

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，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(「本公司」)股份，應立即將本通函送交買方或經手買賣之股票經紀、註冊證券商或其他代理商，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

(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

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



合生創展集團有限公司之董事會函件載於本通函第4頁至第31頁。獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第32頁至第33頁。時富融資有限公司函件載於本通函第34頁至第97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二零一二年七月十三日(星期五)下午三時正假座香港干諾道中5號文華東方酒店2樓歷山廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)。大會通告載於本通函第102頁至第103頁。

隨函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，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股東特別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，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

* 僅供識別

二零一二年六月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	32
時富融資函件	34
附錄一 — 一般資料	98
附錄二 — 股東特別大會通告	102

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，以就新框架協議之條款、該等持續關連交易及年度上限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，並為本公司之全資附屬公司
「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，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
「合道」	指	廣東合道信息科技有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司之關連人士
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「合生教育基金」	指	合生教育慈善基金有限公司，一間於香港註冊成立之公司，於最後實際可行日期持有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年度上限而成立
「獨立股東」	指	除朱先生及朱女士以及彼等各自之聯繫人士(包括新達及合生教育基金)以外之本公司股東
「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
「最後實際可行日期」	指	二零一二年六月十九日，即本通函付印前確認其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	本通函所載董事會函件中「該等持續關連交易」一節「A.新交易事項之詳情」分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	本通函所載董事會函件中「該等持續關連交易」一節「B.舊交易事項之詳情」分節所述之舊交易事項
「中國」	指	中華人民共和國

釋 義

「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本公司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
「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	本公司即將於二零一二年七月十三日(星期五)舉行之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)新框架協議、該等持續關連交易及年度上限
「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，於最後實際可行日期持有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



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>

執行董事：

朱孟依(主席)

張懿(副主席、財務總監)

項斌(副主席)

歐偉建

廖若清(副總裁)

朱桔榕(執行副總裁)

主要辦事處：

香港

中環

康樂廣場一號

怡和大廈33樓

3305-3309室

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

李頌熹

黃承基

陳龍清

敬啟者：

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零一二年五月十一日之公佈，有關(當中包括)上市規則項下本公司之若干建議持續關連交易。

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。

* 僅供識別

董事會函件

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，韓江集團將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建築設計工程。該等建築設計合約乃由本集團及韓江集團根據若干框架協議(包括有關當時有效之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。經考慮本集團從事建築設計業務之成員公司在進行建築設計工程方面已取得高於韓江集團之實力，本集團預期，除完成於二零一一年十二月三十一日前訂立之現有建築設計合約外，截至二零一四年十二月三十一日止三個年度，其將不會委聘韓江集團進行建築設計工程，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。本集團有關進行其物業項目涉及之建築設計工程之政策變動，將不會導致任何違反本集團與韓江集團訂立之建築設計合約之事項，此乃由於該等合約乃按項目基準而非長期服務合約基準訂立。

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。據董事經作出所有合理查詢後所知，於最後實際可行日期，韓江、其股權之最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士概無於本公司已發行股本中擁有任何權益。朱先生、朱女士及彼等各自之聯繫人士(包括新達及合生教育基金，彼等由朱先生全資擁有，並於最後實際可行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。

本公司已成立獨立董事委員會，以便就新框架協議之條款、該等持續關連交易及年度上限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。

本通函旨在向閣下提供有關新框架協議、該等持續關連交易及年度上限的詳情，以及獨立董事委員會函件、時富融資意見函件及股東特別大會通告。

2. 該等持續關連交易

A. 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、提供及租賃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 — 有關商用物業項目之發展策劃及招商服務之顧問服務：

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服務之顧問服務（「第6項新交易事項」）。

董 事 會 函 件

- 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及招商服務之顧問服務。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建築設計、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。

董 事 會 函 件

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，或對本集團而言亦必須不遜於獲或向（視情況而定）獨立第三方提出之條款。

3. 建議年度上限以及該等持續關連交易之詳情

A. 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	二零一三年 年度上限	二零一四年 年度上限
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)

A1. 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（附註）	1,818,540	1,616,480	1,414,420
2.	第2項新交易事項			
	— 建築監督（附註）	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（附註）	39,952	47,943	57,531
6.	第6項新交易事項			
	— 有關商用物業項目之 發展策劃及招商服務之 顧問服務	8,550	9,596	13,765

董 事 會 函 件

交易	二零一二年 年度上限	二零一三年 年度上限	二零一四年 年度上限
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(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			
— 建築設計 (附註)	33,340	36,197	36,637
9. 第9項新交易事項			
— 安裝及裝修 (附註)	94,808	43,400	174,860
10. 第10項新交易事項			
— 出租商舖	3,298	3,444	3,616
A2. 舊交易事項			
11. 舊交易事項			
— 建築設計	34,690	2,408	—
	<u>2,598,449</u>	<u>2,263,342</u>	<u>2,144,971</u>

附註：鑒於其工作性質及週期，就本集團與韓江集團將予訂立之此等新交易事項履行合約項下責任之期限或所需時間或會超過三年。

B. 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，包括釐定建議年度上限所依據之基準以及(就新交易事項而言)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。

董事會函件

訂價基準：

根據新框架協議，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(主要根據本集團認為韓江集團擁有比較優勢之項目之地點及性質釐定)之本集團位於廣州、北京、上海、天津及惠州之主要項目(未必盡列所有項目)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。

董事會函件

由於本集團管理層計劃減低本公司關連人士於進行本集團之主要建築相關工作之參與程度，故本公司建議逐漸減低截至二零一四年十二月三十一日止三個年度之年度上限金額。

其他資料： 視乎成本及預期回報、涉及項目之位置及性質、所需標準及本集團及其承包商各自之比較優勢，本集團決定承接還是外判物業項目之建築工作，以及委聘哪位建築承包商更符合成本效益。本集團已委聘獨立第三方承接第1項新交易事項下由韓江集團提供之服務。

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： 根據新框架協議，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本集團位於廣州、北京、上海、天津及惠州之主要項目(未必盡列所有項目)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。

董事會函件

由於本集團計劃向獨立第三方承包商委托更多建築監督工程，根據其計劃，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。

由於本集團管理層計劃減低本公司關連人士於進行本集團之主要建築相關工作之參與程度，故本公司建議逐漸減低截至二零一四年十二月三十一日止三個年度之年度上限金額。

其他資料：

視乎成本及預期回報、涉及項目之位置及性質、所需標準及本集團及其承包商各自之比較優勢，本集團決定承接還是外判物業項目之建築工作，以及委聘哪位承包商更符合成本效益。本集團已委聘獨立第三方承接第2項新交易事項下由韓江集團提供之服務。

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：

根據新框架協議，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)。

董事會函件

根據新框架協議，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。

根據新框架協議，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）。

董事會函件

根據新框架協議，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)董事所估計本集團於有關年度在本集團位於廣州、北京、上海、天津及惠州之主要項目(未必盡列所有項目)之總建築面積，有關項目預期將由韓江集團進行／提供電力安裝工程、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；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。

由於本集團管理層計劃減低本公司關連人士於進行本集團之主要建築相關工作之參與程度，故本公司建議逐漸減低截至二零一四年十二月三十一日止三個年度之年度上限金額。

董事會函件

其他資料： 視乎成本及預期回報、涉及項目之位置及性質、所需標準及本集團及其承包商各自之比較優勢，本集團決定承接還是外判物業項目之安裝工作，以及委聘哪家服務供應商（及就顧問服務而言，委聘哪家顧問公司）更符合成本效益。

本集團已委聘獨立第三方承接第3項新交易事項下由韓江集團提供之服務。

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： 根據新框架協議，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)根據第4項新交易事項下之新租賃協議之建議條款，重續租賃之月租年度增幅不多於10%。

為自集中管理及本集團已於該處設有若干辦公室之珠江投資大廈（位於廣州）之黃金地段中獲益，本集團已計劃遷移若干附屬公司之辦公室至韓江集團自二零一零年起擁有之同一幢樓宇。由於本集團將向韓江集團租用更多辦公室單位，故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。

董事會函件

於最後實際可行日期，第4項新交易事項下之新租賃協議仍在磋商中。預期該租賃協議將訂立為期一年，並可每年按前租賃之租金不多於10%之增幅之月租予以重續，而第4項新交易事項下之所有租賃協議將於二零一四年十二月三十一日或之前屆滿。

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： 根據新框架協議，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。

董事會函件

年度上限釐定
基準：

本集團僅就其信息化系統使用由獨立第三方開發之標準化軟件及提供之附屬服務，惟其從未委聘任何獨立第三方以全面組合承接第5項新交易事項下將由韓江集團工作團隊提供之服務。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)韓江集團按本集團發展其信息化基建以綜合應用於管理、營運及資訊管理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 — 有關商用物業項目之發展策劃及招商服務之顧問服務

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商業物業之發展規劃（包括整體項目設計及發展、定位及用途）及招商服務之顧問服務。

訂價基準：

根據新框架協議，本集團就韓江集團為本集團之現有及未來商業發展項目提供有關發展策劃及招商之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。

董事會函件

年度上限釐定基準：本集團委聘若干獨立第三方承接第6項新交易事項下之部分服務，惟其從未委聘任何獨立第三方以全面組合提供第6項新交易事項下將由韓江集團提供之服務。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需韓江集團提供有關發展策劃及招商服務之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：根據新框架協議，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；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。

董事會函件

年度上限釐定
基準：

據韓江表示，韓江集團已委聘獨立第三方承接第7項新交易事項下之服務。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。

截至二零一四年十二月三十一日止三個年度之年度上限乃經本集團與韓江商討後建議。據韓江表示，基於開展建築工作、向買家銷售及交付物業之計劃時間表，預期對本集團管理工作之需求將於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度逐漸減低。

8. 第8項新交易事項 — 建築設計

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建築設計工程。

訂價基準： 根據新框架協議，本集團應收韓江集團之設計費用，將由訂約方參考由獨立第三方就承接同類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： 據韓江表示，韓江集團已委聘獨立第三方承接第8項新交易事項下之服務。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： 根據新框架協議，本集團應收韓江集團之費用，將由訂約方參考由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。

董事會函件

年度上限釐定基準： 據韓江表示，韓江集團已委聘獨立第三方承接第9項新交易事項下之服務。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）於二零一一年十二月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： 根據新框架協議，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)於廣州及物色之若干商舖物業之地點及面積以及本集團與獨立第三方之間訂立之該等租賃各自之租期及(iii)根據第10項新交易事項下之新租賃協議之建議條款，重續租賃之月租年度增幅不多於5%。

於最後實際可行日期，第10項新交易事項項下租賃協議仍在磋商中。預期該等租賃協議將訂立為期一年，並可每年按前租賃之租金不多於5%之增幅之月租予以重續。之所有租賃協議將於二零一四年十二月三十一日或之前屆滿。

11. 舊交易事項 — 建築設計

- 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建築設計合約，韓江集團同意為本集團之物業項目進行建築設計工程。
- 年度上限釐定
基準： 本集團從未委聘任何獨立第三方承接舊交易事項下由韓江集團提供之服務。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)於二零一一年十二月三十一日前訂立之有關建築設計合約之條款所載之合約金額。

董 事 會 函 件

4. 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		截至二零一零年		截至二零一一年	
	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 (附註3)
第2項新交易事項						
— 建築監督	25,000	1,734	25,900	5,556	25,500	5,672 (附註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 (附註1)	624,700	67,477	594,700	94,705	584,900	120,096 (附註3)
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 (附註4)
第8項新交易事項						
— 建築設計	120,500	17,550	26,000	14,121	11,000	10,679 (附註4)
第10項新交易事項						
— 出租商舖	6,100	— (附註5)	4,400	— (附註5)	4,300	— (附註5)
舊交易事項						
— 建築設計(附註2)	25,000	12,148	20,000	2,388	20,000	2,758

附註：

- 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。
- 新框架協議並不包括韓江集團之該等服務。

董事會函件

3. 此項交易截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之年度上限，較截至二零一一年十二月三十一日止年度該項交易所錄得之實際交易金額大幅增加，此乃由於二零一一年中國房地產業實施嚴謹的緊縮措施，導致物業項目之若干發展計劃、進度或規模暫停／減少，以致二零一一年所簽訂之建築合約數目以及所簽訂之合約總值均相應下降，但本集團管理層有信心本集團有能力調整其發展及銷售策略，以減輕中國房地產業之政府政策由二零一二年起至二零一四年止對本集團之不利影響。
4. 此項交易截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之年度上限，乃本集團與韓江就韓江集團二零一二年至二零一四年止之發展計劃進行討論後達致。據韓江表示，此項交易截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之年度上限，較截至二零一一年十二月三十一日止年度該項交易所錄得之實際交易金額大幅增加，此乃由於二零一一年中國房地產業實施嚴謹的緊縮措施，導致二零一一年所簽訂之建築合約數目以及所簽訂之合約總值均有所下降，但韓江集團管理層有信心其有能力調整其發展及銷售策略，以減輕中國房地產業之政府政策由二零一二年起至二零一四年止對韓江集團之不利影響。
5. 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度內，第10項新交易事項概無錄得任何實際交易金額，此乃由於所有相關租賃已因韓江集團調整業務發展計劃及集團重組而於二零零九年予以終止。

5. 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。

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。其亦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

董 事 會 函 件

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建築二級資質之資格。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，以及韓江集團的工作團隊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

董事會函件

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。

根據第4項新交易事項，韓江集團向本集團出租位於廣州黃金地段之珠江投資大廈的若干辦公室單位作辦公室之用。該大廈位處廣州珠江新城的商業中心區，本集團在該區並無本身的商用物業。經考慮企業辦公室之位置對其企業形象至關重要，而韓江集團就租賃該等辦公室單位予本集團所提供之租金與相同地區同類級別之商用物業之市場租金一致，本集團管理層計劃就本集團之營運向韓江集團租賃更多辦公室單位，以取得集中管理之利益。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，惟第10項新交易事項並非於二零零九年至二零一一年內訂立。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股東之整體利益。

本集團於二零零八年成立合道，以開發其本身之信息化系統及發展其信息化業務。本集團其後發現開發本集團本身之信息化系統並不具成本效益，因此，合道僅透過協調採購獨立第三方所提供之標準化軟件及系統以及附屬服務，及整合該等軟件及系統(如需要)為本集團服務。更重要的是，本集團決定放棄發展信息化業務，原因是該項與本集團核心業務並無直接關聯之新業務的投資成本過高。因此，本集團於二零一一年十一月出售合道予朱先生之一名聯繫人(為由朱先生之兒子作為最終實益擁有人之公司之附屬公司，而其已計劃發展其信息化系統業務，並已與至少一名高端軟件公司作出安排，協助其開發能於獲廣泛採用的作業系統上整合及運作之系統)。基於新母公司奠下之基礎，合道自此透過打造一支強大的技術團隊提升其信息化系統之實力，並就房地產行業開發一個於獲廣泛採用的作業系統上運作之全面管理信息化系統。為自簡易行政及管理獲益，本集團有意委聘一名熟悉中國物業發展業之信息化服務供應商，為本集團信息化系統提供有關持續開發及維護之全面組合服務。儘管本集團之前並無委聘韓江集團向本集團提供全面組合之信息化服務，其察覺到韓江集團將推薦合道或其他具備同類實力之企業作為本集團資訊科技服務供應商，就開發、綜合及維護本集團之信息化系統提供全面組合服務。經考慮韓江集團及合道於房地產之知識、資源及能力，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。

董事會函件

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，本集團擬委聘一名專門從事商用物業發展之專業顧問就本集團之商業物業項目提供有關發展策劃及招商服務之顧問服務。儘管本集團之前並無委聘韓江集團就發展商業物業項目提供全面組合服務，經考慮韓江集團的工作團隊具備就商用物業發展之規劃、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建築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進行。

董事會函件

董事認為，該等持續關連交易屬正常商業條款及將於本集團一般日常業務過程中進行。董事認為，新框架協議之條款、該等持續關連交易以及年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

6. 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閱之規定。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。據董事經作出所有合理查詢後所知，於最後實際可行日期，韓江、其股權之最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士概無於本公司已發行股本中擁有任何權益。朱先生、朱女士及彼等各自之聯繫人士(包括新達及合生教育基金，彼等由朱先生全資擁有，並於最後實際可行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。

7. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由所有獨立非執行董事(彼等於該等持續關連交易中概無擁有任何權益)組成的獨立董事委員會已告成立，以就新框架協議、該等持續關連交易及年度上限向獨立股東提供建議。

獨立財務顧問時富融資已獲委任就新框架協議、該等持續關連交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

閣下謹請垂注載於本通函第32頁至第33頁之獨立董事委員會函件，當中載有其向獨立股東提供之建議，以及本通函第34頁至第97頁時富融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件。

8. 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函附錄二。本公司將於股東特別大會向獨立股東提呈決議案以考慮及酌情批准：(i)新框架協議；(ii)該等持續關連交易；及(iii)年度上限。

隨本通函附奉股東就股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，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股東特別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，仍可依願親自出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

9. 推薦建議

董事認為，新框架協議及該等持續關連交易乃按正常商業條款訂立及其條款公平合理，並符合本公司及股東之整體利益；而年度上限亦屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議股東於股東特別大會投票贊成有關決議案。

10. 一般資料

務請閣下垂注本通函附錄一所載之一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
合生創展集團有限公司
執行董事
張懿
謹啟

二零一二年六月二十六日



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>

敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等就本公司於二零一二年六月二十六日刊發之通函(「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。

由李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就新框架協議、該等持續關連交易及年度上限(詳情載於通函)向閣下提供建議。時富融資已獲委聘為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

吾等謹請閣下細閱通函第4頁至第31頁載列之董事會函件及通函第34頁至第97頁載列之時富融資函件，當中載有其就新框架協議之條款、該等持續關連交易及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

吾等經考慮新框架協議之條款、該等持續關連交易及年度上限，並已考慮時富融資之意見及時富融資所考慮之主要因素及理由後，認為新框架協議之條款、該等持續關連交易及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，吾等建議獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈之決議案，以批准新框架協議、該等持續關連交易及年度上限。

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
李頌熹

獨立非執行董事
黃承基
謹啟

獨立非執行董事
陳龍清

二零一二年六月二十六日

時富融資函件

以下為時富融資就新框架協議、該等持續關連交易及年度上限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。



時富融資有限公司
香港中環
皇后大道中181號
新紀元廣場
低座21樓

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東就新框架協議、該等持續關連交易及年度上限的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零一二年六月二十六日致股東之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)，本函件亦為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具相同涵義。

茲提述截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團與韓江集團就提供建築及相關服務，以及 貴集團與韓江集團之物業租賃所訂立之前框架協議及其項下擬進行之持續關連交易， 貴公司有意繼續進行前框架協議項下之大部分經常性交易，並於二零一一年十二月三十一日後不時訂立類似性質的若干新經常性交易。因此，於二零一二年五月十一日， 貴公司與韓江就有關交易訂立新框架協議，其性質與前框架協議項下之交易性質相似，年期自二零一二年一月一日至二零一四年十二月三十一日止，為期三年。

於二零一一年十二月三十一日前， 貴集團與韓江集團訂立若干設計合約，據此，韓江集團將須於(其中包括)二零一二年及二零一三年為 貴集團若干物業項目進行建築設計工程。 貴公司確認該等設計合約乃由 貴集團及韓江集團根據若干當時生效之有關持續關連交易之框架協議(包括前框架協議)訂立。根據該等設計合約之條款，截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度，預期 貴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。經考慮 貴集團從事建築設計業務之成員公司在進行建築設計工程方面已取得高於韓江集團之實力， 貴集團預期，除完成於二零一一年十二月三十一日前訂立之現有建築設計合約外，截至二零一四年十二

時富融資函件

月三十一日止三個財政年度，其將不會委聘韓江集團進行建築設計工程，故此新框架協議並不包括由韓江集團向 貴集團提供之設計服務。 貴公司進一步確認 貴集團有關進行其物業項目涉及之建築設計工程之該等政策變動，將不會導致任何違反 貴集團與韓江集團訂立之建築設計合約之事項，此乃由於該等合約乃按項目基準而非長期服務合約基準訂立。

由於韓江由朱先生之妹夫(亦為朱女士之姑丈)全資擁有，朱先生為董事會主席兼執行董事，而朱女士為執行董事兼朱先生之女兒，就上市規則第14A章而言，韓江為 貴公司之關連人士。因此，新框架協議項下擬進行之新交易事項及舊交易事項構成上市規則項下 貴公司之持續關連交易。

誠如董事會函件所載，由於經參考有關該等持續關連交易之年度上限，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上市規則第14A.35條項下 貴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閱之規定。因此， 貴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。據董事經作出所有合理查詢後所知，於最後實際可行日期，韓江、其股權之最終實益擁有人及彼等各自之聯繫人士概無於 貴公司已發行股本中擁有任何權益。朱先生、朱女士及彼等各自之聯繫人士(包括新達及合生教育基金，彼等於最後實際可行日期合共持有 貴公司已發行股本約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。

獨立董事委員會

獨立董事委員會已告成立，成員包括全體獨立非執行董事李頌熹先生、黃承基先生及陳龍清先生以就該等持續關連交易向獨立股東提供意見。就此而言，吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就(i)新框架協議之條款、該等持續關連交易及年度上限是否符合 貴集團及股東之整體利益；及(ii)新框架協議之條款、該等持續關連交易及年度上限對 貴公司及股東整體而言是否公平合理，分別向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

除就吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問而應付吾等之正常顧問費用外，概不存在吾等可向 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

意見之基準

於達致吾等特別為新框架協議之條款、該等持續關連交易及年度上限作出之意見及推薦建議時，吾等已依據 貴公司及／或 貴公司管理層及／或董事向吾等作出或提供之資料及聲明，或向吾等表達之意見。吾等亦已分別依據通函所載或提述之資料、事實及聲明，並假設通函所作出或提述之所有資料、事實、意見及聲明於作出時屬真實、準確及完整，且直至股東特別大會當日仍屬真實、準確及完整。吾等亦假設通函內董事就其所信及意見所作出之所有陳述乃經周詳查詢後合理地作出，而董事及／或 貴公司及／或 貴公司管理層作出之預期及意向將得以按情況而達成或履行。吾等認為，吾等已審閱充分資料，構成吾等達致意見之合理基準，並概無任何理由懷疑吾等獲董事及／或 貴公司及／或 貴公司管理層提供之資料、事實及聲明之真實性、準確性及完整性。董事已向吾等確認，概無於所提供之資料及所表達之意見中遺漏任何重大事實。吾等概無理由懷疑所獲提供及通函所提述之資料隱瞞或遺漏任何相關重大事實，或吾等獲董事及／或 貴公司及／或 貴公司管理層提供之意見及聲明之合理性。

董事於通函附錄一所載之責任聲明內聲明，彼等共同及個別就通函承擔全部責任，並於作出所有合理查詢後確認，據彼等所知及所信，通函所載之資料乃在所有重大方面均準確完備及無誤導或欺詐成分，且概無遺漏任何其他事宜致使通函所作出之任何聲明（包括本函件）產生誤導。

吾等依賴該等資料、聲明及意見，惟並無就董事及／或 貴公司及／或 貴公司管理層所提供之資料進行任何獨立核證，並概無就 貴集團、韓江集團或彼等各自之聯繫人士之業務、事務、資產及負債或未來前景進行任何獨立調查。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮新框架協議之條款、該等持續關連交易及年度上限而刊發作參考之用。除載入通函內，未經吾等事先書面同意，本函件全部或任何部分內容均不得轉載或引述，亦不得作任何其他用途。

主要考慮之因素及理由

於達致吾等就新框架協議之條款、該等持續關連交易及年度上限之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 新框架協議及舊交易事項之背景資料

新框架協議之背景資料

茲提述截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團與韓江集團就提供建築及相關服務，以及 貴集團與韓江集團之物業租賃所訂立之前框架協議及其項下擬進行之持續關連交易。

由於前框架協議於二零一一年十二月三十一日屆滿，而 貴集團有意繼續進行前框架協議項下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期間與韓江集團進行若干新經常性交易， 貴公司於二零一二年五月十一日與韓江就新交易事項訂立新框架協議，該等交易之性質與前框架協議項下之交易性質相似（惟新框架協議項下並不包括韓江集團根據前框架協議向 貴集團提供之設計服務，但包括新框架協議項下若干新交易事項），年期自二零一二年一月一日至二零一四年十二月三十一日止，為期三年。

根據新框架協議，(i)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 貴集團若干物業項目進行建築工程及提供相關服務，包括但不限於建築監督、電力安裝工程、弱電系統及智能樓宇安裝工程，並為 貴集團若干物業項目就招標預算及建築成本控制提供諮詢服務、信息化基建建設及為 貴集團伺服器提供維護服務、向 貴集團供應及租賃相關產品及設施，以及就 貴集團之信息化系統提供諮詢服務、就該等系統提供員工培訓及技術支援；向 貴集團租賃若干物業作辦公室之用；及就 貴集團之商用物業項目提供有關發展策劃及招商服務的諮詢服務；及(ii) 貴集團將促使 貴集團之相關成員公司管理韓江集團之若干空置物業及處理已售物業之交付、為韓江集團之若干物業項目進行建築設計、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。新框架協議之條款詳情載於通函董事會函件內。

舊交易事項之背景資料

誠如董事會函件所載，於二零一一年十二月三十一日前，貴集團與韓江集團訂立若干設計合約，據此，韓江集團將須於（其中包括）二零一二年及二零一三年為貴集團若干物業項目進行建築設計工程（即舊交易事項）。貴公司確認，該等設計合約乃由貴集團及韓江集團根據若干當時生效之框架協議（包括有關貴公司持續關連交易之前框架協議）訂立。根據該等設計合約之條款，截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度，預期貴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。經考慮貴集團從事建築設計業務之成員公司在進行建築設計工程方面已取得高於韓江集團之實力，貴集團預期，除完成於二零一一年十二月三十一日前訂立之現有建築設計合約外，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度，其將不會委聘韓江集團進行建築設計工程，故此新框架協議並不包括由韓江集團向貴集團提供之設計服務。貴公司進一步確認貴集團有關進行其物業項目涉及之建築設計工程之該等政策變動，將不會導致任何違反貴集團與韓江集團訂立之建築設計合約之事項，此乃由於該等合約乃按項目基準而非長期服務合約基準訂立。

2. 訂立新框架協議及進行新交易事項之理由

貴集團之背景資料

貴集團主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理及酒店營運。其物業發展業務涵蓋廣州、惠州、北京、上海及天津等多個國內城市。

以下為貴集團截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度之經營業績概要，乃摘錄自貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度之年報（「二零一一年年報」）：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一一年 千港元 (經審核)	二零一零年 千港元 (經審核)
營業額		
— 物業銷售	7,170,325	13,696,356
— 物業管理收入	490,115	410,634
— 酒店營運收入	199,444	179,792
— 租金收入	<u>147,653</u>	<u>92,471</u>
總營業額	<u><u>8,007,537</u></u>	<u><u>14,379,253</u></u>
毛利	<u><u>3,678,376</u></u>	<u><u>5,687,232</u></u>
年度溢利	<u><u>1,408,411</u></u>	<u><u>6,293,012</u></u>

截至二零一一年十二月三十一日止兩個財政年度物業銷售所產生之營業額約為13,696百萬港元及7,170百萬港元，佔相關年度貴集團總營業額約95%及90%。誠如二零一一年年報所載，由於中國中央政府實施一系列有關房地產業的調控措施，以遏抑物業投機需求，並調整房價至合理水平，貴集團截至二零一一年十二月三十一日止年度錄得物業銷售跌幅約6,526百萬港元，按年下跌約48%。儘管如此，由於二零一一年交付若干高檔物業項目，取得較高之利潤，貴集團錄得毛利率上升，由二零一零年的39.6%升至二零一一年的45.9%。

誠如二零一一年年報所載，二零一一年中國房地產行業進入政策調控縱深期。政府依然本著「抑制房價過快上漲，確保房地產行業健康發展」的調控思路，行政措施與貨幣信貸政策雙管齊下，涵蓋住宅、土地、金融等三個層面，有效抑制了投機需求，房價增幅放緩，初步緩和了市場供求關係。貴公司管理層認為，儘管調控措施對市場及企業產生了較為顯著的影響，但是長遠來看，政策調控為房地產行業更加健康、有序、規範的發展提供了有利條件。房地產行業得益於城市化進程加速、居民生活水平及消費能力的提升，二零一一年，全國房地產市場仍保持總體向上的態勢。然而作為重點調控對象的一線城市，房地產市場銷量出現了下滑趨勢。貴集團認為，房地產行業正在經歷一場巨大的變化與調整，其要理性認識行業發展規律，掌握市場變化趨勢，為企業贏得戰略先機。同時，貴公司管理層認為，貴集團也要清醒的認識到，本輪房地產市場調控政策加速了行業整合，市場集中度進一步提升。吾等獲貴公司管理層進一步告知，其預期有關房地產業之調控政策二零一二年將會繼續實行，以凍結中國不斷上升之樓價，而此舉將會對短期物業銷量構成不利影響；然而，其將不會改變行業發展之整體趨勢。貴公司管理層已察覺到中國房地產業挑戰重重，因此將會監察相關政策之發展；儘管上文所述，貴集團仍然對中國房地產業之未來發展抱持審慎樂觀態度，而貴集團也要做好全面準備，迎接行業在調整與轉變中的新一輪增長。此外，亦誠如二零一一年年報所載，貴集團將如期進行其有關二三線城市及新發展地區的業務計劃，並優

化 貴集團的產品組合(透過增加中小戶型比例)，以逐步增加滿足市場的剛性需求，適度加大持有性物業投資力度。預料這些經營安排能夠使 貴集團妥善應對市場調控政策的威脅和挑戰，並能夠為 貴集團後續穩健發展做好鋪墊。

有關韓江集團之資料

誠如董事會函件所載，韓江為一家根據中國法律成立之公司，主要於中國從事物業建設業務，提供全面的物業建築及相關服務，聘用超過350名業內專家，當中100名屬中高層職級。韓江獲中國有關政府機關分類為房屋建築工程總承包壹級，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。董事會函件內亦載列，韓江擁有良好往績，具備處理大型建設項目(包括中國多幢商廈)之相關技術實力及專業知識。

誠如董事會函件所載，韓江集團的多個工作團隊亦具備多項資格，包括中國相關政府機關頒授的房屋建築甲級資質、廣東省公安廳技術防範設計及施工三級資質、廣東省建設廳智能建築二級資質及工程專業承包三級資格。該等韓江集團工作團隊擁有良好往績，具備於中國就大型物業項目進行建築相關服務之必要專業知識。

經考慮韓江集團於過往年度為 貴集團多個物業項目完成多項建築及相關服務，董事確認彼等對韓江集團所提供之建築及相關服務之質素感到滿意，並相信 貴集團與韓江集團自一九九八年起所建立之長期良好業務關係以及韓江集團對 貴集團發展項目及業務營運之熟悉程度將可為 貴公司及韓江帶來協同效益。董事因此認為，繼續委聘韓江集團將符合 貴公司及其股東之整體最佳利益。

誠如董事會函件所述，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、 貴集團與韓江集團之間已建立之長期業務關係， 貴集團亦建議向韓江集團提供建築設計、安裝及裝修服務，並認為透過提供該等服務， 貴集團將可產生穩定之收入來源，符合 貴公司及其股東之整體利益。

3. 新框架協議之主要條款

新框架協議載列整體條款及條件以規管：(i)由韓江集團向 貴集團提供建築及相關服務，包括但不限於建築監督、電力安裝工程、弱電系統及智能樓宇安裝工程、預算及成本控制諮詢、信息化相關服務以及就 貴集團商用物業項目提供有關發展策劃及招商顧問服務；(ii)由韓江集團出租物業予 貴集團作辦公室之用；(iii)由 貴集團向韓江集團提供有關管理空置物業、交付已售物業以及就韓江集團若干物業項目提供建築設計、安裝及裝修之服務；及(iv)由 貴集團出租物業予韓江集團作商舖之用。

新框架協議須待獨立股東於股東特別大會上投票批准有關協議後方可作實及生效，並將於二零一四年十二月三十一日屆滿。

就每項新交易事項之各項委聘而言， 貴集團及韓江集團將促使彼等各自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，並合乎在正常業務過程中獲或向（視情況而定）獨立第三方提供或購得（視情況而定）同類服務的條款或同類物業的租賃條件，且對 貴集團而言亦必須不遜於獲或向（視情況而定）其他獨立第三方提出之條款。

經參考董事會函件所載之詳情，第1項新交易事項、第2項新交易事項、第3項新交易事項下之電力安裝工程、智能樓宇安裝工程以及預算及成本控制諮詢、第4項新交易事項、第7項新交易事項至第8項新交易事項及第10項新交易事項為前框架協議涉及之經常性交易，將於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度期間繼續進行。 貴集團亦有意就截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度訂立第3項新交易事項下之弱電系統安裝工程、第5項新交易事項、第6項新交易事項及第9項新交易事項。

時 富 融 資 函 件

4. 新交易事項之主要條款及釐定相關年度上限之基準

新交易事項之建議年度上限

以下為(i)前框架協議項下持續關連交易之過往交易金額；(ii)先前批准的前框架協議年度上限(「過往年度上限」)；及(iii)截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限之詳情。

	過往交易金額			前框架協議之過往年度上限			建議年度上限		
	截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度			截至十二月三十一日止年度		
	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	概約金額 (人民幣 千元)								
第1項新交易事項									
— 建築	1,674,080	1,969,989	475,156	2,331,600	2,198,000	2,020,600	1,818,540	1,616,480	1,414,420
第2項新交易事項									
— 建築監督	1,734	5,556	5,672	25,000	25,900	25,500	16,597	14,635	13,114
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)	67,477	94,705	120,096	624,700	594,700	584,900	526,410	467,920	409,430
第4項新交易事項									
— 辦公室租賃	2,082	1,041	2,082	2,300	2,300	2,300	6,354	6,989	7,688
第5項新交易事項									
— 信息化相關服務	—	—	—	—	—	—	39,952	47,943	57,531
第6項新交易事項									
— 有關商用物業項目之 發展策劃及招商 服務之顧問服務	—	—	—	—	—	—	8,550	9,596	13,765
第7項新交易事項									
— 空置物業管理	12,265	5,166	2,220	17,200	16,800	16,400	15,910	14,330	13,910
第8項新交易事項									
— 建築設計	17,550	14,121	10,679	120,500	26,000	11,000	33,340	36,197	36,637
第9項新交易事項									
— 安裝及裝修	—	—	—	—	—	—	94,808	43,400	174,860
第10項新交易事項									
— 出租店舖	—	—	—	6,100	4,400	4,300	3,298	3,444	3,616

附註：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，上表所載截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度此項目之數字僅與韓江集團向貴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。

前框架協議之過往年度上限及過往交易金額

吾等已與 貴公司管理層進行討論，並獲告知過往年度上限顯然未有獲充分利用，此乃由於(i)過往年度上限乃參考 貴集團當時各物業項目之發展計劃及進度而釐定，然而，物業項目之若干發展計劃、進度及／或規模其後有所修訂，影響截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間簽立合同之價值；及(ii)國家及地方政府實行一系列緊縮措施以收緊中國房地產市場過熱之情況，負面地影響及／或暫停 貴集團物業項目之發展計劃以及已磋商及達成協議之合同數目或降低合同價格。

新交易事項之主要條款及釐定相關年度上限之基準

韓江集團將向 貴集團提供之服務／租賃之物業

第1項新交易事項 — 建築

根據新框架協議， 貴集團可在簽立載有各項特定委聘條款之獨立協議之規限下，不時委任韓江集團為 貴集團若干位於中國之物業項目進行建築工程，包括位於北京、廣州、惠州、上海及天津(統稱「**五個主要地區**」)之物業項目。

誠如新框架協議所載，各自之委聘下第1項新交易事項之條款須經有關各方磋商後釐定(誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行)，並參考(i)獨立第三方就提供同類建築工程所收取之當時現行市場收費；及(ii)物業項目所在地區之建設委員會所規定之相關標準，例如：

- (1) 北京市建設委員會於二零零一年就北京物業項目所頒佈之《北京市建築工程預算定額》；及
- (2) 廣東省建設廳於二零一零年就廣東省物業項目所頒佈之《廣東省建築工程計價辦法(2010年)》及《廣東省建築工程綜合定額(2010年)》。

第1項新交易事項於二零零三年首次展開，韓江集團自此曾為 貴集團完成多個物業項目。 貴集團與韓江集團已建立緊密、良好之合作關係。誠如 貴公司管理層確認，韓江集團準時完成 貴集團物業發展項目，而 貴集團大致滿意韓江集

時富融資函件

團已竣工之建築工程之質量。鑒於與韓江集團之緊密及長期業務關係以及貴公司管理層認為韓江集團熟悉貴集團之物業項目，包括質量標準、要求及建築計劃，董事相信繼續委聘韓江集團將使貴集團處於一個適當位置以控制建築竣工時間表、已竣工建築工程之質量，及其物業發展項目之建築成本。董事認為，繼續進行第1項新交易事項（截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度期間其各自之委聘將按一般商業條款及於貴集團之一般日常業務過程中訂立）乃符合貴公司及其股東之整體最佳利益。

釐定年度上限之基準

下文載列第1項新交易事項截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之建議年度上限：

	建議年度上限		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	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項新交易事項 — 建築	1,818,540	1,616,480	1,414,420

如二零一一年年報所載，貴集團對國內房地產行業的發展前景持審慎樂觀態度，將繼續秉承審慎的土地投資策略，並採納多元化的土地開發模式。董事認為，在中國一線城市（包括五個主要地區）銷售由貴集團開發之物業預期將繼續貢獻截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度貴集團之主要收入，此乃由於此等地區將有穩定的優質住房需求。貴集團將促使其成員公司內部進行建築工程或外判建築工程予其他優質承包商。倘建築工程外判予外部承包商，有關合同價格主要參考總建築面積及建築物料價格而釐定。

誠如董事告知，彼等於達致第1項新交易事項之年度上限時已計及下列因素：

- (a) 根據當地房地產市場趨勢及狀況，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度貴集團在五個主要地區之物業項目之估計總建築面積（有關項目很可能將由韓江集團進行建築工程）；
- (b) 根據新框架協議之相關定價基準，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就上文(a)所述之物業項目貴集團應付之估計單位建築成本（連同其平均數）；

時富融資函件

- (c) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團在五個主要地區之物業項目之過往建築面積(有關項目由韓江集團進行建築工程)；
- (d) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間就上文(c)所述之物業項目 貴集團支付之過往單位建築成本(連同其平均數)；及
- (e) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間其他承包商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就毗鄰地區同類級別之物業項目進行同類承包工程所收取之建築成本。

為滿足未來三至五年的發展需求及保持持續增長，吾等已獲董事告知，與過往三個財政年度比較， 貴集團計劃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。 貴集團亦計劃委派 貴集團一間成員公司(其已建立提供物業建築主要承包服務之能力)於未來接管 貴集團若干物業項目之建築工程，故此有關年度上限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。

承接吾等與 貴公司管理層之討論，吾等獲告知 貴集團目標減低 貴公司關連人士於進行 貴集團之主要建築相關工作之參與程度，故由於以上所述， 貴集團計劃委派 貴集團具備提供物業建築相關承包服務之能力之成員公司，或委任中國建築行業內其他具備競爭優勢之著名建築承包商於未來接管 貴集團若干物業項目之建築工作。因此， 貴公司建議逐漸減低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金額。

吾等已審閱由 貴公司管理層提供之資料，包括：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 載有截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就五個主要地區之物業項目 貴集團應付韓江集團估計建築成本資料之附表，包括 貴集團應付之估計單位建築成本(連同其平均數)、 貴集團之物業項目之總建築面積之估計(有關項目很可能將由韓江集團進行建築工程)、估計竣工百分比；
- (iii) 載有截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間就五個主要地區之物業項目 貴集團向韓江集團支付之過往建築成本資料之附表，包

括 貴集團支付之過往單位建築成本(連同其平均數)及總建築面積(有關項目由韓江集團進行建築工程)、各該等物業項目之竣工百分比；

- (iv) 訂定建築工程價格之參考資料，包括五個主要地區相關政府機關規定的標準及指引，即載列就北京物業項目進行建築工程之指標性底價之《北京市建築工程預算定額》；載列就廣東省物業項目進行建築工程之成本計算基準之《廣東省建築工程計價辦法(2010年)》及《廣東省建築工程綜合定額(2010年)》；載列就上海物業項目進行建築及裝修工程之指標性底價之《2000上海市建築和裝飾工程預算定額工程量計算規則》；載列就天津物業項目進行建築及裝修工程之指標性底價之《天津市2008建築工程預算定額說明和計算規則》；
- (v) 載有有關於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度在五個主要地區物業項目之建築之估計平均單位建築成本細明資料之附表，包括勞工成本、將予消耗之建築物料成本、使用機器將產生之日常開支及其他雜項成本；
- (vi) 中國工程造價諮詢公司(誠如董事確認，其為獨立第三方)於二零一二年三月九日出具之證書，該公司由 貴公司就 貴集團在五個主要地區之所有物業項目估計平均單位建築成本進行獨立評估而聘用；及
- (vii) 貴集團與韓江集團以及 貴集團與其他承包商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間訂立之建築合同(抽樣進行)。

誠如 貴公司管理層告知，五個主要地區各物業項目之估計單位建築成本各有不同，並不可與 貴集團於中國其他地區之其他項目作比較，此乃由於成本因下列各項而波動(其中包括)，(i)已消耗建築物料種類，(ii)物業級別，(iii)建築工程範圍，及(iv)物業地盤地理位置。儘管如上文所述，經 貴公司管理層確認， 貴公司以各物業項目之估計單位成本平均數估計 貴集團截至二零一四年十二月三十一

日止三個財政年度在五個主要地區之物業項目應付韓江集團之平均單位建築成本(有關物業項目很可能將由韓江集團進行建築工程)，而吾等明瞭 貴公司聘用一家中國工程造價諮詢公司(誠如董事確認，其為獨立第三方)，以就第1項新交易事項下有關五個主要地區各自之個別物業項目應付之估計平均單位建築成本進行獨立評估。經審閱其營業執照及工程造價諮詢企業甲級資質證書之副本，吾等知悉上述獨立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並擁有在中國進行工程造價諮詢企業甲級資質證書。上述獨立諮詢公司已審閱由 貴公司管理層提供之清單，其載列第1項新交易事項下 貴集團在五個主要地區之所有物業項目之估計平均單位建築成本，並經查核後，確認 貴集團應付之該等估計平均單位建築成本符合市價。根據合資格獨立諮詢公司作出之確認，吾等信納其意見，認為該估計單位平均成本與市價相符。

誠如 貴公司管理層進一步告知， 貴集團在五個主要地區之多項物業項目之估計平均單位建築成本符合上述標準，該等標準為物業項目所在地區之相關建築委員會所規定之最新標準。 貴公司管理層亦確認，於 貴集團與韓江集團就第1項新交易事項項下各項委聘訂立特定協議前，建築工程之相關費用將參考(其中包括)當時之相關標準而釐定。

經(i)審閱有關 貴集團應付之估計平均單位建築成本之附表，(ii)比較該估計平均單位成本與 貴集團在五個主要地區之物業項目之同類建築工程由 貴集團支付之過往平均單位成本，(iii)抽樣審閱 貴集團與韓江集團以及其他承包商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間訂立之建築合同，及(iv)審閱上述提及由工程造價諮詢公司出具之獨立評估報告，吾等認為於釐定第1項新交易事項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時，參考 貴集團就第1項新交易事項應付之估計平均單位建築成本誠屬恰當，其與 貴集團於過往三個財政年度支付予韓江集團之過往平均單位建築成本以及經上述提及之獨立諮詢公司確認之市場範圍可資比較，而且不遜於其他承包商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)於過往三個財政年度就於毗鄰地區同類性質之交易所收取之建築成本。

誠如上文所述，與過往三個財政年度比較， 貴集團計劃於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度期間發展更多物業項目涉及更多總建築面積。吾等已審閱有關截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團在五個主要地區之物業項目之估計總建築面積之附表，有關項目很可能將由韓江集團進行建築工程。承接吾等與 貴公司管理層之討論，吾等獲告知二零一二年首四個月相關物業

項目發展計劃進度與上述估計時間表相符。經考慮上文所述，貴集團在五個主要地區之物業項目之估計總建築面積(有關項目很可能將由韓江集團進行建築工程)，其為釐定第1項新交易事項年度上限之其中一個因素，乃由貴公司管理層按照貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之發展計劃而作出。

經考慮上述因素及理由，尤其是就第1項新交易事項各自簽立之獨立協議，其將載列與新框架協議所載者一致之條款及原則，並將由相關訂約方經磋商後以及經參考由其他承包商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就進行同類建築工程所收取之當時現行市場收費以及物業項目所在地區之建築委員會所規定之有關標準而釐定(誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行)，吾等認同董事之意見，認為第1項新交易事項之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立；且符合貴公司及股東之整體利益。

此外，鑒於上述基準，尤其是(i)截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度貴集團就其若干物業項目進行建築工程應付韓江集團之估計平均單位建築成本與上述描述之截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度由貴集團所產生之過往平均單位建築成本、經諮詢公司(誠如董事確認，其為獨立第三方)確認之同類性質之交易事項之市價可資比較，而且不遜於其他承包商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就毗鄰地區同類性質之交易所收取之建築成本；及(ii)貴集團在五個主要地區之物業項目之總建築面積之估計(有關項目很可能將由韓江集團進行建築工程)乃由貴公司管理層按照貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之發展計劃及工作時間表而作出，吾等認同董事之意見，認為釐定第1項新交易事項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所採用之相關基準就貴公司及股東整體而言屬公平合理。然而，由於年度上限乃有關未來事件並根據截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度未必維持有效之假設作為基準(同時，日後假如實際交易金額超過年度上限，貴公司需重新遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定與獨立股東批准規定)，吾等並不就根據建築合同之實際交易金額與年度上限之關連性作出評價。

第2項新交易事項 — 建築監督

根據新框架協議，貴集團可在簽立載有各項特定委聘條款之獨立協議之規限下，不時委任韓江集團為貴集團在五個主要地區之若干物業項目進行監督建築工程。

誠如新框架協議所載，各自之委聘下第2項新交易事項之條款須經有關各方磋商後釐定(誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行)，並參考(i)獨立第三方就同類物業項目提供同類建築監督服務所收取之當時現行市場收費；(ii)一般適用於就中國物業項目提供建築監督工程之相關標準，即中華人民共和國建設部規定之《建設工程監理與相關服務收費標準》。

誠如貴公司管理層告知，第2項新交易事項自二零零九年已展開，而貴集團滿意韓江集團相關成員公司(其擁有為中國大型物業項目進行建築監督之必要專業知識)為貴集團進行建築監督工程之工程及服務質量。誠如董事會函件所述，有見貴集團與韓江集團之緊密、長期合作關係、韓江集團之良好往績、其於業內之專業知識及經驗，貴集團認為，繼續進行第2項新交易事項(截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度期間其各自之委聘將按一般商業條款及於貴集團之一般日常業務過程中訂立)乃符合貴公司及其股東之整體利益。

釐定年度上限之基準

下文載列第2項新交易事項截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之建議年度上限：

	建議年度上限		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	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2項新交易事項			
— 建築監督	16,597	14,635	13,114

時 富 融 資 函 件

貴集團物業項目之建築監督工程乃由 貴集團成員公司內部進行或外判予其他優質建築監理商。誠如 貴公司管理層告知，倘建築監督工程外判予外部建築監理商，有關合同價格主要參考監督之總建築面積而釐定。

誠如董事告知，彼等於達致第2項新交易事項之年度上限時已計及下列因素：

- (a) 根據當地物業市場之趨勢及狀況，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團在五個主要地區之物業項目之估計總建築面積(有關項目很可能將由韓江集團進行建築監督工程)；
- (b) 根據新框架協議之相關定價基準，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就上文(a)所述之物業項目 貴集團應付之估計單位建築監督成本(連同其平均數)；
- (c) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團就在五個主要地區之物業項目之過往建築面積(有關項目由韓江集團進行建築監督工程)；
- (d) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間就上文(c)所述之物業項目 貴集團支付之過往單位建築監督成本(連同其平均數)；及
- (e) 其他建築監理商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就於毗鄰地區同類級別之物業項目進行同類建築監督工程之報價。

承接吾等與 貴公司管理層之討論，吾等獲告知 貴集團之目標為減低 貴公司關連人士於進行 貴集團之主要建築相關工作之參與程度，故承上文所述， 貴集團計劃接管或委任中國建築行業內其他具備競爭優勢之合資格建築監理商於未來接管 貴集團若干物業項目之建築監督工作。因此， 貴公司建議逐漸減低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金額。

吾等已審閱由 貴公司管理層提供之資料，包括：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 載有截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度在五個主要地區之物業項目 貴集團應付韓江集團之估計建築監督成本資料之附表，包括 貴集團應付之估計單位建築監督成本(連同其平均數)及各該等物業項目之

總建築面積之估計(有關項目很可能將由韓江集團進行建築監督工程)以及 貴集團應付之估計總建築監督成本；

- (iii) 載有截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間在五個主要地區之物業項目由 貴集團支付予韓江集團之過往建築監督成本資料之附表，包括由 貴集團支付之過往單位建築監督成本(連同其平均數)及各該等物業項目之總建築面積(有關項目由韓江集團進行建築監督工程)以及由 貴集團支付之過往建築監督成本總額；
- (iv) 載有截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度建築監督工程報價資料之附表(「有關獨立投標之附表」)，包括就 貴集團於天津(五個主要地區之一)之兩個物業項目需進行監督之建築面積、六名招標商之名稱(誠如 貴公司確認，彼等為獨立第三方)、該等招標商就提供同類監督工程所報之建築監督單位費用；
- (v) 訂定建築監督工程價格之參考資料，包括中華人民共和國建設部規定之普遍適用標準，載列就中國物業項目進行建築監督工程所收之指標性底價之《建設工程監理與相關服務收費標準》；及
- (vi) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團與韓江集團以及 貴集團與其他建築監理商(誠如 貴公司確認，彼等為獨立第三方)訂立之建築監督合同(抽樣進行)。

誠如 貴公司管理層告知，為顯示 貴集團應付之估計單位建築監督成本(用於釐定第2項新交易事項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)是否參考現行市場收費而釐定，有關獨立投標之附表已由 貴公司之指定部門(「指定部門」)所編製及提供，誠如 貴公司管理層確認，有關部門(i)獨立於 貴集團其他營運單位(包括 貴集團物業項目之各個項目團隊)，(ii)全權負責進行市場研究及訪談，以收集指標性數據及市場資料，以供相關項目團隊參考之用。有關獨立投標之附表提供之指標顯示， 貴集團於天津(五個主要地區之一)應付韓江集團之估計單位建築監督成本於相應市場範圍之內。承接吾等與 貴公司管理層之討論，吾等獲告知指定部門就天津編製有關獨立投標之附表時，已經透過電話訪談於五個主要地區之另外四個地區與投標者(經 貴公司確認，彼等為獨立第三方)取

時富融資函件

得初步報價；其發現全部初步報價均高於韓江集團所報之單位建築監督成本，而全部此等報價均為市場價格範圍和 貴集團可接受的範圍之外，因此， 貴集團將不會考慮委任任何該等投標者進行 貴集團物業項目之任何建築監督工作，而指定部門並無要求該等投標者提供任何書面報價。儘管如此，吾等亦參考(誠如上文所述)由 貴集團支付之過往建築監督成本以及 貴集團與韓江集團及與其他建築監理商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)訂立之建築監督合同(抽樣進行)，以釐定第2項新交易事項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。

誠如 貴公司管理層進一步告知， 貴集團在五個主要地區之多項物業項目之估計平均單位建築監督成本符合《建設工程監理與相關服務收費標準》，有關標準為中央政府頒佈之最新標準，並普遍應用於全中國。 貴公司管理層亦確認，於 貴集團與韓江集團就第2項新交易事項下各項委聘訂立特定協議前，建築監督工程之相關費用將參考(其中包括)當時之相關標準而釐定。

經(i)審閱 貴集團應付之估計平均單位建築監督成本之附表，(ii)比較其與截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團在五個主要地區之物業項目進行同類建築監督工程由 貴集團支付之過往平均單位建築監督成本，(iii)比較提供其他建築監理商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)於天津(五個主要地區之一)同類級別物業項目進行同類建築監督工程所報之現行市場收費之指標之有關獨立投標之附表，以及(iv)抽樣審閱截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團與韓江集團以及其他建築監理商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)訂立之建築監督合同，吾等認為於釐定第2項新交易事項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時，參考 貴集團就第2項新交易事項應付之估計平均單位建築監督成本誠屬恰當，其與 貴集團於過往三個財政年度支付予韓江集團之過往平均單位建築監督成本可資比較，以及並不遜於 貴集團向其他建築監理商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度毗鄰地區同類性質之交易所獲取之報價。

吾等已審閱有關截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團於五個主要地區之物業項目之估計總建築面積之附表，有關項目很可能將由韓江集團進行建築監督工程。承接吾等與 貴公司管理層之討論，吾等獲告知二零一二年首四個月相關物業項目發展計劃之進度與上述估計時間表相符。經考慮上文所述， 貴

集團於五個主要地區之物業項目之估計總建築面積(有關項目很可能將由韓江集團進行建築監督工程)，其為釐定第2項新交易事項年度上限之其中一項因素，乃由 貴公司管理層按照 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之發展計劃及工作時間表作出。

經考慮上述因素及理由，尤其是就第2項新交易事項各自簽立之獨立協議，其將載列與新框架協議所載者一致之條款及原則，並將由相關訂約方經磋商後以及經參考其他建築監理商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就進行同類建築監督工程所收取之當時現行市場收費及有關政府機關規定之標準(例如目前生效之《建設工程監理與相關服務收費標準》)而釐定(誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行)，吾等認同董事之意見，認為第2項新交易事項之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合 貴公司及股東之整體利益。

此外，鑒於上述基準，尤其是(i)截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團若干物業項目進行之建築監督工程由 貴集團應付韓江集團之估計平均單位建築監督成本與上述描述之 貴集團所產生之過往平均單位建築監督成本及根據有關獨立投標之附表同類性質交易之現行市場收費可資比較；及(ii) 貴集團於五個主要地區之物業項目之總建築面積之估計(有關項目很可能將由韓江集團進行建築監督工程)乃由 貴公司管理層按照 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之發展計劃及工作時間表作出，吾等認同董事之意見，認為釐定第2項新交易事項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所採用之相關基準就 貴公司及股東整體而言屬公平合理。然而，由於年度上限乃有關未來事件並根據截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度未必維持有效之假設作為基準(同時，日後假如實際交易金額超過年度上限， 貴公司需重新遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定與獨立股東批准規定)，吾等並不就根據建築監督合同之實際交易金額與年度上限之關連性作出評價。

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

根據新框架協議， 貴集團可在簽立載有各項特定委聘條款之獨立協議之規限下，不時委任韓江集團為 貴集團在五個主要地區之若干物業項目進行電力安裝工程、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提供諮詢服務。電力、弱電系統及智能樓宇安裝工程包括物業項目電力系統、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、電線系統、交換器、電訊網絡系統、照明及讀卡器及樓宇感應器系統之組裝工程；有關招標預算及建築成本控制之諮詢服務，包括為 貴集團擬公開招標之特定項目評估及訂定底價、製備投標邀請及協助評估投標者、為特定項目訂定預算以及為建築項目訂定成本控制計劃之工作。

誠如新框架協議所載，各項委聘項下之第3項新交易事項條款須經有關訂約方磋商後釐定(誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行)，並參考(i)獨立第三方就提供同類安裝服務所收取之當時現行市場收費；及(ii)有關物業所在地區之相關政府機關規定之標準，例如：

- (1) 廣東省建設廳於二零一零年就廣州物業項目進行電力安裝工程所頒佈之《廣東省各專業工程計價辦法(2010年)》及《廣東省各專業綜合定額(2010年)》；
- (2) 有關廣州物業項目進行弱電系統安裝工程之《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》；
- (3) 北京市建設委員會於二零零一年就北京物業項目進行智能樓宇安裝工程所頒佈之《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進行智能樓宇安裝工程所頒佈之《廣東省各專業工程計價辦法(2010年)》及《廣東省各專業綜合定額(2010年)》；及
- (4) 北京市發展和改革委員會就協助招標進行而提供服務所頒佈之《招標代理服務收費標準》以及建設部就北京物業項目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》。

時 富 融 資 函 件

第3項新交易事項(除弱電系統安裝工程外)自二零零六年已展開，而董事認為，韓江集團之有關工作團隊於業內擁有良好往績及信譽，且該團隊擁有進行上述服務所需之資格及必要技能、資源及經驗。誠如董事會函件所載及 貴公司管理層進一步確認，有見(i)韓江集團向 貴集團提供優質及可靠服務之良好往績，(ii)其於業內之專業知識及經驗以及信譽，(iii)其產品及服務已獲認可為有效達致成本控制，(iv) 貴集團與韓江集團之長期友好合作關係；以及(v)韓江集團向 貴集團提供極具競爭力之價格， 貴集團認為繼續進行第3項新交易事項(截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度期間其各自之委聘將按一般商業條款及於 貴集團之一般日常業務過程中訂立)乃符合 貴公司及其股東之整體利益。

釐定年度上限之基準

下文載列第3項新交易事項截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之建議年度上限：

建議年度上限		
截至十二月三十一日止年度		
二零一二年	二零一三年	二零一四年
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
---	---------	---------	---------

貴集團將促使其成員公司內部進行或透過外判安排委任其他優質公司以進行電力安裝工程、弱電系統及智能樓宇安裝工程，以及就 貴集團若干物業項目提供預算及成本控制諮詢服務。倘該等工程外判予外部服務供應商，有關合同價格乃主要參考涉及之總工作面積而釐定。

誠如董事告知，彼等於達致第3項新交易事項之年度上限時已計及下列因素：

- (a) 截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團在五個主要地區之物業項目之總建築面積之估計(有關項目很可能將由韓江集團進行安裝工程及提供諮詢服務)；

時 富 融 資 函 件

- (b) 根據新框架協議之相關定價基準，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就上文(a)所述之物業項目 貴集團應付之估計單位安裝及諮詢成本，包括(1)應付估計單位電力安裝成本，(2)應付估計單位弱電系統及智能樓宇安裝成本，及(3)應付估計單位預算及成本控制諮詢成本(連同該等估計單位成本各自之平均數)；
- (c) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團在五個主要地區之物業項目之過往建築面積(有關項目由韓江集團進行安裝工程及提供諮詢服務)；
- (d) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度就上文(c)所述之物業項目 貴集團支付之過往單位安裝工程及諮詢服務成本，包括(1)已付之過往單位電力安裝成本，(2)已付之過往單位智能樓宇安裝成本，(3)已付之過往單位預算及成本控制諮詢成本(連同該等過往單位成本各自之平均數)；及
- (e) 其他安裝及諮詢公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就於毗鄰地區同類級別之物業項目進行同類安裝工程及諮詢服務所收取之現行市場收費。

承接吾等與 貴公司管理層之討論，吾等獲告知 貴集團之目標為減低 貴公司關連人士於進行 貴集團之主要建築相關工作之參與程度，故承上文所述， 貴集團計劃接管或委任其他具備競爭優勢之合資格服務供應商於未來接管 貴集團若干物業項目之安裝工程及提供諮詢服務。因此， 貴公司建議逐漸減低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金額。

吾等已審閱由 貴公司管理層提供之資料，包括：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 載有截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就 貴集團於五個主要地區之物業項目 貴集團應付韓江集團之估計安裝及諮詢成本資料之附表，包括 貴集團應付之(a)估計電力安裝成本，(b)估計弱電系統及智能樓宇安裝成本，及(c)估計預算及成本控制諮詢成本，以及 貴集團應付之相關估計單位成本(連同上述估計單位成本各自之平均數)及各該等物業項目之總建築面積之估計(有關物業項目很可能將由韓江集團進行安裝工程及提供諮詢服務)；

- (iii) 載有截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間就 貴集團於五個主要地區之物業項目 貴集團支付予韓江集團之過往安裝及諮詢成本資料之附表，包括由 貴集團支付之(a)過往電力安裝成本，(b)過往智能樓宇安裝成本，(c)過往預算及成本控制諮詢成本，以及 貴集團已付之相關過往單位成本(連同上述過往單位成本各自之平均數)及總建築面積(各該等物業項目由韓江集團進行安裝工程及提供諮詢服務)；
- (iv) 載有截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度其他安裝及諮詢公司(誠如 貴公司確認，彼等為獨立第三方)就 貴集團在五個主要地區若干物業項目提供同類電力安裝工程、弱電系統及智能樓宇安裝工程之現行市場收費報價資料之附表；
- (v) 訂定底價及費用之參考資料，包括由地方政府機關規定之上述標準；及
- (vi) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團與韓江集團以及 貴集團與其他安裝及諮詢公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)訂立之安裝及諮詢合同(抽樣進行)。

電力安裝成本

誠如 貴公司管理層告知，估計單位電力安裝成本可就不同項目而有所不同，並不能以項目基準作比較，此乃由於(其中包括)(i)設計種類，(ii)安裝工程中所消耗之材料種類，(iii)物業級別及(iv)電力安裝公司之信譽。儘管如上文所述，經 貴公司管理層確認， 貴公司以各物業項目之估計單位安裝成本之平均數，估計 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度在五個主要地區之物業項目應付韓江集團之估計平均單位電力安裝成本(有關物業項目很可能將由韓江集團進行安裝工程)並(a)參考 貴公司向韓江集團支付之過往單位安裝成本(連同其平均數)及其他安裝公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就於同類毗鄰地區進行同類範圍之電力安裝工程所收取之費用，及(b)符合相關規定標準，例如就廣州物業項目進行電力安裝工程之《廣東省各專業工程計價辦法(2010年)》及《廣東省各專業綜合定額(2010年)》而釐定。

經(i)審閱有關 貴集團應付之估計平均單位電力安裝成本之附表，(ii)將有關估計平均單位安裝成本與截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團在五個主要地區之物業項目進行同類安裝工程由 貴集團支付之過往平均單位安裝成本作比較，及(iii)抽樣審閱截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團與韓江集團訂立之安裝合同，以及(iv)分別抽樣審閱於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間以及截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度於毗鄰地區同類級別物業項目進行同類安裝服務 貴集團與其他安裝公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)訂立之安裝合同，吾等認為於釐定第3項新交易事項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時，參考 貴集團就第3項新交易事項應付之估計平均單位電力安裝成本誠屬恰當，其與 貴集團於過往三個財政年度支付予韓江集團之過往平均單位安裝成本以及就截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間及截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度其他安裝公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就毗鄰地區同類性質之交易所收取之費用可資比較。

弱電系統安裝成本

誠如 貴公司管理層告知，估計單位弱電系統安裝成本可就 貴集團不同項目而有所不同，此乃由於(其中包括)(i)設計種類，(ii)安裝工程中所消耗之材料種類，(iii)物業級別及(iv)弱電系統安裝公司之信譽。因此，不同項目之單位安裝成本直接比較並不可行。儘管如上文所述，經 貴公司管理層確認， 貴公司以各物業項目之估計單位安裝成本之平均數，估計 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度在五個主要地區之物業項目應付韓江集團之估計平均單位弱電系統安裝成本(有關物業項目很可能將由韓江集團進行安裝工程)，及(a)參考 貴集團支付之過往單位安裝成本(連同其平均數)以及其他安裝公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就於同類毗鄰地區進行同類範圍之弱電系統安裝工程所收取之費用及(b)符合相關規定標準，例如就廣州物業項目進行弱電系統安裝工程之《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》而釐定。

經(i)審閱有關 貴集團應付之估計平均單位弱電系統安裝成本之附表，(ii)將有關估計平均單位安裝成本與截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團在五個主要地區之物業項目進行弱電系統安裝工程由 貴集團支付之過往平均單位安裝成本作比較，以及(iii)抽樣審閱截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間就於毗鄰地區同類級別之物業項目進行同類安裝服務 貴集團與

其他安裝公司(誠如董事確認,彼等為獨立第三方)訂立之安裝合同,吾等認為於釐定第3項新交易事項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時,參考 貴集團就第3項新交易事項應付之估計平均單位弱電系統安裝成本誠屬恰當,有關金額與截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間其他安裝公司(誠如董事確認,彼等為獨立第三方)就毗鄰地區同類性質之交易所收取之費用可資比較。

智能樓宇安裝成本

誠如 貴公司管理層告知,估計單位智能樓宇安裝成本可就 貴集團不同物業項目而有所波動,並不能以項目基準作比較,此乃由於(其中包括)(i)設計種類,(ii)安裝工程中所消耗之材料種類,(iii)物業級別及(iv)智能樓宇安裝公司之信譽。儘管如上文所述,經 貴公司管理層確認, 貴公司以各物業項目之估計單位安裝成本之平均數,估計 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度在五個主要地區之物業項目應付韓江集團之估計平均單位智能樓宇安裝成本(有關物業項目很可能將由韓江集團進行安裝工程),及(a)經參考 貴集團支付過往單位安裝成本(連同其平均數)以及其他安裝公司(誠如董事確認,彼等為獨立第三方)就於同類毗鄰地區提供同類範圍之同類智能樓宇安裝工程所收取之費用而釐定,及(b)符合所規定標準,例如就北京及廣州物業項目進行智能樓宇安裝工程而言,分別由北京市建設委員會頒佈之《北京市建築工程預算定額(2001年)》以及由廣東省建設廳於二零一零年頒佈之《廣東省各專業工程計價辦法(2010年)》及《廣東省各專業綜合定額(2010年)》。

經(i)審閱有關 貴集團應付之估計平均單位智能樓宇安裝成本之附表,(ii)將有關估計平均單位成本與截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團在五個主要地區之物業項目進行智能樓宇安裝工程由 貴集團支付之過往平均單位安裝成本作比較,以及(iii)抽樣比較於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團與韓江集團訂立之安裝合同和 貴集團與其他安裝公司(誠如董事確認,彼等為獨立第三方)於毗鄰地區同類級別之物業項目進行同類安裝工程訂立之該等合同,吾等認為於釐定第3項新交易事項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時,參考 貴集團就第3項新交易事項應付之估計平均單位智能樓宇安裝成本誠屬恰當,其與 貴集團截至二零一一年十二月三十一

日止年度期間支付予韓江集團之過往平均單位安裝成本以及其他安裝公司(誠如董事確認,彼等為獨立第三方)就毗鄰地區同類性質之交易所收取之費用可資比較。

預算及成本控制諮詢成本

誠如 貴公司管理層告知,估計單位預算及成本控制諮詢成本可就 貴集團不同物業項目而有所不同,此乃由於(其中包括)(i)諮詢之形式,(ii)將予提供之諮詢服務範圍,及(iii)諮詢公司之信譽。因此,單位預算及成本控制諮詢成本之直接比較並不可行。儘管如上文所述,經 貴公司管理層確認, 貴公司以各物業項目之估計單位諮詢成本之平均數,估計集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度在五個主要地區之物業項目應付韓江集團之估計平均單位預算及成本控制諮詢成本(有關物業項目很可能將由韓江集團提供諮詢服務)及(a)經參考 貴集團支付之過往單位諮詢成本(連同其平均數)釐定,及(b)符合所規定之標準,例如北京市發展和改革委員會就北京物業項目頒佈之《招標代理服務收費標準》、建設部就為中國(包括北京)物業項目提供預算及成本控制諮詢服務所頒佈並獲普遍應用之《工程造價諮詢服務收費管理暫行辦法》。

經(i)審閱有關 貴集團應付之估計平均單位預算及成本控制諮詢成本之附表,(ii)將有關估計平均單位成本與截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團在五個主要地區之物業項目進行預算及成本控制諮詢服務由 貴集團支付之過往平均單位諮詢成本作比較,以及(iii)抽樣審閱截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團與韓江集團訂立之諮詢合同,吾等認為於釐定第3項新交易事項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時,參考 貴集團就第3項新交易事項之估計平均單位預算及成本控制諮詢成本誠屬恰當,有關金額與 貴集團於過往三個財政年度內支付予韓江集團之過往平均諮詢單位成本可資比較。

吾等亦已根據 貴集團有關截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度在五個主要地區之 貴集團物業項目之發展計劃,審閱 貴集團物業項目之估計總建築面積之附表,各項有關之電力安裝工程、弱電系統及智能樓宇安裝工程以及預算及成本控制諮詢服務很可能將由韓江集團進行和提供。承接吾等與 貴公司管理層之討論,吾等獲告知二零一二年首四個月相關物業項目發展計劃之進度與上述估計時間表相符。經考慮上文所述, 貴集團於五個主要地區之物業項目之估計總建築面積(有關項目很可能將由韓江集團進行安裝工程及提供諮詢服務),其為釐定第3

項新交易事項年度上限之其中一項因素，乃由 貴公司管理層按照 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之發展計劃而作出。

經考慮上述因素及理由，尤其是就第3項新交易事項各自簽立之獨立協議，其將載列與新框架協議所載者一致之條款及原則，並將由相關訂約方經磋商後以及經參考其他安裝及諮詢公司（誠如董事確認，彼等為獨立第三方）就進行同類安裝工程及諮詢服務所收取之當時現行市場收費以及有關政府機關規定之上述標準及指引而釐定（誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行），吾等認同董事之意見，認為釐定第3項新交易事項之條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立；且符合 貴公司及股東之整體利益。

此外，鑒於上述基準，尤其是(i)截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就 貴集團若干物業項目進行之電力安裝工程、弱電系統及智能樓宇安裝工程以及提供預算及成本控制諮詢服務由 貴集團應付韓江集團之電力安裝、弱電系統及智能樓宇安裝以及預算及成本控制諮詢之各自之估計平均單位成本，與 貴集團所產生之各自之過往平均單位成本可資比較以及與（除估計預算及成本控制諮詢成本外）其他服務供應商（誠如董事所確認，彼等為獨立第三方）就上述同類性質之交易所報之價格可資比較；及(ii) 貴集團於五個主要地區之物業項目之總建築面積之估計（有關項目很可能由韓江集團進行安裝工程及提供諮詢服務）乃由 貴公司管理層按照 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之物業項目發展計劃及工作時間表作出，吾等認同董事之意見，認為釐定第3項新交易事項截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限所採用之相關基準就 貴公司及股東整體而言屬公平合理。然而，由於建議年度上限乃與未來事件有關，並以截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度未必維持有效之假設作為基準（同時，日後假如實際交易金額超過年度上限， 貴公司需重新遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定與獨立股東批准規定），吾等並不就根據安裝／諮詢合約之實際交易金額與年度上限之關連性作出評價。

第4項新交易事項 — 辦公室租賃

根據新框架協議，韓江集團可在簽立載有各項特定租賃安排條款之獨立協議之規限下，不時將若干位於廣州的物業，出租予 貴集團作辦公室用途。吾等已審閱 貴集團與韓江集團過往就 貴集團租賃位於廣州之辦公室物業訂立之租賃協議（於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間維持有效），並發現其中一

時富融資函件

項條款為相關租金按年增加10%。吾等獲董事告知，貴集團與韓江集團將會根據新框架協議訂立租賃協議，為期一年，並可每年按前租賃之租金不多於10%之增幅之月租予以重續，而所有第4項新交易事項下之租賃協議將於二零一四年十二月三十一日或之前屆滿。

誠如新框架協議所載，各項租賃協議下第4項新交易事項之條款乃經有關各方磋商後釐定(誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行)，並參考獨立第三方就出租相關毗鄰地區同類級別之同類辦公室物業所報之當時現行市值租金。

誠如董事會函件所載，第4項新交易事項自二零零六年已展開。貴集團經考慮(i) 貴集團與韓江集團之長期合作及緊密業務關係及(ii) 貴集團根據相關租賃應付之租金為獨立第三方就出租相關毗鄰地區同類級別之辦公室物業所收取之市值租金後，認為繼續進行第4項新交易事項(截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度其各自之租賃安排將按一般商業條款及於貴集團之一般日常業務過程中訂立)乃符合貴公司及其股東之整體利益。

釐定年度上限之基準

下文載列第4項新交易事項截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之建議年度上限。

	建議年度上限		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	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4項新交易事項			
— 辦公室租賃	6,354	6,989	7,688

誠如董事告知，彼等於達致第4項新交易事項之年度上限時已計及下列因素：

- 根據截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度貴集團與韓江集團所協定之建議租賃安排，貴集團租賃位於廣州之相關辦公室物業地點及估計總面積；
- 根據新框架協議之有關定價基準，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就上文(a)所述之租賃貴集團應付韓江集團之估計每月單位租金；

時富融資函件

- (c) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團向韓江集團所租賃位於廣州之辦公室物業之過往總面積；
- (d) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間就租賃上文(c)所述之租賃 貴集團支付之過往每月單位租金；及
- (e) 其他物業擁有人(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就租賃毗鄰地區同類級別之同類辦公室物業所報之現行市場租金之年度增幅。

吾等已審閱由 貴公司管理層提供之資料，包括：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 載有截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就租賃位於廣州之相關辦公室物業 貴集團應付韓江集團之估計租金資料之附表，包括 貴集團就其於廣州將租賃之相關辦公室物業應付之估計每月單位租金以及估計總面積及相關地址；
- (iii) 載有截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間就租賃其位於廣州之辦公室物業 貴集團支付予韓江集團之過往租金資料之附表，包括 貴集團就其於廣州租賃之辦公室物業已支付之每月單位租金、已租用之總面積及相關地址；
- (iv) 載有其他物業擁有人(誠如 貴公司確認，彼等為獨立第三方)就租賃廣州同類辦公室物業所報之現行市場租金資料之附表，包括可租賃辦公室物業之地點及將收取之每月單位租金；
- (v) 貴集團與韓江集團過往訂立而於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間仍然有效之租賃協議；及
- (vi) 由 貴公司委聘對中國四個一線城市之商業物業市場進行獨立研究之物業評估師(誠如董事確認，其為獨立第三方)所刊發之季度市場研究報告(「物業市場研究報告」)之摘要，包括二零一一年廣州甲級辦公室物業租賃市場之資料(誠如物業市場研究報告所載，(1)二零一一年廣州甲級辦公室租金上升約11.7%；(2)二零一一年廣州珠江新城(貴集團向／將向韓江集團租賃之辦公室物業所在地)甲級辦公室租金上升約14.5%；及(3)預期二零一二年廣州甲級辦公室租金將以較慢速度進一步上升)。

時富融資函件

誠如 貴公司管理層告知，為顯示 貴集團應付之每月單位租金(用於釐定第4項新交易事項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)是否參考(其中包括)現行市值租金而釐定，上文(iv)所述之附表乃由指定部門所編製及提供。上述附表提供之指標顯示，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就租賃位於廣州之若干辦公室物業 貴集團應付予韓江集團之估計每月單位租金於相應市場範圍之內。

經(i)審閱有關 貴集團應付之估計每月單位租金之附表，(ii)將該等估計單位租金以及截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團就租賃韓江集團擁有之廣州辦公室物業所支付之過往單位租金作比較，(iii)審閱上述由指定部門編製之提供有關其他物業擁有人(誠如 貴公司確認，彼等為獨立第三方)所報之現行市場租金之指標之附表，(iv)抽樣審閱 貴集團與韓江集團過往訂立而於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間仍然有效之租賃協議，以及(v)審閱上述獨立物業市場研究報告，並經進一步(vi)於網上搜集廣州辦公室物業之現行市場租金，吾等認為於釐定第4項新交易事項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時，參考 貴集團就第4項新交易事項應付之估計每月單位租金(有關金額與 貴集團於過往三個財政年度支付予韓江集團之過往單位租金，以及其他物業擁有人(誠如 貴公司確認，彼等為獨立第三方)就租賃毗鄰地區同類級別之辦公室物業所報之現行市值租金可資比較)以及考慮上述其中不多於10%之年度增幅誠屬恰當。

吾等已審閱有關截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團將向韓江集團租賃之廣州辦公室物業之估計總面積之附表。承接吾等與 貴公司管理層之討論，吾等獲告知 貴集團將向韓江集團租賃之相關辦公室單位乃位於珠江投資大廈，位處珠江新城商業中心區，為廣州之黃金地段，而 貴集團在該區並無自家的商用物業。 貴公司管理層亦告知，就集中管理而言， 貴集團亦擬遷移若干附屬公司之辦公室至珠江投資大廈；吾等獲告知二零一二年首四個月遷移辦公室乃由 貴公司管理層按照 貴集團之計劃作出。經考慮上文所述， 貴集團將予租賃之廣州辦公室物業之估計總面積(其為釐定第4項新交易事項年度上限之其中一項因素)乃由 貴公司管理層按照 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之預期遷移計劃作出。

誠如 貴公司管理層所告知，相關租賃協議有待 貴集團與韓江集團訂立，而 貴集團目前就二零一二年一月至五月期間所支付之現行每月租金乃由 貴集團

經參考於同類毗鄰地區租賃同類級別之辦公室物業所收取之費用而釐定。根據 貴集團與韓江集團根據新框架協議將予訂立之租賃協議之建議條款， 貴集團應向韓江集團租賃位於珠江投資大廈之兩個辦公室單位，可租賃總面積約3,580平方米，租賃期由二零一二年一月一日起至二零一四年十二月三十一日或之前完結，為期一年，並可每年重續。

經考慮上述因素及原因，尤其是就第4項新交易事項各自簽立之獨立協議，其將載列與新框架協議所載者一致之條款及原則，並將由相關訂約方經磋商後及經參考其他物業擁有人(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就出租毗鄰地區同類級別之同類辦公室物業所報之當時現行市值租金而釐定(誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行)，吾等認同董事之意見，認為第4項新交易事項之條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立及符合 貴公司及股東的整體利益。

此外，鑒於上述基準，尤其是(i)截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就向韓江集團租賃位於廣州之若干辦公室物業 貴集團應付之估計每月單位租金與 貴集團支付的過往單位租金及上述毗鄰地區同類級別之辦公室物業所收取之現行市值租金(經考慮其中不多於10%的估計年度增幅)可資比較；及(ii) 貴集團將予租賃之廣州辦公室物業之總面積之估計乃由 貴公司管理層按照 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度若干辦公室之建議遷移計劃作出，吾等認同董事之意見，認為釐定第4項新交易事項截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限所採用之相關基準對 貴公司及股東整體而言屬公平合理。然而，由於年度上限乃有關未來事件並根據截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度未必維持有效之假設作為基準(同時，日後假如實際交易金額超過年度上限， 貴公司需重新遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定與獨立股東批准規定)，吾等並不就根據相關租賃協議之實際交易金額與年度上限之關連性作出評價。

第5項新交易事項 — 信息化相關服務

根據新框架協議， 貴集團可在簽立載有各項特定委聘條款之獨立協議之規限下，不時委任韓江集團為 貴集團提供信息化相關服務。一般而言，信息化相關服務包括為 貴集團建設信息化設施，就 貴集團之伺服器提供保養服務、韓江集團供應及出租有關產品及設施、就 貴集團信息化系統提供顧問服務、員工訓練及就

時 富 融 資 函 件

該等系統提供技術支援。經董事澄清及誠如董事會函件所載，貴集團計劃根據第5項新交易事項委聘韓江集團就開發及維護貴集團之信息化系統提供全面組合服務。

誠如新框架協議所載，各自之委聘下第5項新交易事項之條款須經有關各方參考獨立第三方提供同類服務／產品所報之當時現行市場收費後經磋商釐定(誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行)。

第5項新交易事項乃由貴集團與韓江集團於二零一二年新建議的交易事項。吾等獲貴公司管理層告知，貴集團過往年度並無委聘韓江集團或任何獨立第三方就開發及維護貴集團之信息化系統提供全面組合服務，並僅就其信息化系統使用由獨立第三方開發之標準化軟件及提供之附屬服務。誠如董事會函件所載，貴集團於二零零八年成立合道，以開發其本身之信息化系統及發展信息化業務。貴集團其後發現開發貴集團本身之信息化系統並不具成本效益，因此，合道僅透過協調採購獨立第三方所提供之標準化軟件及系統以及附屬服務，及整合該等軟件及系統(如需要)為貴集團服務。貴集團其後決定放棄發展信息化業務，原因是該項與貴集團核心業務並無直接關聯之新業務的投資成本過高。因此，貴集團於二零一一年十一月出售合道予朱先生之一名聯繫人(為朱先生之兒子作為最終實益擁有人之公司之附屬公司，而其已計劃發展其信息化系統業務，並已與至少一家軟件公司作出安排，協助其開發能於獲廣泛採用的作業系統上整合及運作之系統)。董事會函件進一步載列，基於新母公司奠下之基礎，合道自此透過打造一支技術團隊提升其信息化系統之實力，並就房地產行業開發一個於獲廣泛採用之作業系統上運作之全面管理信息化系統。為自簡易行政及管理獲益，貴集團將會委聘一名熟悉中國物業發展業之信息化服務供應商，為貴集團信息化系統提供有關持續開發及維護之全面組合服務。儘管貴集團之前並無委聘韓江集團向貴集團提供全面組合之信息化服務，其察覺到韓江集團將推薦合道或其他具備同類實力之企業作為貴集團信息化服務供應商，就開發、綜合及維護貴集團之信息化系統提供全面組合服務所需之資源。董事相信委聘韓江集團(其將推薦合道或其他具備同類實力之企業)就第5項新交易事項進行服務及產品(截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度期間其各自之委聘將按一般商業條款及於貴集團之一般日常業務過程中訂立)符合貴公司及其股東之整體利益，此乃由於韓江集團及合道於房地產行業之知識、資源及能力。

時 富 融 資 函 件

釐定年度上限之基準

下文載列第5項新交易事項於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之建議年度上限：

	建議年度上限		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	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5項新交易事項 — 信息化			
相關服務	39,952	47,943	57,531

就 貴集團信息化基建及系統提供之維護服務及技術支援乃外判予信息化專家。有關合同價格主要參考所需的服務性質及產品及設施種類、服務供應商所報之現行市場收費及信息科技開支的估計年度增額而釐定。

誠如董事告知，彼等於達致第5項新交易事項之年度上限時已計及下列因素：

- (a) 根據 貴集團就韓江集團提供之服務之性質、產品及設施之種類之計劃，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度對有關服務期／租用期的估計；
- (b) 根據新框架協議項下有關定價基準，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團就韓江集團提供之服務之性質、產品及設施之種類之計劃，應付之估計每月服務費／租金及購買價；及
- (c) 截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度其他服務供應商（誠如董事確認，彼等為獨立第三方）就建設同類信息化基建、為其伺服器進行同類維護服務及就信息系統提供顧問服務、員工培訓及技術支援、在毗鄰地區購買及出租同類範圍及級別之產品或設施所報的現行收費。

吾等已審閱由 貴公司管理層提供之資料，包括：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 載有截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就建設 貴集團之信息基建、為 貴集團的伺服器提供維護服務及就 貴集團的信息系統提供顧問服務、為有關係統提供員工培訓及技術支援 貴集團應付韓江集團之

時 富 融 資 函 件

估計服務費，及 貴集團就其自韓江集團購買／租用有關產品及設施應付之估計購買價／租金之資料之附表，包括將予提供相關服務的集團公司的相關辦公室地址、相關服務期／租賃期、信息系統的配置結構、 貴集團之個別辦公室應付之估計每月服務費／租金；

- (iii) 載有有關其他服務供應商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就建設同類信息基建、為其伺服器進行同類維護服務及就信息系統提供顧問服務、員工培訓及技術支援、在毗鄰地區購買及出租同類範圍及級別之產品或設施所報的相關現行收費之資料之附表；及
- (iv) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團與獨立第三方訂立的服務合約(抽樣進行)。

誠如 貴公司管理層告知，為顯示 貴集團應付之每月服務費／租金及購買價(用於釐定第5項新交易事項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)是否參考現行市場收費而釐定，上文(iii)所述之附表乃由指定部門所編製及提供。上述附表提供之指標顯示， 貴集團就提供信息化相關服務應付韓江集團之估計每月服務費／租金及購買價於相應市場範圍之內。

誠如 貴公司管理層進一步告知， 貴集團就提供信息化相關服務應付韓江集團之估計費用可就 貴集團的要求而有所不同，此乃由於(其中包括)(i)根據 貴集團計劃將由韓江集團提供予 貴集團的服務性質、產品及設施之種類；(ii)所需服務性質及產品、設施種類以及服務供應商所報現行市場收費；以及(iii)估計年度增額。儘管如上文所述，經 貴公司管理層所確認， 貴公司參考其他服務供應商(誠如董事所確認，彼等為獨立第三方)就提供同類範圍之同類信息科技相關服務個別所報的當時現行收費，估計截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就建設 貴集團之信息基建、為 貴集團的伺服器提供維護服務及就 貴集團的信息系統提供顧問服務、為有關係統提供員工培訓及技術支援，及 貴集團就其信息技術系統自韓江集團購買／租用有關產品及設施應付之每月服務費／租金及購買價。

經(i)審閱有關 貴集團應付之估計每月服務費／租金及購買價之附表，(ii)比較該附表與由指定部門編製之提供有關其他服務供應商(誠如董事所確認，彼等為獨立第三方)就提供同類信息化相關服務個別所報之現行市價之指標之附表，(iii)比

較中國房地產行業之營業額與信息科技開支之一般比例，及(iv)抽樣審閱 貴集團及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訂立的服務合約，吾等認為於釐定第5項新交易事項截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限時，參考 貴集團就第5項新交易事項應付之估計成本誠屬恰當，有關金額不遜於其他服務供應商(誠如董事所確認，彼等為獨立第三方)就同類性質交易所報之現行市場收費。

吾等已審閱截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度韓江集團(其將推薦合道或其他具備同類實力之企業)將予提供之有關信息相關服務或將出租之相關產品或設施之估計服務期/租賃期之附表。承接吾等與 貴公司管理層之討論，吾等獲告知服務期/租賃期將按年度基準訂立，且 貴集團將於根據新框架協議將予訂立之有關年度協議屆滿後審閱有關服務/租賃。經考慮上述事項，估計服務期/租賃期(為釐定第5項新交易事項之年度上限之其中一項因素)乃由 貴公司管理層按照 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之相關計劃作出。

經考慮上述因素及原因，尤其是就第5項新交易事項各自簽立的獨立協議，其將載列與新框架協議所載者一致之條款及原則，並將由相關訂約方經磋商後及經參考其他服務供應商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就進行同類信息化相關服務所報的當時現行市價而釐定(誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行)，吾等認同董事之意見，認為第5項新交易事項之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益。

此外，鑒於上述基準，尤其是(i)截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度內，就建設 貴集團之信息化基建、就 貴集團之信息系統進行維護服務及顧問服務及就該等系統提供員工培訓及技術支援，及其購買/租用相關產品及設施由 貴集團應付之估計每月服務費/租金及購買價與上述同類性質的交易的現行市價可資比較；及(ii)估計服務期/租賃期乃由 貴公司管理層按照 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度的相關計劃及工作時間表作出，吾等認同董事之意見，認為釐定第5項新交易事項截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限所採用之相關基準對 貴公司及股東整體而言屬公平合理。然而，由於年度上限乃有關未來事件並根據截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度未必維持有效之假設作為基準(同時，日後假如實際交易金額超過年度上

限，貴公司需重新遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定與獨立股東批准規定)，吾等並不就根據服務合約之實際交易金額與年度上限之關連性作出評價。

第6項新交易事項 — 有關商用物業項目之發展策劃及招商服務之顧問服務

根據新框架協議，貴集團可在簽立載有各項特定委聘條款之獨立協議之規限下，不時委任韓江集團為貴集團商業物業項目提供有關發展策劃及招商服務之顧問服務。經董事進一步澄清及誠如董事會函件所載，根據第6項新交易事項提供之該等服務乃與貴集團現有及未來商用物業之發展策劃(包括整體項目設計及發展、定位及用途)及招商服務有關。

誠如新框架協議所載，各自之委聘下第6項新交易事項之條款乃經有關各方參考獨立第三方於相關毗鄰地區同類級別之商業物業提供同類發展策劃及招商之顧問服務所收取之當時現行市場收費後磋商釐定(誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行)。

第6項新交易事項乃貴集團與韓江集團於二零一二年新建議的交易。誠如董事會函件所述，貴集團欲加強其於商業物業行業之發展。董事認為委聘韓江集團就第6項新交易事項進行上述之服務(截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度其各自之委聘將按一般商業條款及於貴集團的一般日常業務過程中訂立)符合貴公司及其股東之整體利益，當中已考慮(i)誠如董事會函件所載，韓江集團之工作團隊具備就中國商業物業發展之規劃、銷售、營運及管理提供諮詢服務之專業知識及經驗，(ii)貴集團與韓江集團的良好及長期合作關係，及(iii)韓江集團向貴集團提供的價格應為具競爭力之價格，皆因新框架協議項下之獨立協議所載之價格將參考獨立第三方就提供同類服務所收取之當時現行市場收費釐定。

時富融資函件

釐定年度上限之基準

下文載列第6項新交易事項於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之建議年度上限：

建議年度上限		
截至十二月三十一日止年度		
二零一二年	二零一三年	二零一四年
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6項新交易事項 — 有關

商用物業項目之發展策劃及

招商服務之顧問服務

8,550

9,596

13,765

誠如董事會函件所載，貴集團委聘若干獨立第三方承接有關其若干商業發展項目之發展策劃(包括整體項目設計及發展、定位及用途)及招商服務之部分服務，惟其從未委聘任何獨立第三方提供整套有關服務。有關獨立第三方收取之有關合同價格主要經參考上述將進行之服務的總面積而釐定。

誠如董事所告知，彼等於達致第6項新交易事項之年度上限時已計及下列因素：

- (a) 根據當地物業市場的趨勢及狀況，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團在商業發展項目(有關商業物業項目很可能將由韓江集團提供發展策劃及招商顧問服務)的相關總建築面積的估計；
- (b) 根據新框架協議之相關定價基準，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就進行上文(a)所述之顧問服務 貴集團應付予韓江集團的估計單位顧問服務費(連同其平均數)；及
- (c) 截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度其他顧問(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就毗鄰地區同類級別之商業發展項目進行同類有關發展策劃及招商服務之顧問服務所收取之費用。

吾等已審閱由 貴公司管理層提供之資料，包括：

- (i) 新框架協議；

時富融資函件

- (ii) 載有截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團應支付予韓江集團之估計顧問服務費資料之附表，包括 貴集團就其商業發展項目（有關商業物業項目很可能將由韓江集團提供發展策劃及招商顧問服務）應付之估計單位顧問服務費（連同其平均數）及 估計總建築面積；及
- (iii) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團與其他顧問（誠如董事確認，彼等為獨立第三方）訂立之顧問服務合約（抽樣進行）。

誠如 貴公司管理層進一步告知， 貴集團就提供有關發展策劃及招商服務應付韓江集團之估計顧問服務費可就 貴集團的不同商業物業項目而有所不同，此乃由於（其中包括）(i)韓江集團將向 貴集團提供之服務之性質；(ii)所涵蓋之服務範圍及(iii)需要發展策劃及招商服務的物業級別。儘管如上文所述，經 貴公司管理層所確認， 貴公司以各商業物業項目之估計單位顧問服務費之平均數，估計 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團之應付估計平均單位顧問服務費有關商業物業項目很可能將由韓江集團提供發展策劃及招商顧問服務，並參考其他顧問（誠如董事確認，彼等為獨立第三方）就同類商業物業項目提供同類性質之顧問服務所收取之費用。

經(i)抽樣審閱有關（其中包括） 貴集團應付之估計平均單位顧問服務費之附表，(ii)抽樣比較該附表與 貴集團與其他顧問（誠如董事確認，彼等為獨立第三方）於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間訂立之顧問服務合約，吾等認為於釐定第6項新交易事項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時，參考 貴集團就第6項新交易事項應付之估計平均單位顧問服務費誠屬恰當，有關金額與其他顧問（誠如董事確認，彼等為獨立第三方）就於毗鄰地區同類性質之交易所收取之費用可資比較。

吾等已審閱（其中包括）有關 貴集團商業發展項目（有關商業物業項目很可能將由韓江集團提供發展策劃及招商顧問服務）之估計總建築面積之附表，並比較該附表與截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團之發展計劃。承接吾等與 貴公司管理層之討論，吾等獲告知相關商業發展項目之發展策劃之進度符合上述二零一二年首四個月的估計時間表。經考慮上述事項， 貴集團商業發展項

目(有關商業物業項目很可能將由韓江集團提供發展策劃及招商顧問服務)之估計總建築面積(為釐定第6項新交易事項之年度上限之其中一項因素)乃由 貴公司管理層按照 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之發展計劃作出。

經考慮上文所述，尤其是就第6項新交易事項各自簽立的獨立協議，其將載列與新框架協議所載者一致之條款及原則，並將由相關訂約方經磋商後以及經參考其他顧問(誠如董事所確認，彼等為獨立第三方)就於毗鄰地區同類級別的商業發展項目提供同類發展策劃及招商顧問服務所收取的當時現行市價而釐定(誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行)，吾等認同董事之意見，認為第6項新交易事項之條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益。

此外，鑒於上述基準，尤其是(i)截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就 貴集團的商業發展項目進行發展策劃及招商顧問服務由 貴集團應付韓江集團之估計平均單位顧問服務費與其他顧問(誠如董事所確認，彼等為獨立第三方)與上述同類性質的交易所收取之費用可資比較；及(ii) 貴集團商業發展項目(有關商業物業項目很可能將由韓江集團提供發展策劃及招商顧問服務)之估計總建築面積乃由 貴公司管理層按照 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之發展計劃及 貴集團之工作時間表而作出，吾等認同董事之意見，認為釐定第6項新交易事項截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限所採用之相關基準對 貴公司及股東整體而言屬公平合理。然而，由於年度上限乃有關未來事件並根據截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度未必維持有效之假設作為基準(同時，日後假如實際交易金額超過年度上限， 貴公司需重新遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定與獨立股東批准規定)，吾等並不就根據顧問服務合約之實際交易金額與年度上限之關連性作出評價。

貴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

根據新框架協議，韓江集團可在簽立載有各項特定委聘條款之獨立協議之規限下，不時委任 貴集團於廣東省、北京及西安為韓江集團管理若干空置物業及處理其已售物業交付。

誠如新框架協議所載，各自之委聘下第7項新交易事項之條款須經有關各方磋商後釐定(誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行)，並參考(i) 貴

時富融資函件

集團之相關成本；(ii)獨立第三方於毗鄰地區就同類級別之物業提供同類管理服務所報之當時現行市場收費；(iii)廣東省、北京市及西安地方機關就物業管理費及相關成本規定之準則及(iv)空置物業所在地區之地方政府所發出之物業定價指引，例如：

- (1) 《物業服務收費管理辦法(發改價格2003)1864號》；及
- (2) 《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。

誠如董事會函件所載，第7項新交易事項自二零零六年已展開，而經考慮(i) 貴集團與韓江集團之間良好及長期業務關係，及(ii)透過就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， 貴集團認為第7項新交易事項(其各自之委聘將按一般商業條款及於 貴集團一般日常業務過程中訂立)符合 貴公司及其股東之整體利益。

釐定年度上限之基準

下文載列第7項新交易事項於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之建議年度上限：

	建議年度上限		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	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7項新交易事項 — 空置			
物業管理	15,910	14,330	13,910

如二零一一年年報所載，物業管理收入為 貴集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止財政年度之第二大主要收入來源。 貴集團為已佔用及空置物業提供物業管理服務，有關合同價格主要經參考所管理的總建築面積而釐定。

時 富 融 資 函 件

誠如董事告知，彼等於達致第7項新交易事項之年度上限時已計及下列因素：

- (a) 截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度韓江集團於廣東省、北京及西安若干空置物業項目之估計總建築面積(有關物業項目(包括有關交付已售物業之服務)將很可能由 貴集團提供管理服務)；
- (b) 根據新框架協議項下有關定價基準，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團就上文(a)所述之物業項目之估計應收單位管理費；
- (c) 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廣東省、北京及西安之若干空置物業項目之過往建築面積(有關物業項目(包括有關交付已售物業之服務)由 貴集團提供管理服務)；
- (d) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團就上文(c)所述之物業項目向韓江集團收取之過往單位管理費；及
- (e) 截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度內其他物業管理公司(誠如董事所確認，彼等為獨立第三方)就毗鄰地區同類級別之空置物業項目提供同類管理服務所報之現行收費。

吾等已審閱由 貴公司管理層提供之資料，包括：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 載有截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度內 貴集團就位於廣東省、北京及西安之空置物業提供管理服務(包括有關交付已售物業之服務)而應收韓江集團之估計管理費之資料之附表，包括 貴集團應收之估計單位管理費、韓江集團位於廣東省、北京及西安之空置物業之估計總建築面積(有關物業項目(包括有關交付已售物業之服務)可能將由 貴集團提供管理服務)；
- (iii) 載有截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度內其他物業管理公司(誠如董事所確認，彼等為獨立第三方)就毗鄰地區同類級別之空置物業提供同類物業管理服務所收取之現行收費之資料之附表；

時 富 融 資 函 件

- (iv) 載有截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團就韓江集團位於廣東省、北京及西安之空置物業向韓江集團收取之過往管理費之資料之附表，包括 貴集團就該等物業收取之過往單位管理費及過往總建築面積(有關物業項目(包括有關交付已售物業之服務)由 貴集團提供管理服務)；及
- (v) 訂定管理費之參考資料，包括上述由地方政府機關規定之標準及指引。

誠如 貴公司管理層告知，為顯示 貴集團應收之估計單位管理費(用於釐定第7項新交易事項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)是否參考其他物業管理公司(誠如董事所確認，彼等為獨立第三方)就毗鄰地區同類級別之空置物業提供同類物業管理服務所收取之現行收費而釐定，上文(iii)所述之附表乃由指定部門所編製及提供。上述附表提供之指標顯示， 貴集團就向韓江集團提供物業管理服務應收之估計單位管理費於相應市場範圍之內。

貴公司管理層進一步告知，各個物業項目之估計單位管理費可能有所不同，並可能未能與由韓江集團開發之其他項目比較，此乃由於(其中包括)(i)物業種類，(ii)物業地點，(iii)管理服務範圍及(iv)物業之級別認可。儘管如上文所述，經董事所確認， 貴公司估計截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團就韓江集團位於廣東省、北京及西安之多個空置物業應收之單位管理費(有關物業項目很可能將由 貴集團提供管理服務)時，已參考(a) 貴集團於廣東省、北京及西安提供相關管理服務所收取之過往單位管理費，(b)其他物業管理公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就於廣東省、北京及西安同類物業提供同類物業管理服務所報之現行市場收費，及(c)廣東省、北京市及西安地方機關就物業管理費及相關成本規定之相關標準，以及空置物業所在地區之地方政府所發出之物業定價指引。

誠如 貴公司管理層進一步告知，有關韓江集團位於廣東省、北京及西安之多個空置物業項目之估計單位管理費符合廣東省、北京市及西安地方機關就物業管理費及相關成本所規定之標準，以及空置物業所在地區之地方政府所發出之物業定價指引，有關標準及指引均為地方政府最新頒佈及／或普遍應用於全中國之相關標

準。 貴公司管理層亦確認，於 貴集團與韓江集團訂立第7項新交易事項下各項委聘之特定協議前，管理服務之相關費用應經參考(其中包括)當時可供採用之相關標準而釐定。

經(i)審閱有關 貴集團應收之估計單位管理費之附表，(ii)比較該估計費用與截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團就韓江集團位於廣東省、北京及西安之若干空置物業之相同管理服務所收取之過往單位管理費，(iii)比較由指定部門編製提供有關其他物業管理公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就同類地點提供同類物業管理服務所報之現行收費之指標之附表，並進一步(iv)透過互聯網搜集毗鄰地區相同物業或同類級別之物業的現行物業管理費，吾等認為於釐定第7項新交易事項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時，參考 貴集團就第7項新交易事項應收之估計單位管理費誠屬恰當，有關金額與 貴集團於過往三個財政年度所收取之過往單位管理費，以及其他物業管理公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就毗鄰地區同類性質之交易所報之費率可資比較。

吾等已審閱有關截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度韓江集團位於廣東省、北京及西安之空置物業(有關物業項目很可能將由 貴集團提供管理服務)之估計總建築面積之附表。承接吾等與 貴公司管理層之討論，吾等獲告知，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乃 貴公司與韓江集團之間討論後建議。誠如董事會函件所述，根據韓江集團，基於建築工程之開展及竣工以及韓江集團向物業買家銷售及交付該等物業之預期時間表，預期在第7項新交易事項下韓江集團對 貴集團物業管理服務之需求將於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度減低。另外，吾等獲告知，與截至二零一一年十二月三十一日止財政年度期間相比， 貴集團已於二零一二年首四個月減少參與為韓江集團之空置物業提供管理服務。

經考慮上述因素及原因，尤其是就第7項新交易事項各自簽立之獨立協議，其將載列與新框架協議所載者一致之條款及原則，並將由相關訂約方經磋商後及經參考其他物業管理公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就提供同類管理服務所報之當時現行收費、廣東省、北京市及西安地方機關就物業管理費及相關成本規定

之標準，以及空置物業所在地區之地方政府所發出之物業定價指引而釐定（誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行），吾等認同董事之意見，認為第7項新交易事項之條款屬公平合理、按一般商業條款訂立及符合 貴公司及股東的整體利益。

此外，鑒於上述基準，尤其是(i)截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團就韓江集團之若干空置物業提供管理服務（包括有關交付韓江集團已售物業之服務） 貴集團應收韓江集團之估計單位管理費與 貴集團所收取的過往單位管理費及上述同類性質之交易之當時現行收費可資比較；及(ii)韓江集團空置物業之估計總建築面積（有關物業項目很可能將由 貴集團提供管理服務）乃由 貴公司管理層所預期韓江集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度在第7項新交易事項下對 貴集團物業管理服務之需求作出，吾等認同董事之意見，認為釐定第7項新交易事項截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度的年度上限所採用之相關基準對 貴公司及股東整體而言屬公平合理。然而，由於年度上限乃有關未來事件，及根據截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度未必維持有效之假設作為基準（同時，日後假如實際交易金額超過年度上限， 貴公司需重新遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定與獨立股東批准規定），吾等並不就根據物業管理合約之實際交易金額與年度上限之關連性作出評價。

第8項新交易事項 — 建築設計

根據新框架協議，韓江集團可在簽立載有各項特定委聘條款之獨立協議之規限下，不時委聘 貴集團為韓江集團旗下若干物業項目進行建築設計工程。

誠如新框架協議所載，各自之委聘下第8項新交易事項之條款乃經有關各方參考下列各項後，經磋商釐定（誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行）：(i)獨立第三方就承接同類設計項目所收取之當時現行收費，(ii)誠如 貴公司管理層告知，相關地方機關就提供同類設計工程可收取之費用所規定之相關標準及指引，例如《工程勘察設計收費標準》。

誠如 貴公司管理層確認，第8項新交易事項自二零零六年經已展開。誠如董事會函件所載， 貴集團經考慮：(i)韓江集團之信譽，(ii) 貴集團與韓江集團之間之長期業務關係，及(iii) 貴集團提供建築設計服務可獲穩定收入來源後，認為

時 富 融 資 函 件

第8項新交易事項(其各自之委聘將按一般商業條款及於 貴集團之一般日常業務過程中訂立)乃符合 貴公司及其股東之整體利益。

釐定年度上限之基準

下文載列第8項新交易事項於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之建議年度上限：

	建議年度上限		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	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8項新交易事項			
一 建築設計	33,340	36,197	36,637

貴集團將為韓江集團之若干物業項目提供建築設計工程。誠如 貴公司管理層告知，有關合同價格主要參考韓江集團旗下可能由 貴集團進行之物業項目相關之建築設計工程之總建築面積及類別而釐定。

誠如董事所告知，彼等於達致第8項新交易事項之年度上限時已計及下列因素：

- (a) 截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度韓江集團之若干物業項目之估計總建築面積(有關物業項目很可能將由 貴集團進行建築設計工程)；
- (b) 根據新框架協議項下之相關定價基準，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就上文(a)所述之物業項目 貴集團應收之估計單位建築設計費用(連同其平均數)；
- (c) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間韓江集團旗下之若干物業項目之過往建築面積(有關物業項目由 貴集團進行建築設計工程)；
- (d) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間就上文(c)所述之物業項目 貴集團已收取之過往單位建築設計費用(連同其平均數)；及
- (e) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度內其他建築設計公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就毗鄰地區同類級別之物業項目進行同類建築設計工程所收取之收費。

時 富 融 資 函 件

吾等已審閱由 貴公司管理層提供之資料，包括：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 載有截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度內就韓江集團之若干物業項目進行建築設計工程 貴集團應收韓江集團之估計建築設計費用資料之附表，包括 貴集團應收之估計單位建築設計費用(連同其平均數)、物業項目之名稱、地點、類別及估計建築面積(有關物業項目很可能將由 貴集團進行建築設計工程)，以及 貴集團旗下從事建築設計業務並負責為韓江集團在上述地區內進行該等建築設計工程之相關成員公司之名稱；
- (iii) 載有截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團已收取韓江集團之過往建築設計費用資料之附表，包括已收之單位建築設計費用、韓江集團旗下物業項目之名稱、地點、類別及建築面積(有關物業項目由 貴集團進行建築設計工程)，以及 貴集團旗下從事建築設計業務並負責為韓江集團進行該等設計工程之相關成員公司之名稱；
- (iv) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團與韓江集團訂立之建築設計合約，以及截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團與其他向 貴集團提供同類建築設計工程之建築設計公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)訂立之設計合約(抽樣進行)；及
- (v) 訂定建築設計價格之參考資料，即《工程勘察設計收費標準》，其載列在中國普遍應用之進行建築設計工程之指標基準價格。

誠如 貴公司管理層告知，估計單位建築設計費用可就韓江集團不同物業項目而有所不同，此乃由於(其中包括)(i)建議進行之建築設計工程種類，(ii)將予開發之物業項目級別，(iii)涵蓋之建築設計工程之範圍，及(iv)建築設計公司之信譽，故此就單位建築設計費用進行直接比較並不可行。儘管如上文所述，經 貴公司管理層確認， 貴公司以各物業項目之估計單位建築設計費用之平均數，估計 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就韓江集團之若干物業項目應收之平均單位建築設計費用(有關物業項目很可能將由 貴集團提供建築設計工程)，及參考(a)其他建築設計公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就於毗鄰地區同

類級別之物業項目提供同類建築設計工程收取之收費，(b) 貴集團為韓江集團提供同類建築設計工程收取之過往平均單位建築設計費用，及(c)政府規定就在中國提供同類建築設計工程可收取之費用規定之最新標準，即《工程勘察設計收費標準》。誠如 貴公司管理層進一步告知，該等由政府刊發之相關標準在中國普遍應用，並已載列經考慮多個因素而計算得出之指標市場範圍，以供建築設計公司參考。

經(i)審閱有關 貴集團應收估計平均單位建築設計費用之附表，(ii)比較將該等估計平均費用與 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期間就韓江集團旗下之物業項目進行同類建築設計工程所收取之過往平均單位建築設計費用以及(iii)抽樣審閱截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團與韓江集團訂立之建築設計合約及 貴集團與其他建築設計公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就建築設計工程訂立之合約，吾等認為於釐定第8項新交易事項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時，參考 貴集團就第8項新交易事項應收之估計平均單位建築設計費用誠屬恰當，有關金額與 貴集團根據過往三個財政年度期間所收取之過往平均單位建築設計費用及其他建築設計公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就毗鄰地區同類性質之交易所收取之費用可資比較。

吾等已審閱有關截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度韓江集團旗下可能由 貴集團進行建築設計工程之若干物業項目之估計總建築面積之附表。承接吾等與 貴公司管理層之討論，吾等獲告知，由於韓江集團滿意 貴集團過往就其物業項目提供之建築設計工程，並經考慮韓江集團對其未來物業項目之發展策劃，故此建議截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度(相比截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度)由 貴集團為韓江集團之物業項目進行更多建築設計工程。吾等認為韓江集團之若干物業項目之估計總建築面積(有關物業項目可能由 貴集團進行建築設計工程)，其乃釐定第8項新交易事項年度上限之其中一項因素，乃 貴公司管理層按照 貴集團所預期截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度韓江集團對第8項新交易事項下由 貴集團提供之建築設計工程之需求作出。

經考慮上述因素及理由，尤其是就第8項新交易事項各自簽立之獨立協議，其將載列與新框架協議所載者一致之條款及原則，並將由相關訂約方經磋商後以及經參考其他建築設計公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就進行同類建築設計工程收取之當時收費及《工程勘察設計收費標準》所規定之相關標準而釐定(誠如董

事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行)，吾等認同董事之意見，認為第8項新交易事項之條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立及符合 貴公司及股東之整體利益。

此外，鑒於上述基準，尤其是(i)截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度為韓江集團之若干物業項目進行建築設計工程而 貴集團應收韓江集團之估計平均單位建築設計費用與上述描述之由 貴集團就同類性質交易事項已收之過往平均單位建築設計費用可資比較；及(ii)韓江集團之若干物業項目之總建築面積之估計(有關物業項目很可能將由 貴集團進行建築設計工程)乃 貴公司管理層按照 貴集團所預期截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度韓江集團對第8項新交易事項下由 貴集團提供之建築設計工程之需求作出，吾等認同董事之意見，認為釐定第8項新交易事項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所採用之相關基準就 貴公司及股東整體而言屬公平合理。然而，由於年度上限乃有關未來事件並根據截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度未必維持有效之假設作為基準(同時，日後假如實際交易金額超過年度上限， 貴公司需重新遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定與獨立股東批准規定)，吾等並不就根據建築設計合約之實際交易金額與年度上限之關連性作出評價。

第9項新交易事項 — 安裝及裝修

根據新框架協議，韓江集團可在簽立載有各項特定委聘條款之獨立協議之規限下，不時委聘 貴集團為韓江集團之若干物業項目進行安裝及裝修工程。

誠如新框架協議所載，各自之委聘下第9項新交易事項之條款乃經有關各方參考下列各項後，經磋商後釐定(誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行)：(i)獨立第三方就承接同類安裝及裝修工程所收取之當時現行收費，及(ii)誠如 貴公司管理層告知，有關地方機關就提供同類安裝及裝修服務可收取之費用所規定之標準及指引，例如：

- (1) 《北京市建築工程預算定額》(就位於北京之物業而言)；及
- (2) 《廣東省各專業工程計價辦法(2010年)》及《廣東省各專業綜合定額(2010年)》(就位於廣州之物業而言)。

時富融資函件

誠如 貴公司管理層告知，第9項新交易事項乃 貴集團與韓江集團於二零一二年新建議之交易。誠如董事會函件所載， 貴集團經考慮：(i) 貴集團與韓江集團之間之長期業務關係，尤其是廣東珠江建築裝飾（其於二零一一年底起成為 貴公司之附屬公司）與韓江集團之間就廣東珠江建築裝飾為韓江集團之發展項目提供安裝及裝修工程而建立之長期業務關係，及(ii)韓江集團之信譽，及(iii)向韓江集團提供安裝及裝修服務可獲穩定收入來源後，認為第9項新交易事項（其各自之委聘將按一般商業條款及於 貴集團之一般日常業務過程中訂立）乃符合 貴公司及其股東之整體利益。

釐定年度上限之基準

下文載列第9項新交易事項於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之建議年度上限：

	建議年度上限		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	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9項新交易事項			
— 安裝及裝修	94,808	43,400	174,860

誠如董事會函件所載，廣東珠江建築裝飾在二零一一年底成為 貴公司之附屬公司之前，一直為韓江集團之若干發展項目進行安裝及裝修工程。經考慮透過提供安裝及裝修服務所得之穩定收入來源，誠如 貴公司管理層告知， 貴集團將促使廣東珠江建築裝飾就截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度韓江集團開發之若干物業項目提供該等安裝及裝修服務。誠如 貴公司管理層進一步告知，有關合同價格主要參考韓江集團將會開發並可能將由 貴集團提供安裝及裝修工程之物業項目之總建築面積及類別而釐定。

誠如董事告知，彼等於達致第9項新交易事項之年度上限時已計及下列因素：

- (a) 截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度韓江集團之若干物業項目之估計總建築面積（有關物業項目很可能將由 貴集團進行安裝及裝修工程）；

時 富 融 資 函 件

- (b) 根據新框架協議項下之相關訂價基準，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就進行上文(a)所述若干物業項目之安裝及裝修工程 貴集團應收之估計單位安裝及裝修費用(連同其平均數)；及
- (c) 截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度廣東珠江建築裝飾及其他安裝及裝修公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就毗鄰地區同類級別之 貴集團物業項目進行同類安裝及裝修工程各自收取之收費。

吾等已審閱由 貴公司管理層提供之資料，包括：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 載有截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就韓江集團之物業項目 貴集團應收韓江集團之估計安裝及裝修費用資料之附表，包括 貴集團應收之估計單位安裝及裝修費用(連同其平均數)、有關物業項目之名稱、地點、類別及估計建築面積(有關物業項目很可能將由 貴集團進行安裝及裝修工程)以及 貴集團旗下從事安裝及裝修服務業務並負責為韓江集團進行該等安裝及裝修工程之相關成員公司之名稱；
- (iii) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間及截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度廣東珠江建築裝飾(作為服務供應商)與韓江集團及其他物業開發商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就委聘廣東珠江建築裝飾進行安裝及裝修工程分別訂立之安裝及裝修合約(抽樣進行)；
- (iv) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間及截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團(作為客戶)與其他安裝及裝修公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就提供安裝及裝修服務予 貴集團而訂立之安裝及裝修合約(抽樣進行)；及
- (v) 訂定安裝及裝修工程價格之參考資料，包括《北京市建築工程預算定額》規定之標準，其載列在北京為物業進行安裝及裝修工程之指標基準價格，

時富融資函件

及《廣東省各專業工程計價辦法(2010年)》及《廣東省各專業綜合定額(2010年)》，其載列在廣州為物業進行安裝及裝修工程之指標基準價格。

誠如 貴公司管理層告知， 貴集團就韓江集團之若干物業項目進行安裝及裝修工程應收之估計安裝及裝修費用可能有波動，在韓江集團之不同物業項目之間或其他物業開發商之物業項目之間未必可資比較，此乃由於(其中包括)(i)安裝及裝修工程所覆蓋之範圍，(ii)所用建築及裝修材料之類別，(iii)裝修之物業之級別，(iv)物業地點，及(v)安裝及裝修公司之信譽。儘管如上文所述，經 貴公司管理層確認， 貴公司以各物業項目估計單位費用之平均數，估計 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就韓江集團之物業項目應收之估計平均單位安裝及裝修費用(有關物業項目很可能將由 貴集團進行安裝及裝修工程)，並參考下列各項而釐定：(a)其他安裝及裝修公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)在同類毗鄰地區就提供同類範圍之同類安裝及裝修工程收取之收費，(b)廣東珠江建築裝飾就韓江集團及其他物業發展商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)同類物業項目進行相關安裝及裝修工程收取之過往單位費用(連同其平均數)，及(c)符合上述訂價標準，即政府就在中國提供同類安裝及裝修工程可收取之費用規定之最新標準。誠如 貴公司管理層進一步告知，該等由政府刊發之相關標準普遍適用於全中國，並已載列經考慮多個因素而計算得出之指標市場範圍，以供安裝及裝修公司參考。

經(i)審閱有關 貴集團應收之估計平均單位安裝及裝修費用之附表，(ii)抽樣審閱截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間及截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就委聘廣東珠江建築裝飾進行安裝及裝修工程，廣東珠江建築裝飾(作為服務供應商)與其他物業開發商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)而訂立之安裝及裝修合約；(iii)分別抽樣審閱截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間及截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團(作為客戶)與其他安裝及裝修公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就提供安裝及裝修服務予 貴集團而訂立之安裝及裝修合約，以及(iv)比較該估計平均單位費用與其他安裝及裝修公司(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)向 貴集團收取及 貴集團向其他委聘 貴集團(作為服務供應商)為毗鄰地區之同類級別之物業項目提供同類安裝及裝修工程之物業開發商收取之過往平均單位費用及收費，吾等認為於釐定第9項新交易事項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時，參考第9項新交易事項之估計平均單位安裝及裝修費用誠屬恰當，有關金額與 貴集團(作為服務供應商)根據截至二零一一年十二月三十一日止三個財

時富融資函件

政年度期間訂立之相關合約收到／收取之上述過往平均單位費用及其他安裝及裝修公司(誠如董事確認,彼等為獨立第三方)就毗鄰地區同類性質之交易所收取之價格範圍可資比較。

吾等已審閱截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度韓江集團之若干物業項目之估計總建築面積之附表(有關物業項目很可能將由 貴集團進行安裝及裝修工程)。承接吾等與 貴公司管理層之討論,吾等獲告知, 貴集團將促使廣東珠江建築裝飾為韓江集團進行安裝及裝修工程,這是由於廣東珠江建築裝飾在二零一一年底成為 貴公司之附屬公司之前,一直為韓江集團之若干發展項目進行安裝及裝修工程,故此可預期為 貴集團帶來穩定收入來源。經考慮上文所述,韓江集團之若干物業項目之估計總建築面積(有關物業項目很可能將由 貴集團進行安裝及裝修工程),其為釐定第9項新交易事項年度上限之其中一項因素,乃由 貴公司管理層按照截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團計劃透過新收購之附屬公司廣東珠江建築裝飾發展其進行安裝及裝修工程之業務,以及 貴集團預期韓江集團在第9項新交易事項下對 貴集團之該等服務之需求作出。

經考慮上述因素及理由,尤其是就第9項新交易事項各自簽立之獨立協議,其將載列與新框架協議所載者一致之條款及原則,並將由相關訂約方經磋商後以及經參考其他安裝及裝修公司(誠如董事確認,彼等為獨立第三方)就提供同類安裝及裝修服務所收取之當時現行市場收費,及物業項目所在地區之有關地方政府機關所規定之相關標準而釐定(誠如董事確認,所有該等磋商須由各方按公平基準進行),吾等認同董事之意見,認為第9項新交易事項之條款屬公平合理,且按一般商業條款訂立,且符合 貴公司及股東之整體利益。

此外,鑒於上述基準,尤其是(i)截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就韓江集團之若干物業項目進行安裝及裝修工程由 貴集團應收韓江集團之估計平均單位安裝及裝修費用,與其他安裝及裝修公司收取之過往平均單位安裝及裝修費用及 貴集團就上文所述同類性質交易事項所收取之費用可資比較;及(ii)韓江集團之若干物業項目之總建築面積之估計(有關物業項目很可能將由 貴集團進行安裝及裝修工程)乃由 貴公司管理層按照 貴集團發展其進行安裝及裝修工程業務之計劃及 貴集團預期截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度第9項新交易事項下韓江集團對該等由 貴集團提供之服務之需求作出,吾等認同董事之意見,認為釐定第9項新交易事項截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之

年度上限所採用之相關基準就 貴公司及股東整體而言屬公平合理。然而，由於年度上限乃有關未來事件並根據截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度未必維持有效之假設作為基準(同時，日後假如實際交易金額超過年度上限， 貴公司需重新遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定與獨立股東批准規定)，吾等並不就根據安裝及裝修合約之實際交易金額與年度上限之關連性作出評價。

第10項新交易事項 — 出租商舖

根據新框架協議， 貴集團可在簽立載有各項特定委聘條款之獨立協議之規限下，不時將若干位於廣州之物業，出租予韓江集團作商舖用途。吾等獲董事告知， 貴集團與韓江集團將會每年根據新框架協議訂立租賃協議，為期一年，並可每年按前租賃之租金不多於5%之增幅之月租予以重續，而所有第10項新交易事項下之租賃協議將於二零一四年十二月三十一日或之前屆滿。

誠如新框架協議所載，各項租賃協議下第10項新交易事項之條款乃經有關各方磋商後釐定(誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行)，並參考獨立第三方出租毗鄰地區之相同物業或同類級別之物業所收取之當時市值租金。

誠如董事會函件所載，第10項新交易事項自二零零六年已展開，惟因韓江集團重組而已於二零零九年終止。承接吾等與 貴公司管理層之討論，吾等獲告知，韓江集團因其業務需要於二零一二年重新考慮該等租賃。 貴集團經考慮(i) 貴集團與韓江集團之長期緊密業務合作關係及(ii)根據相關租賃 貴集團應收之租金乃向獨立第三方出租相關毗鄰地區之相同商舖或同類級別之商舖物業所收取之市值租金後，認為繼續進行第10項新交易事項(截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度其各自之委聘將按一般商業條款及於 貴集團之一般日常業務過程中訂立)乃符合 貴公司及其股東之整體利益。

時 富 融 資 函 件

釐定年度上限之基準

下文載列第10項新交易事項於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度各年之建議年度上限。

	建議年度上限		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	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10項新交易事項			
一 出租商舖	3,298	3,444	3,616

誠如 貴公司管理層告知， 貴集團將向韓江集團出租八間廣州物業(總面積約6,380平方米)以作商舖用途。有關租金主要參考可租賃總面積釐定。

誠如董事所告知，彼等於達致第10項新交易事項之年度上限時已計及下列因素：

- (a) 根據截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團與韓江集團所協定之建議租賃安排，韓江集團將於廣州租賃之相關商舖物業地點及總面積之估計；
- (b) 根據新框架協議項下有關之訂價基準，截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就上文(a)所述租賃相關商舖物業 貴集團應收之估計每月單位租金；
- (c) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間韓江集團向 貴集團租賃位於廣州之商舖物業之過往總面積；
- (d) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間就租賃上文(c)所述之相關商舖物業 貴集團收取之過往每月單位租金；
- (e) 其他物業擁有人(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就租賃毗鄰地區同類級別之同類商舖物業所報之現行租金；及
- (f) 就第10項新交易事項每年增幅不多於5%之租金。

誠如董事會函件所載及承接吾等與 貴公司管理層之討論， 貴集團與韓江集團之前就租賃 貴集團位於廣州之商舖物業所訂立之所有租賃協議，已因韓江集團調整業務發展計劃及集團重組而於二零零九年予以終止。吾等獲 貴公司管理層進

時富融資函件

一步告知，於二零一一年下半年，韓江集團建議而 貴集團同意自二零一二年起租賃 貴集團位於廣州之商舖物業。誠如 貴公司管理層確認，相關租賃協議有待 貴集團及韓江集團訂立，而目前就二零一二年一月至五月期間向韓江集團所收取之現行每月租金乃由 貴集團經參考就於同類毗鄰地區租賃同類級別之商舖物業所收取之費用釐定。

吾等已審閱由 貴公司管理層提供之資料，包括：

- (i) 新框架協議；
- (ii) 載有截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就租賃位於廣州之相關商舖物業 貴集團應收韓江集團之估計租金資料之附表，包括 貴集團就其於廣州將租用之相關商舖物業應收之估計每月單位租金、估計總面積、租戶各自之名稱及出租商舖各自之地址；
- (iii) 載有截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間就租賃位於廣州之相同商舖物業予韓江集團 貴集團收取之過往租金資料之附表，包括 貴集團就其於廣州租用之商舖物業已收取之每月單位租金、已租用之總面積、相關租戶之名稱及相關地址；
- (iv) 載有其他物業擁有人(誠如 貴公司確認，彼等為獨立第三方)就租賃廣州毗鄰地區同類商舖物業所報之現行租金之資料之附表，包括可租賃商舖之地點、總面積、將收取之每月單位租金範圍、商舖許可用途；
- (v) 截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團與其他租戶(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就租賃同類毗鄰地區同類級別之商舖物業訂立之租賃協議(抽樣進行)；及
- (vi) 由 貴公司委聘對中國四個一線城市之商業物業市場進行獨立研究之物業評估師(誠如董事確認，其為獨立第三方)所刊發之季度物業市場研究報告之摘要，包括二零一一年廣州購物中心物業租賃市場之資料(誠如物業市場研究報告所載，(1)二零一一年廣州之購物中心內一樓商舖租金平均增加3.2%；(2)預期商舖物業供應將會增加及故此(3)中長線而言商舖物業租金增幅有限)。

時富融資函件

誠如 貴公司管理層告知，為顯示 貴集團應收之每月單位租金(用於釐定第10項新交易事項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)是否參考(其中包括)現行租金而釐定，上文(iv)所述之附表乃指定部門所編製及提供。上述附表提供之指標顯示， 貴集團就租賃位於廣州之若干商舖物業予韓江集團應收之估計每月單位租金於相應市場範圍之內。

經(i)審閱有關 貴集團應收之估計每月單位租金之附表，(ii)比較該等估計每月單位租金與由指定部門編製提供有關其他物業擁有人(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就在廣州租賃同類商舖物業所報之現行租金之指標之附表，(iii)抽樣審閱截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度內 貴集團與其他租戶(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就租賃同類毗鄰地區同類級別之商舖物業訂立之租賃協議)，以及(iv)審閱獨立物業市場研究報告所載廣州二零一一年購物中心之租賃市場之資料；並經進一步(v)於網上搜集廣州商舖物業之現行市值租金，吾等認為於釐定第10項新交易事項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時，參考 貴集團就第10項新交易事項應收之估計每月單位租金誠屬恰當，有關金額與其他物業擁有人(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就毗鄰地區同類性質之交易所報之現行租金可資比較。

吾等已審閱有關截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度韓江集團將予租賃之廣州商舖物業之估計總面積之附表。承接吾等與 貴公司管理層之討論，吾等獲告知， 貴集團於二零一二年首四個月已出租若干商舖予韓江集團，向韓江集團收取之現行每月租金乃由 貴集團參考 貴集團就向其他租戶(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)出租同類毗鄰地區同類級別之商舖物業所收取之租金釐定。經考慮上文所述，韓江集團將予租賃之廣州商舖物業之估計總面積(其為釐定第10項新交易事項年度上限之其中一項因素)乃由 貴公司管理層按照 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之預期作出。

經考慮上述因素及理由，尤其是就第10項新交易事項各自簽立之獨立協議，其將載列與新框架協議所載者一致之條款及原則，並將由相關訂約方經磋商後(誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行)以及經參考其他物業擁有人(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)就租賃毗鄰地區同類級別之同類商舖物業收取之當時現行租金而釐定)，吾等認同董事之意見，認為第10項新交易事項之條款屬公平合理，且按一般商業條款訂立及符合 貴公司及股東之整體利益。

此外，鑒於上述基準，尤其是(i)截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度就出租廣州若干商舖物業予韓江集團 貴集團應收之估計每月單位租金，與上述同類性質交易事項之現行租金可資比較；及(ii)韓江集團將予租用之廣州商舖物業之總面積之估計乃由 貴公司管理層按照 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之預期作出，吾等認同董事之意見，認為釐定第10項新交易事項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所採用之相關基準就 貴公司及股東整體而言屬公平合理。然而，由於年度上限乃有關未來事件並根據截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度未必維持有效之假設作為基準(同時，日後假如實際交易金額超過年度上限， 貴公司需重新遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定與獨立股東批准規定)，吾等並不就根據租賃協議之實際交易金額與年度上限之關連性作出評價。

承諾

鑑於以上所述，董事承諾於 貴集團與韓江集團磋商、訂定及簽立相關獨立協議時， 貴公司管理層及／或董事將進一步釐定及確認各新交易事項項下物業項目各自之合約費用／成本以及 貴集團與韓江集團之間租賃物業各自之租金是否參考由／向(視情況而定)獨立第三方收取之當時現行市場收費釐定並符合地方政府機關規定之各項相關標準或指引所載之計價基準。

就新交易事項將予訂立之各份獨立協議之條款

誠如上文相關各段所述，在截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度期間， 貴集團與韓江集團訂立任何新交易事項時，將會訂立獨立之協議。吾等已抽樣審閱 貴集團與韓江集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間訂立之相關合約，以及 貴集團與其他承包商或服務供應商(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)訂立之相關合約。吾等注意到與韓江集團或其他承包商或服務供應商或(如 貴集團為服務供應商)其他客戶(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)(視乎情況而定)訂立之若干合約年期超過三年。吾等獲 貴公司管理層告知，視乎建築或相關服務期及建築工程或相關服務各自之性質及要求，就第1項新交易事項、第2項新交易事項、第5項新交易事項、第8項新交易事項及第9項新交易事項將予訂立之建築相關獨立協議之年期可能超過三年。吾等已抽樣審閱，(i) 貴集團與韓江集團先前訂立之上述獨立協議，及(ii) 貴集團與其他承包商或服務供應商或(如 貴集團為服務供應商)其他客戶(誠如董事確認，彼等為獨立第三方)(視乎情況而定)所訂立同類性質之協議，並發現該等由 貴集團與獨立承包商／服務供應

商／客戶訂立之協議年期均多於三年。誠如 貴公司管理層所告知，其他貿易性質業務或生產性質行業的業務或生產週期一般不足一年，而房地產行業特別是房地產開發行業，由規劃至竣工階段整個業務週期較長，一般需多年才能完成。房地產開發商訂立年期超過三年之建築及相關服務合約乃一般營商慣例。

鑑於上文所述，吾等認同董事之意見，認為就新交易事項訂立年期可能超過三年的獨立協議乃房地產開發行業的一般營商慣例。

5. 舊交易事項之主要條款以及相關年度上限之釐定基準

根據 貴集團與韓江集團所訂立之服務合約（「現有服務合約」）， 貴集團已同意委聘韓江集團而韓江集團已同意就 貴集團位於上海及廣東省之若干物業項目進行建築設計工程。

誠如董事告知，根據現有服務合約，舊交易事項之條款乃經相關訂約方參考下列各項後經磋商釐定（誠如董事確認，所有該等磋商須由各方按公平基準進行）：(i) 建築設計公司（誠如董事確認，彼等為獨立第三方）於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間就同類毗鄰地區物業項目承接同類之建築設計工程收取之過往費用；(ii) 地方政府就有關在中國提供同類建築設計工程可收取之費用所規定之中國普遍應用之相關標準，即《工程勘察設計收費標準》。

釐定年度上限之基準

下文載列舊交易事項於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：

	建議年度上限		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	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)
舊交易事項 — 建築設計	34,690	2,408	—

時 富 融 資 函 件

根據現有服務合約，韓江集團會為 貴集團若干物業項目提供建築設計工程。截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度舊交易事項之相關合約價格以及年度上限乃主要參考韓江集團將於上海及廣東省完成之物業項目建築設計工程總面積及類別而釐定。誠如董事所告知，(i)現有服務合約項下建築設計工程部分已由韓江集團於二零一一年或之前提供，及(ii)根據 貴集團相關物業項目之發展時間表，建築設計工程之餘下部分須由韓江集團於二零一二年及二零一三年內提供，而 貴集團根據現有服務合約就該兩個財政年度各年應付之相關合約價格分別約為人民幣34,690,000元及人民幣2,408,000元。因此，舊交易事項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分別定於人民幣34,690,000元、人民幣2,408,000元及零元。

誠如董事所告知，現有服務合約之條款乃考慮下列各項因素後釐定：

- (i) 貴集團於上海及廣東省之若干物業項目之總建築面積，其截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度之建築設計工程已定為由韓江集團根據現有服務合約進行；
- (ii) 貴集團在截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間就上海及廣東省物業項目進行建築設計工程支付予韓江集團之過往單位建築設計費用；及
- (iii) 截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間其他建築設計公司（誠如董事確認，彼等為獨立第三方）就毗鄰地區同類級別之物業項目進行同類建築設計工程收取之過往費用。

吾等已審閱由 貴公司管理層提供之資料，包括：

- (i) 現有服務合約之樣本；
- (ii) 載有 貴集團就於上海及廣東省進行建築設計工程應向韓江集團支付之在現有服務合約所載之建築設計費用（包括韓江集團於二零一一年或之前提供之服務相關之費用及已預定由韓江集團於二零一二年及二零一三年進行之服務應支付之餘下費用）、估計單位建築設計費用、須進行建築設計工程之物業項目各自之名稱、地點及建築面積、韓江集團旗下從事物業建築設計業務並負責為 貴集團在兩地區內進行該等設計工程之相關成員公司之名稱，以及已定為由韓江集團進行建築設計工程之 貴集團若干物業項目之總建築面積資料之附表；

- (iii) 載有截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間 貴集團支付予韓江集團之過往建築設計費用資料之附表，包括單位建築設計費用、已進行建築設計工程之物業項目各自之名稱、地點及建築面積、韓江集團旗下從事建築設計業務並負責為 貴集團在上海及廣東省內進行該等設計工程之相關成員公司各自之名稱；
- (iv) 載有截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間，建築設計公司（誠如董事確認，彼等為獨立第三方）就毗鄰地區同類級別之物業項目提供同類建築設計工程收取之過往費用資料之附表，包括該等其他建築設計公司（誠如董事確認，彼等為獨立第三方）收取之單位設計費用、已向 貴集團證實之建築設計工程範圍，及其收費是否符合地方政府就有關在中國提供建築設計工程所規定之標準；
- (v) 貴集團與其他建築設計公司（誠如董事確認，彼等為獨立第三方）於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間訂立之建築設計合約（抽樣進行）；及
- (vi) 訂定建築設計工程價格之參考資料，包括標準，即《工程勘察設計收費標準》，其載列進行建築設計工程之在中國普遍應用之指標基準價格。

誠如 貴公司管理層告知，估計單位建築設計費用可就 貴集團不同物業項目而有所不同，此乃由於（其中包括）(i)進行之建築設計工程種類，(ii)開發之物業項目級別，(iii)涵蓋之建築設計工程之範圍，及(iv)建築設計公司之信譽，故此就單位建築設計費用進行直接比較並不可行。儘管如上文所述，經董事確認，在釐定現有服務合約項下應付之建築設計費用過程中，已參考截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間，其他建築設計公司（誠如董事確認，彼等為獨立第三方）就毗鄰地區同類級別之物業項目進行同類建築設計工程收取之過往費用，以及 貴集團根據現有服務合約進行上海及廣東省之同類建築設計工程支付予韓江集團之過往建築設計費用，及該建築設計費用之釐定符合上述地方政府就有關在中國提供同類建築設計工程可收取之費用所規定之標準。

經(i)審閱有關 貴集團應付估計單位建築設計費用之附表，(ii)抽樣審閱 貴集團與韓江集團於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間訂立之現有服務合約，(iii)比較有關估計單位費用與 貴集團就根據現有服務合約在上海及廣東省進行建築設計工程向韓江集團支付之過往單位建築設計費用，以及(iv)比較建

築設計公司(誠如董事確認,彼等為獨立第三方)收取之過往費用,吾等認為,貴集團根據現有服務合約就舊交易事項應付之估計單位建築設計費用乃與貴集團在截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間就同類性質交易事項向韓江集團及其他建築設計公司(誠如董事確認,彼等為獨立第三方)支付之過往建築設計費用可資比較。

吾等亦已審閱根據現有服務合約已定為由韓江集團於二零一二年及二零一三年進行建築設計工程之位於上海及廣東省之貴集團若干物業項目之估計總建築面積之附表。承接吾等與貴公司管理層之討論,吾等獲告知貴集團無意就該等建築設計工程與韓江集團訂立任何新的服務合約,而舊交易事項將於現有服務合約完成後終止。

經考慮上述因素及理由,尤其是貴集團根據現有服務合約就舊交易事項應付之估計單位建築設計費用與貴集團在截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度期間就同類性質交易事項向韓江集團及其他建築設計公司(誠如董事確認,彼等為獨立第三方)支付之過往單位建築設計費用可資比較,以及根據前框架協議訂立之獨立協議(乃由相關訂約方經磋商後以及經參考其他建築設計公司(誠如董事確認,彼等為獨立第三方)就進行同類建築設計工程所收取之過往市場收費以及《工程勘察設計收費標準》規定之標準而釐定),吾等認同董事之意見,認為舊交易事項之條款屬公平合理,且按一般商業條款訂立及符合貴公司及股東之整體利益。

鑒於上述基準,尤其是(i)就截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度韓江集團根據現有服務合約為貴集團若干物業項目進行建築設計工程而由貴集團應付韓江集團之估計單位建築設計費用,乃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期間向韓江集團以及其他建築設計公司(誠如董事確認,彼等為獨立第三方)支付之過往單位建築設計費用可資比較;及(ii)根據現有服務合約決定由韓江集團進行建築設計工程之總建築面積之估計,乃由貴公司管理層按照貴集團現時就截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度相關物業項目之發展計劃作出,吾等認同董事之意見,認為舊交易事項之條款及其釐定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所採用之相關基準,就貴公司及股東整體而言屬公平合理。然而,由於年度上限乃有關未來事件並根據截至二零一

四年十二月三十一日止三個財政年度未必維持有效之假設作為基準(同時，日後假如實際交易金額超過年度上限，貴公司需重新遵守上市規則第14A章有關申報及公告的規定與獨立股東批准規定)，吾等並不就根據建築設計合約之實際交易金額與年度上限之關連性作出評價。

6. 上市規則有關該等持續關連交易之規定

根據上市規則第14A.37至14A.40條，該等持續關連交易須遵守下列年度審閱之規定：

- (1) 獨立非執行董事必須審閱該等持續關連交易，並在年度報告及帳目中確認，該等持續關連交易乃：
 - 於 貴公司之一般日常業務過程中訂立；
 - 按一般商業條款進行，或如可供比較之交易不足以判斷該等交易的條款是否屬一般商業條款，則對 貴公司而言，該等交易之條款不遜於獨立第三方可取得或提出(視情況而定)的條款；及
 - 根據規管有關交易的相關協議條款進行，而交易條款屬公平合理，並且符合 貴公司及股東的整體利益。
- (2) 貴公司核數師必須致函董事會(函件副本須於 貴公司年報付印前最少十個營業日送交聯交所)，確認該等持續關連交易：
 - 已獲董事會批准；
 - (若交易涉及由 貴公司提供貨品或服務)乃按照 貴公司的定價政策而進行；
 - 乃根據規管該等持續關連交易的相關協議條款進行；及
 - 並無超逾建議年度上限。
- (3) 貴公司必須容許，並促使該等持續關連交易的相關對手方容許 貴公司核數師查核其帳目紀錄，以便核數師就該等持續關連交易作出報告。董事會必須在年報中註明其核數師有否確認上文第(2)段所述事項；及
- (4) 如 貴公司知悉或有理由相信獨立非執行董事及／或 貴公司核數師將不能分別確認上文第(1)及／或(2)段所載之事宜，必須儘快通知聯交所並根據上市規則之規定刊發公告。

時富融資函件

經審閱二零零九年至二零一一年年報有關獨立非執行董事於過去三年根據上文(1)段所作出之確認；及獲取及審閱核數師函件有關 貴公司核數師於過去三年根據上文(2)段所作出之確認，且無發現任何不合規情況。

鑑於該等持續關連交易之年度審閱規定，尤其是(i)以設定年度上限的方式限制該等持續關連交易之估值；及(ii)獨立非執行董事及 貴公司核數師持續審閱該等持續關連交易之條款及確保並無超出年度上限，吾等認為已設有適當之措施，以規管該等持續關連交易之進行，以及保障獨立股東之利益。

7. 推薦意見

經權衡考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，新框架協議及該等持續關連交易乃按一般商業條款於 貴集團一般日常業務中訂立，符合 貴公司及股東整體利益，且就 貴公司及股東而言而其條款以及年度上限屬公平合理。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准新框架協議、該等持續關連交易及年度上限。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
時富融資有限公司
董事總經理

吳慧璇
謹啟

二零一二年六月二十六日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；本公司董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事宜，以致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

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）之股份及相關股份及債券中，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權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或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：

本公司

於股份之好倉

董事姓名	實益持有股份數目		佔已發行股份 概約百分比
	個人	公司	
朱先生	—	1,101,003,809 ^(附註1)	63.42%
歐偉建先生	—	34,500,000 ^(附註2)	1.99%
張懿先生	90,000	—	0.01%

附註：

1. 朱先生透過彼全資擁有之公司新達持有1,032,363,809股股份，以及透過彼全資擁有之公司合生教育基金持有68,640,000股股份。朱先生為新達之董事。
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。

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、本公司主要行政人員及彼等之聯繫人士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當作或視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。

除上述披露者外，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權益或淡倉之公司中出任董事或僱員。

董事概無於與本公司業務有關而於最後實際可行日期仍然存續之重大合約、承擔或協議中擁有重大權益。

於二零一二年五月十一日，本集團與朱先生訂立下列交易：

- (a) 天津合生珠江房地產開發有限公司（一間於中國成立及本公司擁有其92.3%股本權益的合作合營企業）與朱先生訂立一份土地使用權轉讓協議，據此，本集團向朱先生出售位於中國天津市寶坻區周良莊鎮寶白公路西側610及611地塊總地盤面積約6,558.77平方米的一幅空置土地，代價為人民幣2,500,000元；及
- (b) 廣東華南新城房地產有限公司（一間於中國成立及本公司擁有其100%股本權益的合作合營企業）與朱先生訂立一份土地使用權轉讓協議，據此，本集團向朱先生出售位於中國廣東省廣州市番禺區南村鎮員崗村、官堂村（南村鎮華南新城B2地塊）總地盤面積9,347.98平方米的一幅空置土地，代價為人民幣29,258,305元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無在本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日（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。

3. 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。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，本集團自二零一一年十二月三十一日(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。

5. 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
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)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期，時富融資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證券之權利(無論是否可依法強制執行)。

時富融資已以書面同意以本通函刊載之形式及涵義分別轉載其意見函件於本通函及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，時富融資概無在本集團任何成員公司自二零一一年十二月三十一日(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。

6. 秘書

本公司之秘書為香港執業律師莫璋坤女士。

7. 競爭業務

獨立非執行董事李頌熹先生分別為鼎尚資本有限公司、鼎昊資本有限公司、鼎昊資本(香港)有限公司、鼎盛交通樞紐房地產開發有限公司、廣州鼎昊投資諮詢有限公司、李頌熹城市發展運營(中國)有限公司及鼎昊地產發展管理有限公司(統稱「鼎尚資本集團」)各公司之董事及兆華房地產基金(「兆華」)投資委員會之主席。鼎尚資本集團及兆華均擁有物業發展及物業投資業務。

除上文所披露者外，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。

8. 備查文件

下列文件副本由二零一二年六月二十六日至二零一二年七月十三日(包括首尾兩日)止上午九時三十分至下午五時正期間內，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：

- (a) 新框架協議；及
- (b) 前框架協議。

9. 其他事項

- (a) 本公司註冊辦事處地址為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda，及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。
- (b) 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。
- (c) 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

(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>

茲通告合生創展集團有限公司(「本公司」)將於二零一二年七月十三日(星期五)下午三時正假座香港干諾道中5號文華東方酒店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(連同其附屬公司，統稱「本集團」)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繫人士(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則)統稱為「韓江集團」)所訂立日期為二零一二年五月十一日之框架協議(「新框架協議」)，及其項下擬進行之本集團與韓江集團間擬訂立之交易(「新交易事項」)連同根據彼等於二零一一年十二月三十一日前訂立之合約由韓江集團向本集團提供之建築設計服務(於本公司日期為二零一二年六月二十六日之通函(「通函」，其副本於會上提呈以茲識別)中稱為並定義為「舊交易事項」)(「舊交易事項」，連同新交易事項統稱「該等持續關連交易」)；批准通函所載本公司董事(「董事」)所建議截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度該等持續關連交易各自之最高年度交易總值；並授權任何一名董事代表本公司在其酌情認為必要或權宜情況下就或為實行新框架協議及該等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
合生創展集團有限公司
執行董事
張懿

香港，二零一二年六月二十六日

* 僅供識別

主要辦事處：

香港

中環康樂廣場一號

怡和大廈33樓

3305-3309室

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其他授權文件副本，須於上述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一號怡和大廈33樓3305-3309室，方為有效。
- (3) 本公司將由二零一二年七月十日(星期二)至二零一二年七月十三日(星期五)止(包括首尾兩天)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，期間亦不會辦理任何本公司股份過戶。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於二零一二年七月九日(星期一)下午四時三十分前，交回本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司以作登記，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (4) 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。