

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承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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
及
重續新一般授權

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



富耀融資有限公司

合生創展集團有限公司之主席函件載於本通函第4頁至第19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20頁。富耀融資有限公司之函件載於本通函第21至第51頁，當中載有其致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二零零六年五月二十九日(星期一)上午十時正假座香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈31樓舉行股東特別大會。大會通告載於本通函第57至第59頁。

無論閣下會否親身出席大會，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27樓2705至2709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。

二零零六年五月十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
主席函件	
1. 緒言	4
2. 框架協議之主要條款	6
3. 持續關連交易	7
4. 第1項及第2項持續關連交易之歷史數字	12
5. 二零零六年、二零零七年及二零零八年之建議年度上限	13
6. 持續關連交易之理由	17
7. 各訂約方之間的聯繫及持續關連交易	18
8. 股東特別大會	18
9. 授予新一般授權	18
10. 其他資料	19
獨立董事委員會函件	20
富耀融資有限公司之函件	21
附錄一 — 一般資料	52
附錄二 — 股東特別大會通告	57

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項持續關連交易、第2項持續關連交易、第3項持續關連交易、第4項持續關連交易、第5項持續關連交易、第6項持續關連交易、第7項持續關連交易及第8項持續關連交易
「現有一般授權」	指	於二零零五年六月六日舉行之本公司股東週年大會上授予董事配發、發行及處理最多佔本公司當時已發行股本20%之股份之一般授權
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	本公司與韓江於二零零六年四月十三日訂立之有條件協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「總承包」	指	廣東珠江工程總承包有限公司，一間於中國成立之公司
「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

釋 義

「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，乃為審閱及考慮框架協議、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之年度上限及新一般授權而成立
「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	二零零六年五月四日，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
「新一般授權」	指	建議授予董事配發、發行及處理最多佔本公司於股東特別大會之已發行股本20%之股份之一般授權
「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
「上海合生」	指	上海合生物業管理有限公司，一間於中國成立之公司
「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
「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)框架協議、據此所涉及之持續關連交易、截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限以及授予新一般授權
「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

「豁免」指 聯交所於二零零三年三月二十五日就本集團若干持續關連交易向本公司授出之豁免，有關詳情載於本公司分別於二零零三年一月二十九日發表之公佈及於二零零三年二月十九日刊發之通函

於本通函內，為供說明之用，人民幣1.04元兌1.00港元。



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)

武捷思 (行政總裁)

譚禮寧 (財務總監)

歐偉建

陳長纓

蕭燕霞

主要辦事處：

香港

中環

康樂廣場一號

怡和大廈

27樓

2705-2709室

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

非執行董事：

陳小紅

胡勇敏

施盛勳

獨立非執行董事：

阮北耀

李頌熹

黃承基

敬啟者：

1. 緒言

按於二零零六年四月十三日發表之公佈，本公司與韓江就規管持續關連交易訂立一項有條件框架協議。

於二零零三年三月二十五日，本公司已於截至二零零五年十二月三十一日止三個財政年度就若干持續關連交易向聯交所取得嚴格遵守上市規則當時關於持續關連交易之規定之豁免，有關詳情載於本公司分別於二零零三年一月二十九日發表之公佈及於二零零三年二月十九日刊發之通函。

* 僅供識別

主席函件

本集團擬繼續進行豁免所涵蓋之第1及第2項持續關連交易，並進行第3至第8項持續關連交易，有關詳情載述如下：

(a) 第1項持續關連交易：

委任韓江及總承包為主要承包商，為本集團之物業發展項目進行建築工程。

(b) 第2項持續關連交易：

本集團委任上海合生管理本集團若干位於上海之已發展物業。

(c) 第3項持續關連交易：

委任韓江集團為本集團若干物業發展項目進行設計工作。

(d) 第4項持續關連交易：

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。

(e) 第5項持續關連交易：

委任韓江集團為本集團若干物業發展項目進行智能樓宇設計及安裝工程。

(f) 第6項持續關連交易：

韓江集團提供位於廣州之租賃物業予本集團以供用作辦公室。

(g) 第7項持續關連交易：

本集團提供位於廣州之租賃物業予韓江集團以供用作商舖。

(h) 第8項持續關連交易：

韓江集團委任本集團管理韓江集團之若干空置物業。

2. 框架協議之主要條款

於二零零六年四月十三日，本公司與韓江（各自為本集團及韓江集團之控股公司）訂立框架協議，以載列（其中包括）持續關連交易之主要條款，茲述如下：

日期： 二零零六年四月十三日

各訂約方： 本公司；及韓江

範圍： (1) 韓江將提供之服務／租賃物業：

韓江將並促使韓江集團之有關成員公司（視情況而定）將為本集團若干物業進行建築、物業管理、物業設計、安裝及裝修以及智能樓宇設計及安裝工程。韓江亦將促使韓江集團之有關成員公司將若干位於廣州之物業租賃予本集團以供用作本集團之辦公室。

(2) 本集團將提供之服務／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若干位於廣州之空置物業，及將若干物業租賃予韓江集團以供用作韓江集團之商舖。

年期： 框架協議之年期由其生效當日起計為期三年。

先決條件： 框架協議須待股東（不包括根據上市規則須就決議案放棄投票之股東）於所召開之股東特別大會上投票批准框架協議、持續關連交易及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後方告作實及方為生效。

3. 持續關連交易

以下載列框架協議所涉及之持續關連交易。截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度各持續關連交易之建議年度上限載於下文第5段。

(i) 第1項持續關連交易－建築

範圍： 根據框架協議，本集團同意委任韓江及總承包為本集團若干物業發展項目進行建築工程，及韓江同意並促使總承包為本集團進行該等建築工程。

訂價基準： 本集團就韓江及總承包為本集團若干位於中國之物業發展項目進行建築工程而應付予彼等之建築費用，將由各訂約方參考獨立第三方就同類建設項目所收取之市場價格而釐定，並將符合特定物業項目所在地之建設委員會所規定之標準，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、廣東省建設廳於二零零三年對廣州物業所頒佈之廣東省建築工程綜合定額、上海市建設委員會於一九九三年對上海物業所頒佈之上海市建設工程綜合預算定額及天津市建設管理委員會於二零零四年對天津物業所頒佈之工程市建築工程預算基價。

(ii) 第2項持續關連交易－物業管理

範圍： 根據框架協議，本集團同意委任上海合生管理本集團若干位於上海並已發展及將發展之物業。

訂價基準： 本集團就上海合生為本集團若干位於上海並已發展及將發展之物業提供管理服務而應付予上海合生之管理費用金額，將由各訂約方參考獨立第三方在同類地區提供同類物業管理服務所收取之市場價格而釐定，並將為以下兩者之總和：(i)空置物業管理費用；及(ii)前期物業管理費用，金額將以下列方式釐定：

- (1) 空置物業管理費，將參考有關物業之已興建及未出售面積而釐定，單價介乎每平方米人民幣1.7元至人民幣3.07元之間，視乎物業之種類及位置而定；及
- (2) 早階段之物業管理費將包括以下各項：
 - (i) 一般管理費，金額為每平方米人民幣1.7元至人民幣3.0元之單價，視乎物業之種類及位置而定；
 - (ii) 物業裝修管理費，金額乃參考有關物業之已完成建築面積及按每平方米人民幣4元之單價釐定；
 - (iii) 管理處成立費，金額乃參考本集團與上海合生所協定之預定價格，並參考市場單價而釐定，分別為各大型管理處(即包括2,000至3,000個單位之物業)為人民幣320,000元、各中型管理處(即包括1,000至2,000個單位之物業)為人民幣200,000元及各小型管理處(即包括1,000個或以下單位之物業)為人民幣150,000元；及
 - (iv) 物業交付費，金額乃按已完成單位數目及按每單位人民幣60元之單價釐定。

(iii) 第3項持續關連交易－設計

範圍： 根據框架協議，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，及韓江同意促使韓江集團之任何成員公司（從事物業設計業務）為本集團進行該等設計工作。

訂價基準： 本集團就韓江集團為本集團多個物業發展項目提供設計工作而應付予韓江集團之設計費金額，將由各訂約方參考獨立第三方就同類設計項目所收取之市場價格而釐定，並將符合工程勘察設計收費標準所規定之標準。

(iv) 第4項持續關連交易－安裝及裝修

範圍： 根據框架協議，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，及韓江同意促使韓江集團之任何成員公司（從事安裝及裝修業務）為本集團進行該等安裝及裝修工程。

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提供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，將由各訂約方參考獨立第三方就同類安裝及裝修工程所收取之市場價格而釐定，並將符合關於廣州物業之二零零三廣東省裝飾裝修工程綜合定額、關於北京物業之二零零一北京市建設工程預算定額、關於天津物業之二零零四天津市裝飾裝修工程預算基價及關於上海物業之一九九三上海市建築裝飾工程預算定額而釐定。

(v) 第5項持續關連交易 – 智能樓宇設計及安裝

範圍： 根據框架協議，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智能樓宇設計及安裝工程，及韓江同意促使韓江集團之任何成員公司（從事智能樓宇設計及安裝工程業務）為本集團進行該等智能樓宇設計及安裝工程。

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提供智能樓宇設計及安裝工程而應付予韓江集團之設計及安裝費用，將參考於二零零五年十二月三十一日獨立第三方就同類工程所收取之現行市場收費單價而釐定。

(vi) 第6項持續關連交易 – 辦公室租賃

範圍： 根據框架協議，韓江集團同意將若干位於廣州、總面積約5,200平方米之物業租賃予本集團，以供本集團用作辦公室。

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市值租金而釐定。

(vii) 第7項持續關連交易 – 商舖租賃

範圍： 根據框架協議，本集團同意將若干位於廣州、總面積約6,200平方米之物業租賃予韓江集團，以供韓江集團用作商舖。

訂價基準： 本集團應收韓江集團之租金，將參考本集團就出租同一或同類物業向獨立第三方所收取之市值租金而釐定。

(viii) 第8項持續關連交易 – 空置物業管理

範圍： 根據框架協議，韓江集團同意委任本集團管理韓江集團若干空置物業。

訂價基準： 本集團應收韓江集團之管理費金額，將參考獨立第三方就在同類地區提供同類物業管理服務、空置物業之所在地點及所需服務之範疇而釐定，並將符合物業服務收費管理辦法之發改價格(2003) 1864號所規定之標準。

4. 第1項及第2項持續關連交易之歷史數字

本集團分別於過去三個及兩個財政年度按與第1及第2項持續關連交易相若之基準進行持續關連交易。然而，本集團並無於過去三個財政年度按與任何第3至第8項持續關連交易相若之基準進行持續關連交易。第1項持續關連交易以兩項獨立持續關連交易形式獲得豁免，分別為本集團與韓江之間的持續關連交易（「韓江交易」）及本集團與總承包之間的持續關連交易（「總承包交易」）。根據豁免於截至二零零五年十二月三十一日止三個財政年度各年就第1項持續關連交易（即為韓江交易及總承包交易）及於截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度就第2項持續關連交易批出之年度上限，以及截至二零零五年十二月三十一日止三個年度之各自歷史數字，載述如下：

交易	截至二零零三年		截至二零零四年		截至二零零五年	
	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	
	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)	
	二零零三年	二零零四年	二零零四年	二零零五年	二零零五年	
	之年度上限	歷史數字	之年度上限	歷史數字	之年度上限	歷史數字
1. 第1項持續關連交易						
- 建築						
韓江交易	1,843,000 (附註1)	882,000	2,178,000 (附註1)	1,298,000	1,772,000 (附註1)	1,696,800
總承包交易	2,206,000 (附註2)	1,250,000	2,529,000 (附註2)	792,000	2,581,000 (附註2)	1,549,800
2. 第2項持續關連交易						
- 物業管理	不適用	不適用	770 (附註3)	116	2,210 (附註3)	100

附註：

1. 或本集團於有關財政年度之總營業額30%（以較高者為準）。
2. 或本集團於有關財政年度之總營業額40%（以較高者為準）。
3. 或本集團於有關財政年度之總營業額0.2%（以較高者為準）。

5. 二零零六年、二零零七年及二零零八年之建議年度上限

以下為董事就各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建議之年度上限：

交易	二零零六年 年度上限 概約金額 (人民幣千元)	二零零七年 年度上限 概約金額 (人民幣千元)	二零零八年 年度上限 概約金額 (人民幣千元)
第1項持續關連交易－建築	2,550,000	3,092,000	3,246,000
第2項持續關連交易－物業管理	1,040	2,830	2,690
第3項持續關連交易－設計	35,000	37,000	35,000
第4項持續關連交易－安裝及裝修	29,000	65,000	84,000
第5項持續關連交易－智能樓宇設計 及安裝	63,000	65,000	49,000
第6項持續關連交易－辦公室租賃	6,500	6,700	7,300
第7項持續關連交易－商舖租賃	2,800	3,300	3,300
第8項持續關連交易－空置物業管理	5,000	5,000	5,000

上述建議年度上限乃按以下基準釐定：

交易

年度上限之釐定基準

第1項持續關連交易－建築：

建議年度上限乃參考以下各項而釐定：(i) 框架協議之有關訂價基準（見上文第3段所述）；(ii) 第1項持續關連交易之歷史數字（見上文第4段所述）；及(iii) 董事所估計本集團於有關年度將發展之總建築樓面面積。該所估計將予興建之總建築樓面面積源自董事根據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對本集團於有關年度所發展之物業項目數目而作出之預測。

董事預計，本集團於截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度將發展之物業項目數目以至所需進行之預期建築工程數量對比對上三個財政年度所發展之項目數目而言將告增加。顧及業務之預期增長及歷史數字，截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度所建議之年度上限對比對上三個財政年度之歷史數字而言為合理增幅。

第2項持續關連交易－物業管理：

建議年度上限乃參考以下各項而釐定：(i) 框架協議之有關訂價基準（見上文第3段所述）；(ii) 第2項持續關連交易之歷史數字（見上文第4段所述）；(iii) 本集團於上海物業項目之已落成面積；及(iv) 該等物業之種類。

對上兩個財政年度第2項持續關連交易之歷史數字指本集團就上海一物業獲提供之管理服務應付予上海合生之年度管理費。董事預期，未來三年需要上海合生提供管理服務之物業將達至為四個位於上海的物業。鑑於預期需要上海合生提供管理服務之物業數目將會增加，故截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度所建議之年度上限對比對上兩個財政年度之歷史數字而言為合理增幅。

第3項持續關連交易－設計：

建議年度上限乃參考本集團過往就同類設計項目所付之單價而釐定，即為：(i)單位成本(按框架協議之有關訂價基準(見上文第3段所述))乘以(ii)董事所估計本集團於有關年度在廣州、北京、上海及天津將完成之物業項目之設計工作總建築樓面面積。該所估計將予興建之總建築樓面面積源自董事根據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對本集團於有關年度所發展之物業項目數目，以至本集團於有關年度就物業發展項目所需之預期設計工作量而作出之預測。

第4項持續關連交易 －安裝及裝修：

建議年度上限乃參考本集團過往就同類安裝及裝修項目所付之單價而釐定，即為：(i)單位成本(按框架協議之有關訂價基準(見上文第3段所述))乘以(ii)董事所估計本集團於有關年度在廣州、北京、上海及天津將完成之物業項目之裝修工程總建築樓面面積。該所估計將予興建之總建築樓面面積源自董事根據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對本集團於有關年度所發展之物業項目數目，以至本集團於有關年度就物業發展項目所需之預期安裝及裝修工程量而作出之預測。

二零零七及二零零八財政年度之年度上限大幅上升，主要原因為由於本集團多個新安裝及裝修項目或現有項目之新階段將於二零零七年始興建，故預期該兩個年度內將建成之安裝及裝修工程之估計總建築樓面面積將會增加。

第5項持續關連交易

－ 智能樓宇設計及安裝：

建議年度上限乃參考本集團於過往就同類智能樓宇設計及安裝項目所付之費用而釐定，即為：(i)單位成本(按框架協議之有關訂價基準(見上文第3段所述))乘以(ii)董事所估計本集團於有關年度在廣州、北京、上海及天津將完成之智能樓宇物業項目之總建築樓面面積。該所估計將予興建之總建築樓面面積源自董事根據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對本集團於有關年度所發展之物業項目數目，以至本集團於有關年度就物業發展項目所需之智能樓宇設計及裝修工程量而作出之預測。

第6項持續關連交易

－ 辦公室租賃：

建議年度上限乃參考(i)框架協議之有關訂價基準(見上文第3段所述)；及(ii)本集團與韓江集團就租賃位於廣州總面積約5,200平方米之物業所協定之租賃安排之主要條款。

第7項持續關連交易

－ 商舖租賃：

建議年度上限乃參考(i)框架協議之有關訂價基準(見上文第3段所述)；及(ii)本集團與韓江集團就租賃位於廣州總面積約6,200平方米之物業所協定之租賃安排之主要條款。

第8項持續關連交易

－ 空置物業管理：

建議年度上限乃參考以下各項而釐定：(i)框架協議之有關訂價基準(見上文第3段所述)；及(ii)估計總面積、種類及韓江集團空置物業之地點，並以韓江集團旗下物業現時之空置率為基準。

6. 持續關連交易之理由

本集團主要在中國廣州、北京、天津及上海從事物業發展及物業投資。持續關連交易為本集團一般及正常業務之一部份及環節。

韓江及總承包(均在中國主要從事物業建設業務)已獲中國有關政府機關分類為房屋建築工程總承包壹級。壹級承包商可承接較非壹級承包商較大型之項目。該兩間公司均有良好往績，並具備處理大型建築項目之技術實力和專業知識，且已為本集團完成多個中國物業項目。第1項持續關連交易自二零零三年進行。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，委任韓江及總承包等優質建築公司，對確保物業之質量至為重要，且繼續進行第1項持續關連交易符合本公司及股東之整體利益。

上海合生於中國從事物業管理業務。上海合生具有良好往績，並具備管理中國優質物業項目之經驗和技術專業知識。第2項持續關連交易自二零零四年進行。本集團認為，繼續委任上海合生等優質管理公司，對管理本集團大型、優質物業項目極為重要，且繼續進行第2項持續關連交易符合本公司及股東之整體利益。

韓江集團之若干成員公司亦在中國從事為物業發展分別進行樓宇設計、安裝及裝飾工程及智能樓宇設計及安裝工程(視情況而定)之業務。韓江集團之各成員公司在其專業知識上均具有良好往績，並具備在中國進行大型物業設計項目、安裝及裝修項目及智能樓宇設計及安裝工程項目(視情況而定)之技術實力和專業知識。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。由於第3至第5項持續關連交易乃於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，鑑於本集團與韓江集團已確立緊密而長遠之合作關係，本集團認為委任韓江集團進行第3至第5項持續關連交易，符合本公司及股東之整體最佳利益。

鑑於本集團與韓江集團已建立良好、可靠之長期合作關係，本集團認為第6至第8項持續關連交易符合本公司及股東之整體最佳利益，且該等交易乃於本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。

董事認為，框架協議及據此所涉及之持續關連交易對本公司及股東之整體利益而言誠屬公平合理，且於本公司一般及日常業務過程中訂立。董事認為框架協議之條款乃以一般商業條款為基礎。

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的親兄弟及朱先生的男性姻親擁有90%及10%權益之公司，根據上市規則，韓江為本公司之關連人士。總承包為韓江之全資附屬公司（直接及間接），並為韓江之聯繫人士，因此，根據上市規則，總承包為本公司之關連人士。上海合生為韓江之間接全資附屬公司，並為韓江之聯繫人士，因此，根據上市規則，上海合生為本公司之關連人士。因此，框架協議所涉及之持續關連交易構成上市規則下之持續關連交易。

8. 股東特別大會

根據上市規則第14A.26條，各持續關連交易加總後構成本公司之非豁免持續關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。股東特別大會將於實際可行情況下盡快召開，會上將提呈普通決議案，以批准框架協議、持續關連交易及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。鑑於本集團與韓江、總承包及上海合生之關係（誠如上文所述），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52.27%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框架協議、持續關連交易及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放棄投票。韓江、總承包及上海合生概無擁有本公司任何持股。

9. 授予新一般授權

(a) 現有一般授權

於二零零五年六月六日舉行之本公司股東週年大會上，董事已獲授予現有一般授權以配發、發行及處理最多佔本公司當時已發行股本20%之股份，即200,600,000股股份。誠如本公司於二零零五年八月十日之公佈所披露，本公司已根據現有一般授權向策略投資者配發及發行合共200,600,000股股份，詳見上述公佈所述。於本公司上述股東週年大會日期至最後實際可行日期止並無重續現有一般授權。

(b) 授予新一般授權之理由

由於現有一般授權已獲正式使用，董事相信，新一般授權可令本公司在發展本集團未來業務方面更具靈活性。本公司現時並無計劃發行股份。

(c) 新一般授權之授出

董事建議於股東特別大會上徵求獨立股東以普通決議案方式批准重續新一般授權。

(d) 股東特別大會

根據上市規則第13.36(4)條，授予新一般授權須待獨立股東批准後方可作實。根據上市規則第13.36(4)(a)條，本公司之控股股東(該詞之定義見上市規則)新達及其聯繫人士將於股東特別大會上就批准新一般授權之有關決議案放棄投票。有關決議案將以投票方式表決。

10. 其他資料

就框架協議、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之年度上限及授予新一般授權而言，本公司已成立獨立董事委員會，以便向股東提供意見。

就持續關連交易、截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限及授予新一般授權而言，富耀融資有限公司已獲委聘為獨立財務顧問，以便向獨立董事委員會提供意見。

務請閣下垂注本通第20頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東之推薦意見，以及本通函第21至第51頁所載之富耀融資有限公司函件，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

於本通函日期，執行董事為朱孟依(主席)、項斌(副主席)、武捷思(行政總裁)、譚禮寧(財務總監)、歐偉建、陳長纓及蕭燕霞；非執行董事為施盛勳、陳小紅及胡勇敏；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

二零零六年五月十三日



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
及
授予新一般授權

緒言

吾等就本公司於二零零六年五月十三日刊發之通函(「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，就框架協議、持續關連交易及授予新一般授權(詳情載於通函)向閣下提出建議。富耀融資有限公司已獲委任就框架協議、持續關連交易及授予新一般授權向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

吾等謹請閣下省閱通函第4頁至第19頁載列之主席函件及通函第21頁至第51頁載列富耀融資有限公司之函件，當中載有就框架協議、持續關連交易及授予新一般授權而向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

吾等經考慮富耀融資有限公司之意見所考慮之主要因素及理由後，認為框架協議、持續關連交易及授予新一般授權之條款對股東而言屬公平合理。因此，吾等建議股東於股東特別大會上投票贊成框架協議、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之年度上限及授予新一般授權。

此致

列位股東 台照

董事
阮北耀

代表獨立董事委員會
董事
李頌熹
謹啟

董事
黃承基

二零零六年五月十三日

* 僅供識別

以下為富耀融資有限公司（「富耀融資」）發出之意見函件全文，當中載有其就持續關連交易及授予新一般授權致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函。



富耀融資有限公司
香港中環皇后大道中2號
長江集團中心1503室

敬啟者：

持續關連交易 及 授予新一般授權

緒言

吾等茲提述吾等已獲委聘為獨立財務顧問，以便就：(i)持續關連交易及截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度（「有關年度」）之年度上限；及(ii)授予董事新一般授權以配發、發行及處理總面值不超過 貴公司於所需決議案在股東特別大會上獲通過當日之已發行股本總面值20%之額外股份，對股東而言是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於本公司於二零零六年五月十三日致股東之通函（「通函」）內之「主席函件」，而本函件為通函一部份。除文義另有所指者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

意見基準

於制定吾等之建議及推薦意見時，吾等已依賴通函所載或所述之資料、事實及聲明之準確性，以及董事、 貴公司及其管理層所提供之資料、事實及聲明及所表達之意見。吾等假設通函所作出或所述，或董事及／或 貴公司及／或其管理層提供、作出或給予並對此承擔全部責任之一切聲明、資料、事實、意見及陳述於作出時在各方面均屬真實、準確、完整及正確，並於通函寄發日期仍然真實、準確及完整。

吾等亦已假設通函所載由董事作出之一切所信、意見及意向陳述，乃經周詳查詢後始行合理作出，並以誠實所持意見為基準。吾等並無理由懷疑董事、貴公司及其管理層所提供予吾等之資料、事實、意見及陳述之真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，通函所提供之資料及陳述以及所表達及所述意見並無遺漏重大事實。吾等並無理由懷疑通函所提供或所述資料有隱瞞或遺漏任何有關重大事實，或懷疑貴集團提供予吾等之意見及陳述之合理性。

所有董事願就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且通函並無遺漏任何其他事實或聲明致令通函所載任何內容(包括本函件)有所誤導。吾等依賴該等資料及意見，然而，吾等並無獨立核實所獲提供之資料，亦無對貴公司之業務、財政狀況及具體狀況或未來前景作出任何獨立調查。

(I) 持續關連交易

緒言

貴公司與韓江於二零零六年四月十三日訂立有條件框架協議，據此，貴集團同意委任韓江、總承包、上海合生及韓江集團為承建商，以為貴集團之物業發展項目提供若干建築及相關服務，包括物業發展、物業管理、設計、安裝以及裝修及智能樓宇設計和安裝服務，為期三年。於同一段合約期間，韓江同意促使韓江集團之有關成員公司向貴集團租賃若干位於廣州之物業，以供貴集團用作寫字樓。此外，韓江集團亦同意委任貴集團管理韓江集團之若干空置物業，及向貴集團租賃若干物業以供用作商舖。

基於韓江由朱先生(現為貴公司最終控股股東)的親兄弟及朱先生的男性姻親分別擁有其已發行股本90%及10%權益，根據上市規則，韓江及其聯繫人士為貴公司之關連人士。總承包為韓江之全資附屬公司(直接及間接)，而上海合生為韓江之間接全資附屬公司，因此，根據上市規則，該兩家公司均為貴公司之關連人士。故框架協議所涉及之交易構成上市規則第14A章下貴公司之持續關連交易。由於有關年度之持續關連交易年度上限(按全年基準)合共預計超過10,000,000港元及超逾適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)之2.5%，因此，該等交易構成貴公司之非豁免持續關連交易，並須遵守適用披露規定並經由股東於股東特別大會以投票方式表決批准。

鑑於與韓江之關係(見通函所述)，新達(由朱先生全資擁有並實益擁有 貴公司已發行本52.27%權益)將於股東特別大會上就持續關連交易及有關年度之年度上限之有關決議案放棄投票。除此以外，韓江、總承包、上海合生及韓江集團概無擁有 貴公司之任何持股量。

朱先生、項斌先生、武捷思先生、譚禮寧先生、歐偉建先生、陳長纓先生及蕭燕霞女士乃受薪董事，因而不合資格成為獨立董事委員會之成員。獨立董事委員會因而由阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生(彼等皆為獨立非執行董事)組成。獨立董事委員會將會就持續關連交易及有關年度之年度上限向獨立股東提供意見。

富耀融資已接獲要求就框架協議所涉及之持續關連交易之條款是否以正常商業條款為基準，並於 貴集團日常業務中訂立，以及持續關連交易之條款及有關年度之年度上限對獨立股東及 貴集團整體而言是否誠屬公平合理，向獨立董事委員會提供意見。吾等所發出之本函件，並不對框架協議所涉及持續關連交易之自身價值作出任何保證。

所考慮之主要因素及理由

就持續關連交易達致向獨立董事委員會及獨立股東作出之推薦意見時，吾等已考慮以下各主要因素及理由：

1. 貴集團之背景及策略

貴集團乃主要於中國內地高速發展之地區包括：廣東省、北京、上海及天津(「四個主要地區」)從事中型至大型優質住宅綜合項目的主要物業發展及投資公司之一。

誠如 貴公司二零零五年年報公佈， 貴集團已售出之物業總建築樓面面積約為998,718平方米(「平方米」)，賬面值約人民幣5,769,000,000元。截至二零零五年十二月三十一日， 貴集團擁有之土地儲備之總面積約達12,950,000平方米。

有見中國經濟持續穩步增長，加上中國居民之可支配收入不斷增加，董事預期在中國對優質住房需求會持續上升。為此，吾等自 貴公司管理層方面得悉， 貴集團將繼續補充其土地儲備，並繼續在集團已奠定穩固基礎之四個主要地區作出投資，同時亦將於具優厚潛力之中國二線城市開拓發展契機。

2. 框架協議所涉及之持續關連交易之主要條款

於二零零三年三月二十五日，聯交所就 貴集團若干持續關連交易向 貴公司授出一項豁免。根據豁免， 貴集團分別於截至二零零五年十二月三十一日止的過去三個及兩個財政年度按與第1項持續關連交易及第2項持續關連交易相若之基準進行交易。豁免已於二零零五年十二月三十一日屆滿。

然而， 貴集團並無於截至二零零五年十二月三十一日止過去三個財政年度按與任何第3至第8項持續關連交易相若之基準進行持續關連交易。董事建議，於股東特別大會上尋求股東批准，按框架協議所列基準於有關年度繼續進行第1及第2項持續關連交易，並進行新增第3至第8項持續關連交易。

持續關連交易之主要條款載列如下。持續關連交易之詳情載於通函內的主席函件。

第1項持續關連交易 — 建築

於框架協議生效當日起計未來三年內， 貴集團可不時委任韓江及總承包作為其主要承包商，為 貴集團位於中國之物業發展項目進行建築工程。韓江同意並促使總承包於四個主要地區，及 貴集團所修訂的中國其他具潛力之地區，為 貴集團進行有關建築工程。

根據吾等與董事進行之商討，吾等知悉第1項持續關連交易乃經相關各訂約方按公平原則磋商後釐定，並由董事參考以下各項訂出：(i)同類建築項目之現行市場價格；及(ii)如下所列於四個主要地區之相關政府機關所訂明之有關標準：

- (i) 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；
- (ii) 廣東省建設廳於二零零三年對廣州物業所頒佈之廣東省建築工程綜合定額；

- (iii) 上海市建設委員會於一九九三年對上海物業所頒佈之上海市建設工程綜合預算定額；及
- (iv) 天津市建設管理委員會於二零零四年對天津物業所頒佈之天津市建設工程預算基價。

吾等已審閱 貴公司管理層提供的資料，包括但不限於：(i) 框架協議；(ii) 貴集團就有關年度於四個主要地區的物業發展項目應付韓江及總承包的估計單位建築成本的資料；(iii) 四個主要地區的物業發展項目按建築設計及所用建材種類劃分的單位建築費用分析；(iv) 參考適用於北京物業之北京市建築工程預算定額、適用於廣州物業之廣東省建築工程綜合定額、適用於上海物業之上海市建設工程綜合預算定額，以及適用於天津物業之天津市建設工程預算基價所列的建材市場價格指標而計算的估計市價；及(v) 位於四個主要地區並獲 貴公司聘請進行獨立評估的若干獨立建設工程造價顧問公司所分別發出的認證。

貴公司管理層向吾等表示，某特定物業發展項目的單位建築成本有其獨特性，由於成本可因應(其中包括)所用之建材種類、物業設計及物業座落地點之地理位置而有差異，故難以直接跟集團另一項目比較。基於此等原因，為說明 貴集團應付的單位建築成本是否參照現時市價，吾等知悉 貴公司已聘請上述四個主要地區各自之若干建設工程造價顧問公司(其獨立於 貴公司及其關連人士)進行獨立評估。經審閱該等公司之營業執照後，吾等注意到彼等均獲中華人民共和國建設部認可進行建設工程造價之評估。該等建設工程造價顧問公司已分別審閱 貴集團於四個主要地區之若干物業發展項目之單位建築成本，並且認為有關單位建築成本符合市價範圍。

此外，貴公司管理層亦告知吾等，貴集團於四個主要地區之多個物業發展項目之單位建築費用均符合上述之規定標準。吾等自貴公司管理層方面得悉，該等標準是有關政府部門為列示市價範圍指標而公佈的最新可供參閱相關標準，並且是在考慮若干市場因素後定出，供物業市場之承建商參考。經審閱貴集團於有關年度應付韓江及總承包之估計單位建築費用，並將之與取自貴公司管理層之上述資料所得之數據／資訊進行比較，吾等發現第1項持續關連交易之估計單位建築費用，與相近性質之交易現時之市價相符及一致。

基於上述者，吾等贊同董事之意見，認為貴集團就四個主要地區之物業發展項目應付韓江及總承包的第1項持續關連交易的估計單位建築成本，乃參考同類交易之現行市場價格而釐定。吾等認為，第1項持續關連交易之條款乃以一般商業條款作為基準，並對獨立股東及貴集團整體利益而言誠屬公平合理。

第2項持續關連交易 — 物業管理

於框架協議生效當日起計未來三年內，貴集團可不時委任上海合生作為其主要承包商，管理貴集團位於上海之若干已發展及將發展物業。

吾等已審閱貴公司管理層提供的資料，包括但不限於：(i)框架協議；(ii)貴集團就有關年度於上海市的物業發展項目應付上海合生的估計單位管理費的資料；(iii)貴集團於上海市的若干已完成或將展開之發展項目惟董事估計於有關年度內未售出的總建築樓面面積分析；(iv)獨立第三方於附近地區提供相若範圍之管理服務現時收取的市價。

貴公司管理層向吾等表示，由於(其中包括)管理服務類別、地點、範圍之獨特性及每個特定物業之級別不同，故某特定物業的單位管理費難以直接跟另一項集團發展之物業比較。董事確認，應付予上海合生的單位管理費是參考獨立第三方就上海市鄰近地區的同類物業提供相近物業管理服務所收取的市價而釐定。經審閱 貴集團於有關年度應付上海合生之單位管理費，並將之與 貴公司提供之現時市價之數據／資訊進行比較，吾等發現第2項持續關連交易之估計管理費，與獨立第三方就相近性質之交易現時收取之市價範圍相符及一致。

基於上述者，吾等贊同董事之意見，認為 貴集團就有關年度應付上海合生的第2項持續關連交易的估計單位管理費，乃參考獨立第三方就同類交易所收取之現行市場價格範圍而釐定。吾等認為，第2項持續關連交易之條款乃以一般商業條款作為基準，並對獨立股東及 貴集團整體利益而言誠屬公平合理。

第3項持續關連交易 — 設計

於框架協議生效當日起計未來三年內， 貴集團可不時委任韓江集團為其主要承包商，為 貴集團之若干物業發展項目進行設計工程，及韓江同意促使韓江集團旗下從物業設計業務之任何成員公司，於四個主要地區，及 貴集團所認定的中國其他有潛力之地區，為 貴集團進行設計工程。

吾等已審閱 貴公司管理層提供的資料，包括但不限於：(i)框架協議；(ii)貴集團就有關年度應付韓江集團的估計單位設計費用的資料；及(iii)獨立第三方就同類項目現時收取的市價。

貴公司管理層向吾等表示，由於設計類別、所發展物業之級別、設計公司之聲譽之差異，故同集團內不同物業發展項目的設計費用將有差別，將單位設計費用作直接比較並不可行。董事已確認，有關年度之不同項目之單位設計費用是參考四個主要地區同類設計項目的市價範圍而釐定，並符合「工程勘察設計收費標準」所定出的標準。貴公司管理層表示，該等由有關政府部門頒佈的相關標準已在中國普遍採用，及列示市價範圍指標，並且是在考慮若干市場因素後計算，供物業市場之從業員參考。經審閱 貴集團於有關年度應付韓江集團的估計單位設計費用，並將之與 貴公司管理層所提供之獨立第三方就相近設計項目現時收取之市價範圍之數據／資訊進行比較，吾等發現就第3項持續關連交易之單位設計費用，與相近性質交易現時之市價範圍相符及一致。

基於有關資料，吾等贊同董事之意見，認為 貴集團就有關年度應付韓江集團的第3項持續關連交易的估計單位設計費用，乃參考相近性質交易現行之市場價格範圍而釐定。吾等認為，第3項持續關連交易之條款乃以一般商業條款作為基準，並對獨立股東及 貴集團整體利益而言誠屬公平合理。

第4項持續關連交易 — 安裝及裝修

於框架協議生效當日起計未來三年內， 貴集團可不時委任韓江集團為 貴集團位於中國之若干物業發展項目進行安裝及裝修工程，及韓江同意促使韓江集團旗下從事安裝及裝修業務之任何成員公司，於四個主要地區，及 貴集團所修訂的中國其他有潛力之城市，為 貴集團進行安裝及裝修工程。

吾等已審閱 貴公司管理層提供的資料，包括但不限於：(i)框架協議；(ii)貴集團就有關年度應付韓江集團的估計單位安裝及裝修費用的資料；及(iii)估計市價，而此乃參考以下所列載之建材市場價格指標計算：

- (i) 適用於廣州物業之二零零三廣東省裝飾裝修工程綜合定額；
- (ii) 適用於北京物業之二零零一北京市建設工程預算定額；
- (iii) 適用於天津物業之二零零四天津市裝飾裝修工程預算基價；及
- (iv) 適用於上海物業之一九九三上海市建築裝飾工程預算定額。

貴公司管理層向吾等表示，由於(其中包括)設計類別、所用裝修物料、進行裝修之物業之級別、安裝及裝修公司之聲譽之差異，故集團不同物業發展項目的安裝及裝修費用將有差別，將單位安裝及裝修費用作直接比較並不可行。董事已確認，單位安裝及裝修費用是參考四個主要地區同類項目現時的市價而釐定，並符合上述相關政府部門所定出的標準。吾等從 貴公司管理層得悉，該等相關標準是有關政府部門為列示市價範圍指標而頒佈，並且是在考慮若干市場因素後定出，供物業市場之從業員參考。經審閱 貴公司所提供於有關年度的單位安裝及裝修費用，並將之與同類交易之市價範圍數據／資訊及有關政府部門所定出標準進行比較，吾等發現就第4項持續關連交易之單位安裝及裝修費用之定價基準，與相近性質之交易現時之市價範圍相符及一致。

基於上述者，吾等贊同董事之意見，認為 貴集團就有關年度應付韓江集團的第4項持續關連交易的估計單位安裝及裝修費用，乃參考同類交易的現行市場價格範圍而釐定。吾等認為，第4項持續關連交易之條款乃以一般商業條款作為基準，並對獨立股東及 貴集團整體利益而言誠屬公平合理。

第5項持續關連交易—智能樓宇設計及安裝

於框架協議生效當日起計未來三年內， 貴集團可不時委任韓江集團為 貴集團之若干物業發展項目進行智能樓宇設計及安裝工程，及韓江同意促使韓江集團旗下從事智能樓宇設計及安裝業務之任何成員公司在四個主要地區，及 貴集團所修訂的中國其他具潛力之城市，為 貴集團進行智能樓宇設計及安裝工程。智能樓宇設計及安裝工程一般包括規劃、設計、架設及安裝電線系統、交換器、電訊網絡系統、照明、讀卡機及樓宇感應系統等的工作。

吾等已審閱 貴公司管理層提供的資料，包括但不限於：(i)框架協議；(ii)貴集團就有關年度應付韓江集團的估計智能樓宇設計及安裝費用的資料；及(iii)獨立第三方就同類項目現時收取的市價。

貴公司管理層向吾等表示，由於(其中包括)設計類別、所用建材、物業之級別、智能樓宇設計及安裝公司之聲譽之差異，故同集團內不同發展項目的單位智能樓宇設計及安裝費用將有差別，將不同設計項目的單位智能樓宇設計及安裝費用作直接比較並不可行。董事已確認，在四個主要地區的不同物業發展項目的單位智能樓宇設計及安裝費用，是參考獨立第三方就同類項目收取的市價而釐定。經審閱 貴公司所提供於有關年度的單位智能樓宇設計及安裝費用，並將之與相似項目現時市價範圍之數據／資訊進行比較，吾等發現就第5項持續關連交易之單位智能樓宇設計及安裝費用，與獨立第三方就相近性質之交易現時收取之市價範圍相符及一致。

基於上述者，吾等贊同董事之意見，認為 貴集團就有關年度應付韓江集團的第5項持續關連交易的估計單位智能樓宇設計及安裝費用，乃參考相近性質交易的現行市場價格而釐定。吾等認為，第5項持續關連交易之條款乃以一般商業條款作為基準，並對獨立股東及 貴集團整體利益而言誠屬公平合理。

第6項持續關連交易 — 寫字樓租賃

於框架協議生效當日起計未來三年內，韓江集團同意將若干總面積約5,200平方米之物業租賃予 貴集團，以供 貴集團用作寫字樓。

吾等已審閱 貴公司管理層提供的資料，包括但不限於：(i)框架協議；(ii)貴集團就有關年度應付韓江集團的有關物業租金的資料；(iii)貴公司與韓江集團訂立的租務協議；及(iv)獨立第三方在廣州市鄰近地區就同類物業收取的租金列表。

根據 貴集團與韓江集團訂立之租務協議， 貴集團同意向韓江集團租賃一個位於廣州市珠江新城珠江東路421號珠江投資大廈的寫字樓物業，總實用面積約5,200平方米，租約期由 貴公司相關決議案於股東特別大會上獲通過日期起計為期三年。在審閱租務協議後，吾等知悉，租務協議並無附帶選擇權，可於有關租約期屆滿後重續第6項持續關連交易之寫字樓租賃。吾等從 貴公司得悉，此安排給予 貴公司靈活性，可於檢討當時市場環境後，在 貴公司認為合宜之情況下將辦公室遷往更合適地點及租金費用之其他物業。

經審閱 貴公司於有關年度應付韓江集團的租金金額，並將之與同類交易之現行市價範圍數據／資訊進行比較，吾等發現 貴集團就第6項持續關連交易應付的租金，與獨立第三方在同類交易收取之市價範圍相符及一致。

基於上述者，吾等贊同董事之意見，認為 貴集團就有關年度第6項持續關連交易應付韓江集團的租金，乃參考毗鄰地區同類物業之現行市場價格範圍而釐定。吾等認為，第6項持續關連交易之條款將以一般商業條款作為基準，並對獨立股東及 貴集團整體利益而言誠屬公平合理。

第7項持續關連交易 — 商舖租賃

於框架協議生效當日起計未來三年內，貴集團同意將若干位於廣州總面積約6,200平方米之物業租賃予韓江集團，以供韓江集團用作商舖。

吾等已審閱貴公司管理層提供的資料，包括但不限於：(i)框架協議；(ii)貴集團就有關物業於有關年度應收的估計租金的資料；(iii)貴集團於同一物業發展項目內就同類物業向獨立第三方收取的租金列表；及(iv)貴公司與韓江集團訂立的租務協議。

根據貴集團與韓江集團訂立之租務協議，貴集團同意向韓江集團出租位於廣州市天河區中山大道105號的三個商舖物業，總實用面積約6,200平方米，租約期由貴公司相關決議案於股東特別大會上獲通過日期起計為期三年。在審閱租務協議後，吾等知悉，租務協議並無附帶選擇權，可於有關租約期屆滿後重續第7項持續關連交易之商舖租賃。吾等從貴公司得悉，此安排給予貴公司靈活性，可於檢討當時市場環境後，在貴公司認為合宜之情況下將該等物業出租予其他適合的租戶。

經審閱貴集團於有關年度應收韓江集團的租金金額，並將之與涉及相同發展項目之同類物業之交易數據／資訊進行比較，吾等發現貴集團就第7項持續關連交易應收的租金，與相近性質交易的市價範圍相符及一致。

基於上述者，吾等贊同董事之意見，認為貴集團就有關年度第7項持續關連交易估計應收韓江集團的租金，乃參考貴集團在相同發展項目之同類物業向獨立第三方收取之現行市場價格範圍而釐定。吾等認為，第7項持續關連交易之條款將以一般商業條款作為基準，並對獨立股東及貴集團整體利益而言誠屬公平合理。

第8項持續關連交易 — 空置物業管理

於框架協議生效當日起計未來三年內，韓江集團同意委任 貴集團管理韓江集團廣州市之若干空置物業。

吾等已審閱 貴公司管理層提供的資料，包括但不限於：(i)框架協議；(ii)貴集團就有關年度應收韓江集團的估計管理費的資料；及(iii)獨立第三方按相似地點、空置物業地點及管理服務範圍提供管理服務現時收取之市價。

貴公司管理層向吾等表示，由於物業類型、管理服務類別、地點及所屬級別不同，故每一特定物業的單位管理費均有其獨特性並且難以直接跟集團內的另一發展項目比較。董事認為， 貴公司應收的單位管理費是參考獨立第三方於廣州市相近地點為同類型物業提供同類物業管理服務時收取的市價而釐定。經審閱 貴集團於有關年度應收之單位管理費，並將之與 貴公司提供之獨立第三方就同類交易現時收取之市價之數據／資訊進行比較，吾等發現就第8項持續關連交易 貴集團應收之單位管理費，與獨立第三方在同類交易收取之市價範圍相符及一致。吾等認為，第8項持續關連交易之條款將以一般商業條款作為基準，並對獨立股東及 貴集團整體利益而言誠屬公平合理。

基於上述者，吾等贊同董事之意見，認為持續關連交易之條款乃以一般商業條款作為基準，並對 貴集團及獨立股東整體利益而言誠屬公平合理。

3. 持續關連交易之歷史數字

貴集團是根據豁免分別於截至二零零五年十二月三十一日止過去三個及兩個財政年度進行第1項持續關連交易及第2項持續關連交易。然而， 貴集團並無於截至二零零五年十二月三十一日止過去三個財政年度按與第3至第8項持續關連交易相若之基準進行任何持續關連交易。

富耀融資有限公司函件

以下載列根據豁免就第1項持續關連交易及第2項持續關連交易各自於截至二零零五年十二月三十一日止三個年度授出之年度上限及於同一期間各自之歷史數字。

交易	截至二零零三年 十二月三十一日 止年度概約金額 (人民幣千元)		截至二零零四年 十二月三十一日 止年度概約金額 (人民幣千元)		截至二零零五年 十二月三十一日 止年度概約金額 (人民幣千元)	
	二零零三年		二零零四年		二零零五年	
	之年度上限	歷史數字	之年度上限	歷史數字	之年度上限	歷史數字
1. 第1項持續關連交易						
- 建築 (附註1)						
韓江交易	1,843,000 (附註2)	882,000	2,178,000 (附註2)	1,298,000	1,772,000 (附註2)	1,696,800
總承包交易	2,206,000 (附註3)	1,250,000	2,529,000 (附註3)	792,000	2,581,000 (附註3)	1,549,800
2. 第2項持續關連交易						
- 物業管理	不適用	不適用	770 (附註4)	116	2,210 (附註4)	100

附註：

1. 第1項持續關連交易乃屬於兩宗獨立持續交易之豁免範圍以內，即 貴集團與韓江之間的持續關連交易（「韓江交易」）及 貴集團與總承包之間的持續關連交易（「總承包交易」）。
2. 或 貴集團於有關財政年度之總營業額30%（以較高者為準）。
3. 或 貴集團於有關財政年度之總營業額40%（以較高者為準）。
4. 或 貴集團於有關財政年度之總營業額0.2%（以較高者為準）。

4. 截至二零零八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，持續關連交易及該等交易各自於有關年度之年度上限總額需要作出全面披露，並經由獨立股東於股東特別大會批准。以下詳載各持續關連交易於有關年度各自之建議年度上限：

第1項持續關連交易 — 建築

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
第1項持續	年度上限	年度上限	年度上限
關連交易之條款	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)
	2,550,000	3,092,000	3,246,000

最高上限金額之釐定基準

貴集團有意於中國其他潛力優厚的城市或地區探索發展機遇，然而，貴集團目前並無確認任何將會進行具體投資計劃的城市或地區。基於此情況，就釐定框架協議下的第1項持續關連交易的年度上限方面，有關計算僅採用貴集團於四個主要地區之物業發展項目之總建築樓面面積作為基準。

據董事告知，有關年度之建議年度上限乃以下各項產生之結果：(i)貴集團就有關年度於四個主要地區的現時物業發展項目應付韓江及總承包的估計單位建築成本；及(ii)董事所估計貴集團同期在四個主要地區將發展之物業發展項目的總建築樓面面積。

在達致上述年度上限時，董事亦已考慮以下因素：

- (i) 貴集團於有關年度發展之各項物業發展項目之建議固定單位建築費；
- (ii) 貴集團於有關年度將完成建築的總建築樓面面積預測乃根據中國經濟的增長潛力、物業市場走勢及四個主要地區之市況估算；及
- (iii) 於截至二零零五年十二月三十一日止三個財政年度各年之第1項持續關連交易之歷史數字；

吾等注意到，貴集團有意把來自近年建材價格波動之風險轉移予承建商。由於有關條款將根據框架協議固定為三年，吾等相信可有效將有關年度之建材價格波動風險轉移至韓江及總承包。

根據吾等與貴公司管理層之討論，吾等得悉，貴集團有意增加於有關年度將發展的物業發展項目，令有關數目多於過往三個財政年度。此乃參考董事所預期，儘管近期中國政府推出調控措施，但在四個主要地區對優質住屋的需求仍會增長。而貴集團於二零零五年補充土地儲備之行動（按二零零六年四月十三日刊發貴公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之業績公佈所披露），證實了董事的此一觀點。吾等獲提供並審閱貴集團於有關年度在四個主要地區將發展建築樓面面積的預測列表，並獲貴公司管理層告知，實際銷售及推廣時間表及建築進度符合二零零六年第一季預測進度。吾等認為貴集團就釐定第1項持續關連交易之年度上限所根據之預測發展建築樓面面積，與貴集團於有關年度之增長趨勢一致。

董事亦已考慮第1項持續關連交易截至二零零五年十二月三十一日止三個財政年度各年內之歷史數字。由於韓江及總承包自二零零三年開始已為貴公司提供建築服務，貴集團與該兩家公司已建立密切友好的工作關係。董事相信繼續委聘彼等符合貴公司及股東整體利益。

根據上述者及尤其(i)有關年度單位建築費之定價基準（年度上限即據此定出），與相近性質之交易現時之市價範圍相符及一致（參上文「框架協議所涉及之持續關連交易之主要條款」一段所述）；(ii)貴集團預期需要的建築服務量與貴集團在有關年度的增長趨勢一致；及(iii)繼續委聘韓江及總承包的得益，吾等贊同董事之觀點，對貴公司及獨立股東整體而言，有關年度之年度上限建基於公平合理之基準。

第2項持續關連交易－物業管理

第2項持續 關連交易之條款	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	年度上限 概約金額 (人民幣千元)	年度上限 概約金額 (人民幣千元)	年度上限 概約金額 (人民幣千元)
	1,040	2,830	2,690

最高上限金額之釐定基準

據董事告知，有關年度之建議年度上限乃以下各項產生之結果：(i) 貴公司於有關年度應付上海合生的估計單位管理費；及(ii)董事所估計 貴集團於有關年度在上海市已發展或將發展但據董事估計未出售之若干發展項目的總建築樓面面積。

在達致上述年度上限時，董事已考慮以下因素：

- (i) 貴集團將完成的建築樓面面積預測及有關年度可能未售出的尚餘平均面積，乃根據中國經濟的增長潛力、物業市場走勢及四個主要地區之市況估算；及
- (ii) 於截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度各年之第2項持續關連交易之歷史數字；

吾等獲提供並審閱董事估計在上海市若干物業發展項目的可能未售出建築樓面面積預測列表。據 貴公司管理層告知，該估計是董事經考慮一組因素後定出，包括物業市場趨勢、上海市的市況，及同一地區目前之銷售及推廣時間表。吾等認為董事對可能未售出面積的估計，與彼等預料上海物業市場出現整固(正如 貴公司在二零零六年四月十三日刊發之截至二零零五年十二月三十一日止年度業績公佈內「業務回顧」一節所披露)並無衝突。

如董事告知，第2項持續關連交易截至二零零五年十二月三十一日止過往兩個財政年度之歷史數字指 貴集團就上海一物業獲提供之管理服務應付予上海合生之年度管理費。董事預期，於有關年度將有多達四項上海市物業需要上海合生提供管理服務。鑑於預期需要上海合生提供管理服務之物業數目將會增加，吾等認為有關年度所建議之年度上限對比截至二零零五年十二月三十一日止過往兩個財政年度之歷史數字而言為合理增幅。

吾等亦注意到上限額會大幅提高，從二零零六年之人民幣1,040,000元增至二零零七年之人民幣2,830,000元。增加之主要因為，貴集團就上海兩個新增發展項目將予發展但董事估計於二零零七年未出售之該等項目之總建築樓面面積。吾等亦注意到上限額將會從二零零七年之人民幣2,830,000元下降至二零零八年之人民幣2,690,000元。據貴公司管理層告知，二零零八年上限金額較二零零七年下跌，主要由於二零零八年度之初期物業管理費(為貴集團應付上海合生之估計管理費一部份)減少。由於貴集團將於二零零七年預付一大部份初期物業管理費，因此於二零零八年貴集團應付上海合生之物業管理費總額會下降。

根據上述者及尤其(i)有關年度單位管理費之定價基準(年度上限即據此定出)，與獨立第三方向上海市鄰近物業提供同類物業管理服務時目前收取之市價範圍相符及一致(參上文「框架協議所涉及之持續關連交易之主要條款」一段所述)；及(ii)上海合生預期需要使用管理服務的物業數目增加，與彼等預料上海物業市場在有關年度出現整固並無衝突，吾等贊同董事之觀點，對貴公司及獨立股東整體而言，有關年度之年度上限建基於公平合理之基準。

第3項持續關連交易 — 設計

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
第3項持續	年度上限	年度上限	年度上限
關連交易之條款	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)
	35,000	37,000	35,000

最高上限金額之釐定基準

據董事告知，有關年度之建議年度上限乃以下各項產生之結果：(i) 貴公司於有關年度估計應付韓江集團的單位管理費；及(ii)董事所估計貴集團於有關年度在四個主要地區將完成之物業項目之設計工作總建築樓面面積。

吾等獲貴公司管理層告知，由於貴集團與韓江已建立超過3年密切友好的工作關係，董事相信委聘韓江集團進行貴集團所需之設計工作，可進一步全面提升貴集團的整體營運效率及效益。

吾等亦獲提供並審閱根據董事對中國經濟之增長潛力、四個主要地區物業市場之市場趨勢，及銷售及推廣時間表及建築時間表形成之觀點，作出對 貴集團為其物業發展項目將完成之設計工作預測列表。吾等認為 貴集團對所需設計工作的預測(第3項持續關連交易之年度上限即據此達致)，與 貴集團於有關年度之增長趨勢一致。

根據上述者及尤其(i)有關年度單位設計費用之定價基準(年度上限根據此定出)，與獨立第三方就相近性質交易現時收取之市價範圍相符及一致(參上文「框架協議所涉及之持續關連交易之主要條款」一段所述)；及(ii)對所需設計工作的預測與 貴集團於有關年度之增長趨勢一致，吾等贊同董事之觀點，對 貴公司及獨立股東而言，有關年度之年度上限建基於公平合理之基準。

第4項持續關連交易－安裝及裝修

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
第4項持續	年度上限	年度上限	年度上限
關連交易之條款	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)
	29,000	65,000	84,000

最高上限金額之釐定基準

據董事告知，有關年度之建議年度上限乃以下各項產生之結果：(i)貴公司於有關年度估計應付韓江集團的單位安裝及裝修費；及(ii)董事所估計 貴集團於有關年度在四個主要地區將完成之物業發展項目之安裝及裝修工程總建築樓面面積。

由於 貴集團與韓江已建立超過3年密切友好的工作關係，董事相信委聘韓江集團進行安裝及裝修工程，可進一步提升 貴集團的整體營運效率及效益。

吾等亦獲提供並審閱根據董事對中國經濟之增長潛力、四個主要地區物業市場之市場趨勢，及銷售及推廣時間表及建築時間表形成之觀點，作出對 貴集團為其物業發展項目將完成之安裝及裝修工程之總建築樓面面積預測列表。吾等認為 貴集團對所需安裝及裝修工程的建築面積的預測(第4項持續關連交易之年度上限根據此定出)，與 貴集團於有關年度之增長趨勢一致。

根據上述者及尤其(i)有關年度單位安裝及裝修工程費之定價基準(年度上限即據此定出)，與相近性質交易現時之市價範圍相符及一致(參上文「框架協議所涉及之持續關連交易之主要條款」一段所述)；及(ii)對所需安裝及裝修工程量的預測與 貴集團於有關年度之增長趨勢一致，吾等贊同董事之觀點，對 貴公司及獨立股東整體而言，有關年度之年度上限建基於公平合理之基準。

在達致上述之建議年度上限時，董事考慮上限金額由二零零六年之人民幣29,000,000元更改至二零零七年之人民幣65,000,000元，即增加約124.14%。增加的主要原因為， 貴集團將於四個主要地區發展之物業發展項目增加，以及同期 貴集團將完成安裝及裝修工程之總建築樓面面積增加。有關資料摘要如下：

四個主要地區	新增項目	二零零七年總建築樓面面積較二零零六年增加之百分比
廣東省	3	87.96%
北京	1	110.71%
天津	1	150%
上海	5	不適用(附註)

附註：

據董事告知， 貴集團並不預期二零零六年在上海市有任何物業發展項目可能會需要進行安裝及裝修工程，故並無可供計算百分比數字的基準。吾等知悉，於二零零七年新增五個上海物業項目，將提供約七千平方米之建築樓面面積，並將使 貴集團需要韓江集團提供之安裝及裝修工程服務。

董事亦認為，二零零七及二零零八財政年度之年度上限大幅上升，主要原因應為 貴集團多個新項目或現有項目之新階段將於二零零七年及二零零八年開始興建，故預期該兩個年度內將完成之安裝及裝修工程之估計總建築樓面面積將會增加。

第5項持續關連交易－智能樓宇設計及安裝

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
第5項持續	年度上限	年度上限	年度上限
關連交易之條款	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)
	63,000	65,000	49,000

最高上限金額之釐定基準

據董事告知，有關年度之建議年度上限乃以下各項產生之結果：(i) 貴公司於有關年度估計應付韓江集團的智能樓宇設計和安裝費；及(ii) 董事所估計 貴集團同期在四個主要地區將完成之物業發展項目之智能樓宇設計和安裝工程總建築樓面面積。

吾等獲 貴公司管理層告知，由於 貴集團與韓江已建立超過3年密切友好的工作關係。董事相信委聘韓江集團，可進一步全面提升 貴集團的整體營運效率及效益。

吾等已獲提供並審閱根據董事對中國經濟之增長潛力、四個主要地區物業市場之市場趨勢，及銷售及推廣時間表及建築時間表形成之觀點，作出對 貴集團為其將完成之物業發展項目所需智能樓宇設計及安裝工程之總建築樓面面積預測。吾等認為 貴集團對所需智能樓宇設計及安裝工程的預測(第5項持續關連交易之年度上限根據此定出)，與 貴集團於有關年度之增長趨勢一致。

在達致上述之建議年度上限時，董事亦考慮上限金額由二零零七年之人民幣65,000,000元減少至二零零八年之人民幣49,000,000元，即減少約24.62%。減少的主要原因包括：

- (i) 於二零零八年在廣東省會完成發展兩個項目，據此，需要智能樓宇服務之建築樓面面積會較之前一年減少13.55%；

- (ii) 就於二零零八年在天津及上海進行之若干智能樓宇設計及安裝工程項目，其費用將早於二零零七年由 貴集團預先全數支付予韓江集團。因此， 貴集團二零零八年就天津及上海應付之智能樓宇設計及安裝費總額會較二零零七年減少33.56%。

根據上述者及尤其(i)有關年度單位智能樓宇設計和安裝工程費之定價基準(年度上限根據此定出)，與獨立第三方就相近性質交易現時收取之市價範圍相符及一致(參上文「框架協議所涉及之持續關連交易之主要條款」一段所述)；及(ii)對所需智能樓宇設計和安裝工程的預測與 貴集團於有關年度之增長趨勢一致，吾等贊同董事之觀點，對 貴公司及獨立股東整體而言，有關年度之年度上限建基於公平合理之基準。

第6項持續關連交易－寫字樓租賃

第6項持續 關連交易之條款	二零零六年	二零零七年	二零零八年
	年度上限 概約金額	年度上限 概約金額	年度上限 概約金額
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
	6,500	6,700	7,300

最高上限金額之釐定基準

據董事告知，有關年度之建議年度上限乃以下各項產生之結果：(i)貴集團於有關年度就有關物業應付韓江集團的租金；及(ii)根據 貴集團與韓江集團議定之建議租賃安排將租出予 貴集團位於廣州市之有關物業總面積約5,200平方米。

吾等獲提供並審閱有關韓江集團同意租予 貴集團作寫字樓用途位於廣州市之物業之估計每月租金表。吾等亦獲提供獨立第三方在廣州市鄰近地區之物業收取的租金列表。經審閱 貴集團於有關年度應付韓江集團的每月租金，並將之與同類物業之現行市值租金數據／資訊比較，吾等發現董事用以釐定年度上限之定價基準，與現行市價範圍相符及一致。

基於韓江集團收取之租金（年度上限即據此達致）與相近位置同類物業之市價範圍一致，吾等認為，對 貴公司及獨立股東而言，有關年度之年度上限建基於公平合理之基準。

第7項持續關連交易－商舖租賃

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
第7項持續	年度上限	年度上限	年度上限
關連交易之條款	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)
	2,800	3,300	3,300

最高上限金額之釐定基準

據董事告知，有關年度之建議年度上限乃以下各項產生之結果：(i) 貴公司於有關年度就有關物業應收取的租金；及(ii) 根據 貴集團與韓江集團議定之建議租賃安排 貴集團將租出予韓江集團位於廣州市之有關物業總面積約6,200平方米。

吾等獲提供並審閱有關 貴集團同意租予韓江集團作商舖用途位於廣州市之物業之估計每月應收租金表。吾等亦獲提供 貴集團於同一物業發展項目內就同類物業向獨立第三方收取的租金列表。經審閱於有關年度應收的每月租金，並將之與 貴集團就同類物業向獨立第三方收取的應收租金數字比較，吾等發現 貴集團應收韓江集團之租金並不少於收取獨立第三方之數額。

基於 貴集團就有關年度收取之租金（年度上限即據此定出）與相近位置同類物業之市價範圍一致，吾等贊同董事之意見，認為對 貴公司及獨立股東而言，年度上限建基於公平合理之基準。

第8項持續關連交易－空置物業管理

	二零零六年	二零零七年	二零零八年
第8項持續	年度上限	年度上限	年度上限
關連交易之條款	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)
	5,000	5,000	5,000

最高上限金額之釐定基準

據董事告知，建議年度上限乃以下各項產生之結果：(i)貴公司估計於有關年度應收的單位管理費；及(ii)根據韓江集團物業之現有空置率所估計韓江集團空置物業之總面積、種類及地點。

貴公司管理層向吾等表示，由於物業類型、地點及所屬級別不同，故每一特定物業的單位管理費均有其獨特性並且難以跟同集團內的另一發展項目比較。董事已確認，貴公司就有關年度應收的單位管理費(年度上限即據此定出)是參考獨立第三方於相似地點提供同類物業管理服務時收取的市價、空置物業的地點及管理服務範圍而釐定。經審閱貴集團於有關年度應收之單位管理費，並將之與貴公司提供之同類交易現時市價之數據／資訊比較，吾等認為就年度上限之單位管理費，與市價範圍相符及一致。

基於貴集團就有關年度應收之管理費(年度上限即據此定出)與相近性質交易之市價範圍一致，並符合物業服務管理辦法之發改價格(2003)1864號所定標準，吾等認為，對貴公司及獨立股東而言，有關年度之年度上限建基於公平合理之基準。

經考慮各持續關連交易於有關年度之年度上限之釐定基準後，吾等贊同董事之意見，認為持續關連交易於有關年度之年度上限可令貴集團在營運上更具靈活性。為此，吾等認為有關年度之年度上限之釐定基準對獨立股東而言誠屬公平合理。

5. 持續關連交易之理由

韓江及總承包(均在中國主要從事物業建設業務)已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。該兩間公司均有良好往績，並具備處理中型至大型建築項目之技術實力和專業知識。由於韓江及總承包自二零零三年開始已為貴集團提供若干建築服務，故此貴集團與該等公司已建立密切友好的工作關係。

吾等知悉 貴集團集中於中國四個主要地區及其他具潛質的地區從事中型至大型優質住宅綜合項目發展，以充份把握中國物業市場之近期增長及市場前景。鑑於 貴集團現有業務之性質，吾等相信委聘韓江及總承包可讓 貴集團利用彼等的技術專業知識，輔助 貴集團之主要業務。此外， 貴集團、韓江及總承包自二零零三年進行第1項持續關連交易時即開展業務關係。如 貴公司管理層告知，於過程中，韓江及總承包均按建築計劃表準時完滿地完成發展 貴集團之物業發展項目，亦從未發生任何有關工程質素之重大糾紛。基於彼等已建立長久的緊密合作關係，繼續委聘韓江及總承包可讓 貴集團磋商 貴集團的獨特規模要求、完工時間表、工程質素及物業發展項目產生的成本方面，享有較利好的條件及靈活性(相對委聘其他獨立承建商)。吾等贊同董事意見，認為繼續進行第1項持續關連交易符合 貴公司及股東之整體利益。

上海合生於中國從事物業管理業務。上海合生具有良好往績，並具備管理中國優質物業項目之經驗和技術專業知識。第2項持續關連交易自二零零五年起進行。如 貴公司管理層告知，於過程中，上海合生展示其具備能力管理 貴集團於上海市的未售出物業，從而整體上提升 貴集團之營運效率。基於 貴集團與上海合生已建立長久的緊密合作關係，繼續進行第2項持續關連交易讓 貴集團更容易控制管理服務成本及質素，因而可繼續為 貴集團所發展物業的買家提供高水準售後服務。吾等同意董事之意見認為，繼續委任上海合生等優質管理公司，對管理 貴集團大型優質物業項目極為重要，且繼續進行第2項持續關連交易符合 貴公司及股東之整體利益。

韓江集團之若干成員公司亦在中國從事為物業發展分別進行樓宇設計、安裝及裝修工程及智能樓宇設計及安裝工程(視情況而定)之業務。韓江集團之該等成員公司在其專業知識上均具有良好往績，並具備在中國進行中型及大型物業設計項目、安裝及裝修項目及智能樓宇設計及安裝工程項目(視情況而定)之技術實力和專業知識。吾等了解到 貴集團認為，委任具有良好往績之公司對 貴集團項目之質量控制相當關鍵。由於第3至第5項持續關連交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，而且 貴集團與韓江集團已確立緊密而長遠之合作關係，故委聘韓江集團進行第3至第5項持續關連交易，可進一步鞏固 貴集團在為設計服務、安裝及裝修服務以及智能樓宇設計和安裝服務磋商獨特規模

要求、完工時間表、工程質素及物業發展項目產生的成本方面，享有較利好的條件及靈活性（相對委聘其他獨立承建商）。吾等同意董事之意見認為，進行第3至第5項持續關連交易符合 貴公司及股東之整體最佳利益。

基於：(i)貴集團與韓江集團已建立良好、可靠之長期合作關係；(ii)韓江集團提供的設計服務、安裝及裝修服務以及智能樓宇設計和安裝服務在行內享負盛名；及(iii)貴集團整體營運效率及效能在委聘韓江集團後得到提升，吾等同意董事之意見認為，第6至第8項持續關連交易符合 貴公司及股東之整體最佳利益，且該等交易乃於 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。

推薦意見

考慮到上述所討論之各主要因素及理由後，吾等為各持續關連交易及有關年度之建議年度上限之條款對獨立股東之利益而言誠屬公平合理，且吾等贊同董事之意見，認為持續關連交易乃按一般商業條款並於 貴集團之一般及正常業務過程中訂立。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上將提呈批准持續關連交易及有關年度之建議年度上限之決議案。

(II) 授予新一般授權

緒言

吾等亦茲提述吾等已獲委聘為獨立財務顧問，以就向董事授予新一般授權以供董事配發、發行及處理總面值不超過 貴公司於所需決議案於股東特別大會上獲通過當日之已發行股本總面值20%之額外股份，有關詳情載於通函內「主席函件」，而本函件為通函一部份。

於最後實際可行日期，朱先生及新達為控股股東，擁有637,500,000股股份，佔貴公司現有已發行股本約52.27%。根據上市規則，授予新一般授權須經獨立股東批准。根據上市規則，獨立股東於股東特別大會上之投票將以投票表決方式進行。

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之獨立董事委員會已予成立，以就授予新一般授權對獨立股東而言是否誠屬公平合理，及授予新一般授權是否符合貴公司及獨立股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

所考慮之主要因素及理由

就授予新一般授權向獨立董事委員會提供推薦意見時，吾等已考慮以下各主要因素及理由：

1. 背景

於二零零五年六月五日舉行之貴公司股東週年大會（「股東週年大會」）（「二零零五年股東週年大會」）上授予董事以配發、發行及處理最多佔貴公司於二零零五年股東週年大會當日之已發行股本總額20%之新股份之現有一般授權，即200,600,000股新股份，而貴公司已藉發行200,600,000股新股份而全面使用該授權，詳見貴公司於二零零五年八月十日發表之公佈所述。董事會謹於股東特別大會上提呈一項決議案，以向董事授予行使貴公司權力以配發、發行及處理不超過貴公司於股東特別大會當日之已發行股本總面值20%之股份之新一般授權。

2. 自二零零五年股東週年大會以來使用一般授權之歷史記錄

下表概述 貴公司自二零零五年股東週年大會以來使用一般授權之資料：

				所得款項	於最後實際
				淨額之	可行日期
就集資活動				擬定用途	所得款項淨額
授予一般	公佈日期	事項	完成日期		之確實用途
授權日期					
二零零五年 六月六日	二零零五年 八月十日	按4.875港元 之價格發行 200,600,000 股新股份	二零零五年 八月 二十四日	所得款項淨額約 957,000,000港元 將用作償還 貴 公司部份現有債 項、撥作一般營 運資金及擴展中 國物業業務	收購新地皮及 撥作一般營運 資金用途

根據 貴公司於二零零五年八月十日發表之公佈，認購新股份之每股4.875港元之價格較：

- (i) 股份於二零零五年八月八日（即 貴公司訂立認購協議前之最後交易日）在聯交所所報之收市價每股5.20港元折讓約6.25%；
- (ii) 股份於截至二零零五年八月八日（即訂立認購協議前之最後交易日）止對上10個交易日在聯交所所報之平均收市價每股4.465港元溢價約9.18%；及
- (iii) 股份於二零零四年十二月三十一日（即認購協議訂立日期可供取閱之 貴公司最近期經審核財務報表之日期）之每股資產淨值3.244港元溢價約50.28%（以 貴公司二零零四年度年報為基準）。

認購價乃經 貴公司與認購人按公平原則磋商後釐定。吾等贊同董事之意見，認為認購價對當時之獨立股東整體而言誠屬公平合理。上述認購事項之所得款項淨額之確實用途與所得款項淨額之擬定用途相符一致，而吾等認為 貴公司對所得款項淨額之用途對之獨立股東整體而言誠屬公平合理。

根據 貴集團的最新近刊發之半年報及年報，於二零零五年六月三十日及二零零五年十二月三十一日之現金及銀行結存分別約為458,100,000港元及2,353,280,000港元。根據日期為二零零五年八月九日之認購協議認購新股份之所得款項淨額約為957,400,000港元。經計及上述認購新股份之所得款項淨額後，董事相信 貴集團具備充裕現金資源以應付目前所需。董事亦確認，除物業環節之投資項目外，於最後實際可行日期， 貴集團並無任何具體投資或收購之建議或任何集資計劃。

然而，無法確定該等現金資源將足以供 貴公司日後可能認定之任何物業發展及／或投資項目所需。倘 貴集團認定合適契機，惟並沒有足夠手頭現金資源，而 貴集團未能按董事認為 貴集團可接受之條款取得貸款，或未能於股票資本市場籌集資金，或未能適時地覓得為該契機提供資金之其他途徑，則 貴集團可能未能把握原本有利之商機。

3. 財務靈活性

董事相信，授予新一般授權可令 貴公司在決定日後可能湧現之任何新商機之融資來源方面更具靈活性，直至 貴公司下屆股東週年大會為止，並可為 貴集團籌集一般營運資金。吾等認為授予新一般授權可提高 貴公司之財務靈活性，令 貴公司於有需要時藉配售股份而籌集資金及增強 貴集團之資金基礎，從而促進 貴集團進一步發展。

此外，董事認為，如有任何新商機湧現，可能需要於短期間內作出決定。授予新一般授權可令 貴集團靈活地配發、發行及處理新股份，因而可藉著配售股份籌集資金，以便於商機湧現時為具潛力之商機提供資金，直至 貴公司下屆股東週年大會為止。根據新一般授權可籌集之增資金額可令 貴集團於評估及磋商具潛力之商機時適時地具備更多融資選擇。

4. 其他融資途徑

除藉發行股本籌集資金外，董事將考慮銀行融資、債務融資及內部資源之資金等其他融資方法，以應付 貴集團未來發展所需之資金，視乎 貴集團當時之財政狀況、資本結構及資金成本以及當時市況而定。按董事告知，新一般授權可為董事提供為 貴集團業務前景提供資金之另一途徑，而董事將使用符合 貴集團最佳利益之方法。現時，董事認為 貴集團之整體資產負債比率對比中國物業發展行業之對手相對偏高。藉發行股本集資將有助 貴集團改善其資產負債比率。吾等認為，參考 貴集團當時財政狀況以決定為 貴集團未來發展提供融資之方法，乃屬明智考慮因素。

5. 對獨立股東之持股量構成之潛在攤薄效應

吾等於下表載列(i) 貴公司於最後實際可行日期之持股架構；及(ii)為供說明之用， 貴公司於全面使用新一般授權後之持股架構(假設授予新一般授權於股東特別大會上獲得批准)：

股東	於最後實際 可行日期之 持股量 (附註1)		於全面使用 新一般授權後之 持股量 (附註1)	
	股份數目	概約%	股份數目	概約%
朱孟依先生／新達 (附註2)	637,500,000	52.27	637,500,000	43.56
歐偉建先生 (附註3)	34,500,000	2.83	34,500,000	2.36
蕭燕霞女士 (附註4)	30,000	0.01	30,000	0.002
施盛勳先生 (附註5)	1,000,000	0.08	1,000,000	0.068
Aranda	100,300,000	8.23	100,300,000	6.85
Tiger	100,300,000	8.23	100,300,000	6.85
根據新一般授權發行之股份	—	—	243,920,000	16.67
其他	345,970,000	28.35	345,970,000	23.64
總計	<u>1,219,600,000</u>	<u>100</u>	<u>1,463,520,000</u>	<u>100</u>

附註：

1. 此乃假設並無根據購股權計劃授出之購股權已獲行使。
2. 朱先生透過新達(彼全資擁有之公司)持有 貴公司637,500,000股股份。

3. 歐偉建先生乃其中一名董事，彼全資擁有之公司持有 貴公司34,500,000股股份。
4. 蕭燕霞女士乃其中一名董事。
5. 施盛勳先生乃 貴公司其中一名非執行董事。

為供說明之用，假設(i)新一般授權已於股東特別大會上獲獨立股東批准；及(ii)新一般授權已獲全面使用，則243,920,000股股份將予發行，佔 貴公司於股東特別大會當日之已發行股本20%，另佔 貴公司經根據新一般授權發行股份所擴大之已發行股本約16.67%。

經計及授予新一般授權可(i)令 貴公司增加根據新一般授權所籌集之資金之途徑；(ii)為 貴集團提供更多融資選擇，以供未來業務發展所需，並於商機湧現時滿足其他具潛力之未來投資及／或商機所需；及(iii)事實上全體股東之持股量將於新一般授權獲全面使用後按彼等各自之持股量比例而受到攤薄，吾等認為對獨立股東之持股量構成之攤薄效應乃屬有合理依據。

推薦意見

經考慮上述各主要因素及理由後，吾等認為授予新一般授權對獨立股東而言誠屬公平合理，且授予新一般授權亦符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會上將提呈關於批准授予新一般授權之普通決議案。

此致

合生創展集團有限公司
獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表

富耀融資有限公司

董事兼企業融資部總經理

曾建雄

董事

曾希豪

謹啟

二零零六年五月十三日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司資料。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，本公司董事及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，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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被視作或當作擁有之權益或淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條列入該條例所述之登記冊內，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則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	附註	實益持有股份數目	
		個人	公司
朱孟依先生	(1)	–	637,500,000
歐偉建先生	(2)	–	34,500,000
蕭燕霞女士		30,000	–
施盛勳先生		1,000,000	–

附註：

- 該等股份由朱孟依先生全資擁有之新達置業有限公司及代名人公司香港中央結算（代理人）有限公司持有。
- 該等股份由歐偉建先生全資擁有及控制之公司持有。

(2) 於相關股份之好倉

截至二零零五年十二月三十一日止財政年度，本公司根據其於二零零二年十一月四日採納之購股權計劃，分別向武捷思先生、譚禮寧先生及施盛勳先生授出可認購股份之購股權；於最後實際可行日期，有關詳情如下：

姓名	授出日期	行使期	行使價 (港元)	所授出 購股權涉及之 相關股份數目	於最後實際可行 日期尚未行使 購股權涉及之 相關股份數目
武捷思先生	二零零五年 四月二十九日	二零零五年四月 二十九日至 二零一零年 四月二十八日	4.30	2,000,000	2,000,000
	二零零五年 九月十五日	二零零五年九月 十五日至 二零一零年 九月十四日	8.20	2,036,000	2,036,000
譚禮寧先生	二零零五年 四月二十九日	二零零五年四月 二十九日至 二零一零年 四月二十八日	4.30	2,000,000	2,000,000
施盛勳先生	二零零五年 八月十一日	二零零五年八月 十一日至 二零一零年 八月十日	6.20	4,500,000	4,500,000
				<u>10,536,000</u>	<u>10,536,000</u>

除本通函所披露者外，本公司董事、主要行政人員及彼此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，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部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被視作或當作擁有之權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條列入該條例所述之登記冊內，或須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

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，董事概無在本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日（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，董事概無在擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之本公司股份及相關股份之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即可確定下，於本公司股份及相關股份中擁有而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文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擁有10%或以上權益之人士（並非本公司董事或主要行政人員）如下：

名稱	已發行股份數目
新達置業有限公司	637,500,000

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

4. 投票表決之程序

根據本公司細則第66條，於股東大會表決之決議案須首先以舉手方式由親身或委託代表出席之股東投票表決，但下列人士可以（在宣布舉手投票結果之前或當時或於任何其他按股數投票之要求撤回之時）要求按股數投票方式表決：

- (a) 該大會主席；或
- (b) 最少三位當時有權在大會上投票的股東（或如股東屬法團則為其正式授權代表），無論是否親身或委託代表出席；或

- (c) 代表有權在會上投票的全部股東之中不少於十分之一投票權的一名或多名親身或委託代表出席之股東(或如股東屬法團則為其正式授權代表)；
- (d) 持有賦予權利於大會投票之股份的一名或多名親身或委託代表出席之股東(或如股東屬法團則為其正式授權代表)，而該等股份合計的已繳足股本須不少於全部賦予投票權股份的已繳足股本總額的十分之一。

5. 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補償(法定補償除外)之情況下即予以終止之服務合約。

6. 重大轉變

據董事所知，本集團自二零零五年十二月三十一日(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。

7. 專家

以下為於本通函中給予意見或建議之專家之專業資格：

名稱	專業資格
富耀融資有限公司	經營證券及期貨條例項下第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，富耀融資有限公司於本集團任何成員公司概無擁有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)。

富耀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或估值，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，富耀融資有限公司概無在本集團任何成員公司自二零零五年十二月三十一日(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。

8. 公司秘書及合資格會計師

本公司之秘書為香港執業律師莫瑋坤女士。

本公司之合資格會計師為廖舜輝先生，彼為執業會計師及香港會計師公會會員。

9. 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。

10. 備查文件

下列文件副本由二零零六年五月十三日至二零零六年五月二十九日(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27樓2705至2709室，可供查閱：

- (i) 框架協議；
- (ii) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第20頁；及
- (iii) 富耀融資有限公司函件，其全文載於本通函第21頁至第51頁。

11. 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。

12. 其他事項

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」)將於二零零六年五月二十九日(星期一)上午十時正假座香港皇后大道中15號置地廣場公爵大廈31樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過(不論作出修訂與否)下列決議案為普通決議案：

第1號普通決議案

「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「韓江集團」)於二零零六年四月十三日訂立關於規管本集團與韓江集團之間的持續關連交易(「持續關連交易」)之框架協議(「框架協議」)；及批准本公司董事(「董事」)所建議截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度之各項持續關連交易之最高年度總值；以及授權任何董事代表本公司在彼酌情認為必要或權宜情況下就或為實行框架協議及持續關連交易而簽署、簽立、完成、交付及作出一切文件、契據、行動、事宜及事項。」

第2號普通決議案

「動議撤回於二零零五年六月六日舉行之本公司股東週年大會上授予董事以配發、發行及處理本公司已發行股份最多百分之二十之一般授權，並以下列授權取代：

動議

- (甲) 在(丙)段之規限下，一般及無條件批准本公司董事於有關期間行使本公司一切權力以配發、發行並處理本公司股本中之額外股份、可兌換股份之證券、認股權證或類似可認購本公司任何股份之權利，並作出或授出可能需要行使此等權力之售股建議、協議及購股權；

* 僅供識別

- (乙) 上文(甲)段所批准將授權本公司董事於有關期間作出或授出須於有關期間結束後行使此等權力之售股建議、協議及購股權；
- (丙) 本公司董事依據上文(甲)段所批准配發或同意有條件或無條件配發(不論是否依據購股權或以其他方式配發)之股本面值總額不得超過通過本決議案當日本公司已發行股本總面值百分之二十(惟根據配售新股(定義見下文)或根據購股權計劃而行使之購股權或類似安排或根據本公司細則而提供以配售股份代替就本公司股份所派發全部或部份股息之任何以股代息計劃或類似安排而配發者除外)，而上述批准亦須以此數額為限；及
- (丁) 就本決議案而言：

「有關期間」指由通過本決議案之日起至下列之最早期限止之期間：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束時；
- (ii) 按本公司細則或任何百慕達適用法例規定本公司須舉行下屆股東週年大會期限屆滿時；或
- (iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案之授權時。

「配售新股」指本公司董事於指定期間，向指定記錄日期名列股東名冊之本公司股東按其持股比例配售股份(惟本公司董事有權就零碎股份或根據香港以外任何地區之法律限制或責任或任何認可監管機構或任何證券交易所之規定作出必需或適當之豁免或其他安排)。」

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零六年五月十三日

主要辦事處：

香港

中環

康樂廣場1號

怡和大廈27樓

2705-09室

附註：

- (1) 凡有權出席大會及於會上投票之股東均有權委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (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)或經公證人簽署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27樓2705-09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。