲提供及審閱 貴集團須就其物業發展項目進行之電力安裝、智能樓宇安裝工程以及預算及成本控制諮詢工作之總建築面積之預算表，此預算表乃根據董事對中國經濟之增長潛力及建築進度表之若干地區物業之市場趨勢的見解作出。吾等認為， 貴集團所需之電力安裝、智能樓宇安裝工程以及預算及成本控制諮詢工作預測（第6項持續關連交易年度上限乃按此釐定）與 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之發展趨勢一致。

根據上文所述，特別是(i)上文「新框架協議項下所涉及之持續關連交易之主要條款」一段所述，截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度單位電力安裝、智能樓宇安裝工程以及預算及成本控制諮詢費用之定價基準（年度上限乃按此釐定）與獨立第三方就類似性質交易所收取之現時市場收費相符一致；及(ii)電力安裝、智能樓宇安裝工程以及預算及成本控制諮詢工作之預期工作量與 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之發展趨勢一致，吾等與董事一致認為，截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度年度上限之相關基準就 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

第7項持續關連交易 — 建築監督

交易	截至二零一一年十二月三十一日止三個年度 之建議年度上限		
	二零零九年 年度上限	二零一零年 年度上限	二零一一年 年度上限
	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)
第7項持續關連交易			
— 建築監督	25,000	25,900	25,500

年度上限釐訂基準

釐訂新框架協議項下第7項持續關連交易之年度上限時， 貴集團已計及以下因素：

1. 根據新框架協議相關定價基準計算， 貴公司於二零零九年至二零一一年期間應付予韓江集團之估計建築工程監督費用；及
2. 董事於二零零九年至二零一一年期間就 貴集團將於五個主要地區完成之物業發展項目估計之建築工程監督服務總額。

誠如上文所述， 貴公司因自一九九八年起與韓江集團維持緊密良好合作關係而受惠。董事相信，繼續委聘韓江集團就若干物業建築工程向 貴集團提供建築工程監督服務，可進一步提升整體營運效率及 貴集團整體效率。

吾等已審閱 貴集團根據董事對五個主要地區物業市場趨勢之分析所得出所需建築監督服務總額之預算表及建築時間表。吾等相信， 貴集團根據第7項持續關連交易之年度上限釐定之所需建築工程監督服務總額預算表，與 貴集團對二零零九年至二零一一年期間市場趨勢之見解相符。

經考慮(i)於二零零九年至二零一一年期間，根據新框架協議相關定價基準計算之建築工程監督費用定價基準與上述類似性質交易之現有市價範圍相符一致；(ii)預計之建築工程監督服務工作量與 貴集團於二零零九年至二零一一年期間之增長趨勢相符後，吾等與董事一致認為，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相關基準就 貴公司及獨立股東整體而言屬公平合理。

第8項持續關連交易 — 向韓江集團出租商舖

交易	截至二零一一年十二月三十一日止三個年度 之建議年度上限		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	年度上限	年度上限	年度上限
	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)
第8項持續關連交易			
— 出租商舖	6,100	4,400	4,300

年度上限釐訂基準

吾等自董事獲悉，建議年度上限乃於計及以下各項後得出：(i) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度估計就相關物業應收之租金；及(ii)根據 貴集團與韓江集團所協定建議租賃安排， 貴集團將向韓江集團出租於廣州、北京及天津相關物業總面積，以供韓江集團作商舖用途。

吾等已獲提供並審閱 貴集團就其同意向韓江集團出租於廣州、北京及天津作商舖用途之物業估計應收月租一覽表。吾等亦獲提供獨立第三方就鄰近地區類似物業所收取租金之一覽表。經審閱截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之應收月租，並將該等租金與 貴集團就類似物業應向獨立第三方

收取之租金金額比較後，吾等發現 貴集團應收韓江集團之租金不遜於向獨立第三方收取之租金。

鑑於 貴集團按照年度上限所釐訂截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之應收租金與相若位置同類物業之市價範圍相符，故吾等與董事一致認為，年度上限之相關基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

第9項持續關連交易 — 空置物業管理

交易	截至二零一一年十二月三十一日止三個年度 之建議年度上限		
	二零零九年 年度上限	二零一零年 年度上限	二零一一年 年度上限
	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)
第9項持續關連交易 — 空置物業管理	17,200	16,800	16,400

年度上限釐訂基準

吾等自董事獲悉，建議年度上限乃於計及以下各項後得出：(i) 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之估計應收單位管理費；(ii) 根據韓江集團物業現時空置比率計算之韓江集團空置物業之估計總面積、種類及地點。

吾等自 貴集團董事獲悉，每項個別物業之單位管理費因物業種類、所在地及階級認知而有明顯區別，不能與 貴集團其他項目發展比較。董事確認， 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之應收單位管理費（年度上限乃按此釐定）為參考獨立第三方就於鄰近地區提供同類物業管理服務所收取市場租金、空置物業位置及管理服務範圍而釐定，與新框架協議項下定價基準一致。

經審閱截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之單位管理費，並將該等費用與 貴公司所提供類似性質交易之現時市價範圍數字／資料比較後，吾等認為，就年度上限訂立之單位管理費市價範圍相符一致。

鑑於 貴集團截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之應收管理費（年度上限乃按此釐定）與類似性質交易市價之範圍一致，並符合《物業服務收費管理辦法》（發改價格[2003]）1864號所頒布標準，吾等認為，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的相關基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。吾等亦注意到，二零零九年之年度上限較二零零八年之歷史數字增加約8倍。據 貴集團董事所指出，該增幅代表(i)韓江集團位於廣州、北京及西安將交由 貴集團管理之空置物業總面積之估計增幅；(ii)韓江集團將交由 貴集團管理之高檔物業之比例和數目之增幅；及(iii)廣東省、北京市及西安地方機關所規定物業管理費及相關成本收費標準之預計增幅。

經考慮截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度第9項持續關連交易年度上限之釐訂基準後，吾等與董事一致認為，截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之持續關連交易年度上限將為 貴集團提供足夠經營靈活性。因此，吾等認為，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釐訂基準就獨立股東而言屬公平合理。

第10項持續關連交易 — 設計

交易	截至二零一一年十二月三十一日止三個年度 之建議年度上限		
	二零零九年 年度上限	二零一零年 年度上限	二零一一年 年度上限
	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)	概約金額 (人民幣千元)
第10項持續關連交易			
— 設計	120,500	26,000	11,000

年度上限釐訂基準

吾等自董事獲悉，建議年度上限乃於計及以下各項後得出：(i) 貴集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度就相關物業之估計應收單位設計費用；及(ii)董事估計於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度韓江集團於若干地區將會完成之物業項目總建築面積及設計工作種類。

吾等已獲提供並已審閱 貴集團就其類似性質物業向獨立第三方收取設計工作費用之一覽表。經審閱截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之應收單位設計費用，並將有關應收單位設計費用與 貴集團就同類物業應收獨立第三方收取之單位設計費比較後，吾等發現 貴集團應收韓江集團之單位設計費用不遜於向獨立第三方收取之單位設計費用。

鑑於 貴集團按照年度上限所釐訂截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之應收單位設計費用與類似位置類似物業市價範圍相符，故吾等與董事一致認為，年度上限之相關基準就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

4. 進行持續關連交易之理由

韓江集團獲中國有關政府機關分類為房屋建築工程施工總承包壹級，專門於中國地區提供物業建設業務。鑑於韓江集團為實力雄厚之物業建設公司，現時財務狀況穩健，並擁有穩定之高水平技術，且自二零零三年起，韓江集團一直為 貴公司提供建築工程服務， 貴集團因與韓江集團維持緊密良好合作關係而受惠。董事相信，繼續委聘韓江集團符合 貴公司及其股東整體最佳利益。

貴集團為專注發展中高檔大型住宅物業之主要物業集團。主要投資位於北京、上海、天津及廣東等地區之一級城市。吾等相信，委聘韓江集團有助 貴集團利用韓江集團之專業技術擴大增長及增進中國物業市場前景。

值得注意的是， 貴集團與韓江集團於一九九八年開始其業務關係，而第1項持續關連交易於二零零三年首次展開。 貴集團管理層確認，韓江集團已按照建築工程安排準時有效完成 貴集團物業發展項目之指定發展工程。吾等獲 貴集團管理層告知，於工程水準方面未曾出現重大意見分歧。吾等相信，繼續委聘韓江集團有助 貴集團於就其獨有規格、完工時間表、竣工項目質素及其物業發展項目所涉及及成本磋商時較其他獨立承包商取得優勢及靈活彈性。吾等與董事一致認為，繼續進行第1項持續關連交易符合 貴公司及其股東整體最佳利益。

同樣地，鑑於 貴集團與韓江集團長期合作，已建立緊密關係，第2項持續關連交易可讓 貴集團更佳地控制管理服務成本及質素，從而維持向購買 貴集團所發展物業之買家提供高水平售後服務。吾等與董事一致認為，委聘韓江集團等優質

管理公司就管理其大型優質物業項目而言極為重要，而第2項持續關連交易符合 貴公司及其股東整體最佳利益。

韓江集團之若干成員公司亦分別於中國從事為物業發展進行樓宇設計、安裝及裝修工程、智能樓宇設計及安裝工程、電力安裝工程以及預算及成本諮詢服務之業務。韓江集團各有關成員公司在其本身之專業領域上具有良好往績，並具備在中國進行中大型物業設計項目、電力安裝工程、預算及成本諮詢服務、安裝及裝修工程以及智能樓宇設計及安裝工程之技術實力和專長。吾等明白 貴集團認為委聘具有良好往績之公司，對 貴集團項目之質量控制極為重要。由於第3、4及6項持續關連交易於 貴集團一般及日常業務中進行，加上 貴集團與韓江集團已建立緊密長期合作關係，委聘韓江集團進行第3、4及6項持續關連交易可進一步鞏固 貴集團於就其設計服務、電力安裝工程以及預算及成本諮詢服務、安裝及裝修工程以及智能樓宇設計及安裝工程之獨有規格、完工時間表、竣工項目質素及其物業發展項目所產生成本磋商時較其他獨立承包商取得優勢及靈活彈性。吾等與董事一致認為，進行第3、4及6項持續關連交易符合 貴公司及其股東之整體最佳利益。

經考慮(i) 貴集團與韓江集團已建立良好可靠之長期合作關係；(ii)韓江集團所提供設計服務、安裝及裝修工程以及智能樓宇設計及安裝工程均獲業界普遍認可；及(iii)委聘韓江集團可提升 貴集團整體營運效率及效益後，吾等與董事一致認為，於 貴集團及韓江集團各自之一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立第5及7至10項持續關連交易符合 貴公司及其股東之整體最佳利益。

推薦意見

經權衡考慮上述因素及理由、董事之陳述及確認後，吾等認為，各項持續關連交易之條款及截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限就獨立股東之利益而言屬公平合理，且吾等與董事一致認為，持續關連交易於 貴集團一般及日常業務中按正常商業條款進行。

南 華 融 資 有 限 公 司 函 件

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議股東投票贊成於即將舉行之股東特別大會提呈之決議案，以批准持續關連交易及截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度建議年度上限。吾等就此推薦獨立股東投票贊成有關決議案。

此 致

合生創展集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
南華融資有限公司
董事
葉偉倫
謹啟

二零零九年五月二十一日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，以致本通函所載任何聲明產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等當作或被視作擁有之權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下：

(1) 於股份之好倉

姓名	實益持有股份數目		佔已發行股份 概約百分比
	個人	公司	
朱孟依先生	—	915,542,346 ⁽¹⁾	62.18
歐偉建先生	—	34,500,000 ⁽²⁾	2.34

附註：

1. 朱孟依先生透過彼全資擁有之新達置業有限公司及香港中央結算（代理人）有限公司持有本公司915,542,346股股份。
2. 歐偉建先生透過彼全資擁有及控制之公司持有本公司34,500,000股股份。

(2) 於相關股份之好倉

於最後實際可行日期，董事、本公司主要行政人員及彼等之聯繫人士概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份、相關股份或債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被視作或當作擁有之權益及淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須列入該條例所述之登記冊內，或根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於本通函日期，董事概無於本公司或其任何附屬公司所訂立且對本公司業務而言屬重要之合約、承擔或協議中直接或間接擁有重大權益。

於最後實際可行日期，董事概無於本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，董事概無於擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之本公司股份及相關股份之任何權益或淡倉之公司中出任董事或僱員。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事所知或經董事合理查詢後可確定下，於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於本公司任何類別之股份面值中擁有10%或以上權益之人士（並非董事或本公司主要行政人員）如下：

名稱	已發行股份數目	佔已發行股份 概約百分比
新達置業有限公司	915,542,346	62.18

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，概無任何人士於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接於本公司任何類別之股份面值中擁有10%或以上權益。

4. 服務協議

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何僱主於一年內不可在毋須作出賠償（除法定賠償外）之情況下即予以終止之服務合約。

5. 重大轉變

據董事所知，本集團自二零零八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來之財務或經營狀況概無出現任何重大不利變動。

6. 專 家

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之專業資格：

名稱	專業資格
南華融資有限公司	經營證券及期貨條例項下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，南華融資有限公司概無擁有本集團任何成員公司任何股權或可認購或委派他人認購本集團任何成員公司股份之權利（無論是否可依法強制執行）。

南華融資有限公司已以書面同意以本通函刊載之形式及涵義引述其名稱及轉載其函件，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，南華融資有限公司概無在本集團任何成員公司自二零零八年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

7. 秘 書

本公司之秘書為香港執業律師莫瑋坤女士。

8. 競 爭 業 務

除於本公司業務之權益外，各董事及其各自之聯繫人士概無於足以或可能與本公司業務直接或間接競爭之業務中擁有權益。

9. 備 查 文 件

下列文件副本由二零零九年五月二十一日至二零零九年六月三日（包括首尾兩日）止之一般辦公時間內，於本公司在香港之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305-3309室，可供查閱：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 主席函件，其全文載於本通函第3至20頁；
- (iii) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第21至22頁；
- (iv) 南華融資有限公司函件，其全文載於本通函第23至51頁；

(v) 本附錄「專家」一節所述南華融資有限公司之同意書；及

(vi) 本通函。

10. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或可能面對之其他重大訴訟或索償。

11. 其他事項

本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。

本通函中英文版本如有歧異，概以英文版為準。

**合生創展集團有限公司*****HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED**

(股份代號：754)

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>**股東特別大會通告**

茲通告合生創展集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）將於二零零九年六月十六日（星期二）上午十一時正（或合生創展集團有限公司於同日上午十時正於相同地點召開之股東週年大會結束或休會後）假座香港中環干諾道中5號香港文華東方酒店2樓歷山廳舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過（不論作出修訂與否）下列將提呈為普通決議案之決議案：

普通決議案

「動議批准、確認及追認本公司與廣東韓江建築安裝工程有限公司（「韓江」，連同其附屬公司及聯營公司統稱為「韓江集團」）就本集團與韓江集團間之持續關連交易（「持續關連交易」）所訂立日期為二零零九年四月三十日之新框架協議（「新框架協議」）；批准本公司董事（「董事」）所建議截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度各項持續關連交易之最高年度總值；並授權任何一名董事代表本公司在彼等酌情認為必要或權宜情況下就或為實行新框架協議及持續關連交易而簽署、簽立、完善、交付及作出之一切文件、契據、行動、事宜及事項。」

承董事會命

主席

朱孟依

香港，二零零九年五月二十一日

主要辦事處：

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈33樓

3305-3309室

* 僅供識別

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告召開之大會及於會上投票之股東均有權委任一名代表代其出席及投票。任何持有兩股股份或以上之該等股東可委任超過一名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親自代表股東出席大會。
- (2) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人認證之授權書或授權文件副本，須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場1號怡和大廈33樓3305-3309室，方為有效。
- (3) 本通告之中文譯本僅供參考。如中英文版有任何歧異，概以英文版為準。