

此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或閣下應採取之行動有任何疑問，應諮詢交易所參與者或其他於證券及期貨條例項下註冊作為持牌人之證券交易商、銀行經理、律師、執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，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買方或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、交易所參與者或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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，並明確表示概不就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

Beijing Securities
Beijing Securities Limited
北京證券有限公司

董事會函件載於本通函第4頁至第22頁。獨立董事委員會函件載於本通函第23頁至第24頁。北京證券函件載於本通函第25頁至第56頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之建議。

本公司將於二零一五年六月十二日(星期五)上午十時三十分(或緊隨本公司於同日假座同一地點上午十時正舉行之股東週年大會結束或休會後)假座香港中環干諾道中5號文華東方酒店2樓告羅士打廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)。召開大會之通告載於本通函第61頁至第62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印列之指示填妥，並無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305-3309室。填妥及交回代表委任表格後，閣下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

二零一五年五月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	23
北京證券函件	25
附錄一 — 一般資料	57
附錄二 — 股東特別大會通告	61

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「年度上限」	指	二零一五年框架協議項下該等交易於截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度各年之最高年度交易金額總值
「北京證券」	指	北京證券有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，為董事會委任之獨立財務顧問，以就二零一五年框架協議之條款、該等交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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
「董事」	指	本公司董事
「遠富」	指	遠富投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，其全部已發行股本乃由朱一航先生(朱先生之子及朱女士之胞兄)擁有。其為395,246,625股股份之持有人，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約17.61%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「韓江」	指	廣東韓江建築安裝工程有限公司，一間於中國成立之公司及由朱一航先生(朱先生之子及朱女士之胞兄)直接持有99%
「韓江集團」	指	韓江、其附屬公司、聯繫公司及緊密聯繫人
「港元」	指	港元

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「合生慈善基金」	指	合生教育慈善基金有限公司，一間獲豁免之慈善機構和朱先生為單一成員之擔保有限公司。其為68,640,000股股份之持有人，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約3.06%
「獨立董事委員會」	指	由李頌熹先生及陳龍清先生（於最後實際可行日期之獨立非執行董事）組成之獨立董事委員會，乃為就二零一五年框架協議、該等交易及年度上限向獨立股東提供建議而成立
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士之人士
「獨立股東」	指	獨立於韓江、朱一航先生及彼等各自之緊密聯繫人（新達、合生慈善基金及遠富）之股東
「最後實際可行日期」	指	二零一五年五月七日，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
「朱女士」	指	執行董事兼朱先生之女兒朱桔榕女士
「朱先生」	指	董事會主席兼執行董事朱孟依先生
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份

釋 義

「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)二零一五年框架協議、該等交易及年度上限
「新達」	指	新達置業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司，而其全部已發行股本乃由朱先生擁有。其為1,160,363,809股股份之持有人，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約51.71%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「該等交易」	指	本集團與韓江集團根據二零一五年框架協議擬訂立本通函董事會函件「2. 持續關連交易」一節所述之第1項交易事項至第8項交易事項
「二零一二年框架協議」	指	本公司與韓江於二零一二年五月十一日就若干經常性持續關連交易(於二零一四年十二月三十一日屆滿)訂立之有條件框架協議
「二零一五年年度上限」	指	二零一五年框架協議項下該等交易於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度之最高年度交易金額總值
「二零一五年框架協議」	指	本公司與韓江於二零一五年四月二十二日就該等交易訂立之有條件框架協議

於本通函內，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.27港元之匯率兌換為港元。本通函所載之有關兌換率僅作說明用途，並不應理解為任何金額已經、理應或可能按該匯率或任何其他匯率進行兌換。



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)
朱桔榕 (副主席)
歐偉建
廖若清
謝寶鑫
鮑文格

獨立非執行董事：

李頌熹
陳龍清

主要辦事處：

香港
中環
康樂廣場一號
怡和大厦33樓
3305-3309室

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

敬啟者：

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零一五年四月二十二日之公佈，內容有關(其中包括)二零一五年框架協議及其項下擬進行之該等交易，其構成上市規則項下之本公司持續關連交易。

二零一二年框架協議於二零一四年十二月三十一日屆滿。由於本集團預期繼續二零一二年框架協議項下擬進行之若干經常性交易及就截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度與韓江集團訂立若干新經常性交易，本公司於二零一五年四月二十二日與韓江訂立二零一五年框架協議以規管該等交易。

* 僅供識別

董事會函件

於最後實際可行日期，韓江乃由朱一航先生(朱先生之子及朱女士之胞兄)直接持有99%。朱一航先生亦間接擁有本公司股份約17.61%。因此，根據上市規則，韓江為本公司之關連人士，而該等交易構成上市規則項下之持續關連交易。

由於二零一五年度上限之若干適用百分比率(盈利比率除外)超逾5%，二零一五年框架協議及該等交易構成本公司之非豁免持續關連交易，而二零一五年框架協議、該等交易及年度上限必須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函、獨立股東批准及年度審查之規定。

因此，本公司擬於股東特別大會上尋求獨立股東批准二零一五年框架協議、該等交易及年度上限。新達、合生慈善基金及遠富將各自於股東特別大會上放棄投票，而獨立股東會於股東特別大會上以投票方式表決。於最後實際可行日期，該等股東合共擁有1,624,250,434股股份，佔本公司已發行股本約72.38%。

本公司已成立獨立董事委員會，以就二零一五年框架協議之條款、該等交易及年度上限向獨立股東提供建議，而北京證券已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

本通函旨在向閣下提供有關二零一五年框架協議、該等交易及年度上限之資料、獨立董事委員會函件、北京證券建議函件以及召開股東特別大會之通告。

2. 持續關連交易

A. 根據二零一五年框架協議韓江集團將向本集團提供之服務／租賃之物業：

建築：

本集團委聘韓江集團，為本集團物業發展項目進行建築工程(「第1項交易事項」)。

建築監督：

本集團委聘韓江集團，監督本集團物業發展項目之建築工程(「第2項交易事項」)。

董事會函件

電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及建築工程預算及成本控制諮詢服務：

本集團委聘韓江集團，為本集團物業發展項目進行電力安裝及弱電系統及智能樓宇系統安裝，並向本集團提供有關招標預算及建築工程成本控制之諮詢服務（「第3項交易事項」）。

辦公室租賃：

韓江集團向本集團出租位於廣州及上海之商業物業（「第4項交易事項」）。

信息化及電腦化相關服務：

本集團委聘韓江集團，建設信息科技基礎設施及維護本集團之伺服器，並向本集團提供信息及電腦系統相關產品及設施以及就本集團信息科技及電腦系統向本集團提供諮詢服務、員工培訓及技術支援（「第5項交易事項」）。

B. 根據二零一五年框架協議本集團將向韓江集團提供之服務／租賃之物業：

樓宇設計：

韓江集團委聘本集團，為韓江集團物業發展項目進行建築及樓宇設計工程（「第6項交易事項」）。

空置物業管理及向買家交付已出售物業單位：

韓江集團委聘本集團，管理由韓江集團發展之空置物業及處理向買家交付韓江集團位於廣東省、北京、西安及上海之已出售物業單位之事宜（「第7項交易事項」）。

商舖及辦公室租賃：

本集團向韓江集團出租位於廣州之商舖及辦公室物業（「第8項交易事項」）。

董事會函件

3. 二零一五年框架協議之主要條款

於二零一五年四月二十二日，本公司與韓江訂立二零一五年框架協議，已載列（其中包括）該等交易之主要條款，茲述如下：

- 日期： 二零一五年四月二十二日
- 訂約方：
1. 本公司
 2. 韓江
- 服務範圍：
1. 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履行本通函董事會函件「2. 持續關連交易」一節之A段所載之服務，亦將促使韓江集團之有關成員公司將若干辦公室物業租予本集團。
 2. 本公司將促使本集團之有關成員公司或彼等各自之分包商履行本通函董事會函件「2. 持續關連交易」一節之B段所載之服務，亦將促使本集團之有關成員公司將若干商舖及辦公室物業租予韓江集團。
- 年期： 其年期由其成為無條件當日開始並於二零一七年十二月三十一日終止。
- 先決條件： 二零一五年框架協議須待本公司取得獨立股東於股東特別大會上批准後方告作實。

董事會函件

該等交易之特別條款： 本集團及韓江集團將促使彼等各自之有關成員公司就有關各該等交易之各項委聘／訂購／租賃訂立獨立銷售合約或協議。銷售合約或協議將載有與二零一五年框架協議所載之條款及原則一致之特定委聘／訂購／租賃條款。一般而言，有關該等交易之委聘／訂購／租賃條款必須對本集團而言屬公平合理，而本集團與韓江集團將訂立之各個別銷售合約或協議將須通過本集團之內部審批程序，確保各有關委聘／訂購／租賃將按獨立第三方授予之一般商業條款或就本集團而言屬更佳之條款進行。

4. 該等交易詳情

以下所載為該等交易之詳情及於二零一五年框架協議所載之相關定價基準：

第1項交易事項—建築

範圍： 本集團同意委聘韓江集團，為本集團物業發展項目進行建築工程。

定價基準及其他條款： 本集團就為本集團中國物業發展項目進行建築工程而應付予韓江集團之建築費用及其他條款，將參考獨立第三方就提供類似服務授予之條款以及項目所在地之建設委員會訂明之最新規定標準及指引而釐定，例如北京市建設委員會於二零一二年就北京物業項目所頒佈之北京市建設工程計價依據—預算定額及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建設工程計價依據（二零一零年）。

董事會函件

第2項交易事項—建築監督

範圍： 本集團同意委聘韓江集團，監督本集團物業發展項目之建築工程。

定價基準及
其他條款： 本集團就監察本集團之物業發展項目建築而應付予韓江集團之費用及其他條款，將參考獨立第三方就提供同類服務授予之條款以及中國所訂明之最新標準及指引而釐定，例如發展和改革委員會及建設部於二零零七年所頒佈之建設工程監理與相關服務收費標準。

第3項交易事項—電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及建築工程預算及成本控制諮詢服務

範圍： 本集團同意委聘韓江集團，為本集團物業發展項目進行電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝工程，並向本集團提供有關招標預算及建築工程成本控制之諮詢服務。

弱電系統及智能樓宇系統安裝工程包括安裝視像對講機系統、閉路電視系統、音樂廣播系統、保安系統、停車場自動管理系統、電話系統、手機訊號覆蓋系統、電視天線系統以及採購及安裝相關設備。

招標預算及建築成本控制諮詢服務包括為本集團擬進行公開招標之項目評估及制定底價、製備本集團競標邀請及協助評估投標者、制定預算及為本集團物業發展項目制定成本控制計劃。

董事會函件

定價基準及
其他條款：

本集團就進行本集團物業發展項目之電力安裝工程而應付予韓江集團之費用及其他條款，將參考獨立第三方就提供類似服務授予之條款以及項目所在地之相關政府機關規定之最新標準及指引而釐定，例如廣東省建設廳於二零一零年頒佈之廣東省建設工程計價依據（二零一零年）。

本集團應付予韓江集團之費用及其他條款，以進行本集團於中國之物業發展項目弱電系統及智能樓宇系統安裝工程，將參考獨立第三方就提供類似服務授予之條款，以及項目所在地之相關政府機關訂明之最新標準及指引而釐定，例如北京市建設委員會分別於二零一二年及二零零八年就北京之項目所頒佈之北京市建設工程計價依據—預算定額及通信建設工程預算定額（二零零八年）及廣東省建設廳分別於二零一零年及二零一四年就廣東省之項目所頒佈之廣東省建設工程計價依據（二零一零年）及廣州地區建設工程常用材料綜合價格（二零一四年）。

就採購弱電系統及智能樓宇系統之設備而言，將會收取採購設備價格上調1%至3%之費用。

董事會函件

本集團就提供編撰招標預算及建築成本控制而應付予韓江集團之諮詢費及其他條款，將參考項目所在地之相關政府機關訂明之最新標準及指引而釐定，例如北京市發展和改革委員會於二零零二年就為提供服務協助招標程序而頒佈之招標代理服務收費標準及住房和城鄉建設部於二零零七年就提供預算服務而頒佈之工程造價諮詢服務收費管理暫行辦法。

第4項交易事項—辦公室租賃

範圍： 韓江集團同意將若干位於廣州及上海的商業物業租予本集團用作辦公室。

釐定租金基準及其他條款： 本集團應付予韓江集團之租金及其他條款，將參考本集團就租用同一樓宇之物業(或倘於同一樓宇概無該等租賃，則應參考同區之同類同級出租物業)之現行市值租金及獨立第三方授予之其他條款而釐定。

第5項交易事項—信息化及電腦化相關服務

範圍： 本集團同意委聘韓江集團，為本集團建設信息科技基礎設施及維護本集團之伺服器，並向本集團提供信息及電腦系統相關產品及設施以及就本集團信息科技及電腦系統向本集團提供諮詢服務、員工培訓及技術支援。

董事會函件

定價基準及其他條款： 本集團就建設信息化基礎設施及維護本集團之伺服器並為本集團信息科技及電腦系統提供諮詢服務、員工培訓及技術支援而應付予韓江集團之費用、本集團就自韓江集團購買／租用產品及設備而應付之購買價格／租金以及其他條款，將參考獨立第三方就提供類似服務／產品所授予之條款而釐定。

第6項交易事項—樓宇設計

範圍： 韓江集團同意委聘本集團，為韓江集團物業發展項目進行建築及樓宇設計工作。

定價基準及其他條款： 韓江集團應付予本集團之費用及其他條款，將參考獨立第三方就承接類似設計項目授予之條款以及相關地方機關就提供類似服務(如有)之費用及其他條款訂明之最新標準及指引而釐定。

第7項交易事項—空置物業管理及向買家交付已出售物業單位

範圍： 韓江集團同意委聘本集團，管理由韓江集團發展之空置物業及處理向買家交付韓江集團位於廣東省、北京、西安及上海之已出售物業單位之事宜。

董 事 會 函 件

定價基準及
其他條款：

韓江集團應付予本集團之管理費用及其他條款，將參考本集團相關成本、獨立第三方就向同區同級物業提供類似服務而收取之現行市值收費及授予之其他條款、特定物業所在地之地方政府訂明之最新物業管理標準及物業定價指引而釐定，例如廣東省物價局及廣東省住房城鄉建設廳於二零一零年聯合頒佈之關於物業服務收費管理辦法、發展和改革委員會於二零零五年頒佈之北京市物業服務收費管理辦法、陝西省住房和城鄉建設廳於二零一一年頒佈之陝西省住宅小區物業服務指導標準、陝西省物價局及陝西省住房和城鄉建設廳於二零一一年聯合頒佈之陝西省物業服務收費管理辦法以及上海市物價局及上海市房屋土地資源管理局於二零零五年聯合頒佈之上海市住宅物業服務分等收費標準及上海市住宅物業服務分等收費管理暫行辦法。

第8項交易事項—商舖及辦公室租賃

範圍：

本集團同意將若干位於廣州的物業租予韓江集團用作商舖及辦公室。

董事會函件

定價基準及其他條款：韓江集團應付予本集團之租金及其他條款，將參考所收取之市值租金及本集團向其他為獨立第三方之出租人就出租同一樓宇(或倘於同一樓宇概無該等租賃，則應參考同區之同類同級出租物業)之物業所授予之其他條款而釐定。

5. 內部監控措施

為確保有關本集團擬訂立之該等交易之個別銷售合約或協議之條款屬公平合理及按一般商業條款或就本集團而言屬更佳之條款進行，本集團之成本中心將首先取得最少兩位獨立第三方提供同等水平及類別之商品／服務／租賃之報價及其他主要條款作參考，方會就該等交易與韓江集團訂立任何個別銷售合約或協議。本集團之相關營運團隊將隨即審閱及評估由韓江集團／本集團授予本集團／韓江集團之建議條款，並將該等條款與自獨立第三方所取得之條款進行比較。營運團隊之主管將負責審批有關該等交易之個別銷售合約或協議，確保有關各該等交易之各項委聘／訂購／租賃將按獨立第三方授予之一般商業條款或就本集團而言更佳之條款訂立。

另外，本集團之成本中心將定期收集及告知相關營運團隊中國相關政府機關所頒佈與該等交易相關之最新標準及指引。

董事認為上文所載由本集團採納之內部審批程序及內部監控措施可有效確保該等交易將按對本集團而言為一般商業條款或更佳條款進行，且該等條款將對本公司及股東整體而言屬公平合理。

6. 建議年度上限

建議截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度各年之二零一五年框架協議項下之該等交易年度上限將分別為人民幣716,334,000元(相等於約909,744,000港元)、人民幣663,570,000元(相等於約842,734,000港元)及人民幣639,242,000元(相等於約811,837,000港元)。

董 事 會 函 件

下文載列本公司管理層於截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度各年建議之年度上限之明細：

該等交易	二零一五年 年度上限	二零一六年 年度上限	二零一七年 年度上限
------	---------------	---------------	---------------

A. 根據二零一五年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項交易事項—建築	人民幣 424,027,000元 (相等於約 538,514,000港元)	人民幣 430,017,000元 (相等於約 546,122,000港元)	人民幣 415,985,000元 (相等於約 528,301,000港元)
第2項交易事項—建築監督	人民幣 12,291,000元 (相等於約 15,610,000港元)	人民幣 8,005,000元 (相等於約 10,166,000港元)	人民幣 5,341,000元 (相等於約 6,783,000港元)
第3項交易事項—電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及建築工程預算及成本控制諮詢服務	人民幣 179,950,000元 (相等於約 228,536,000港元)	人民幣 125,068,000元 (相等於約 158,836,000港元)	人民幣 114,296,000元 (相等於約 145,156,000港元)
第4項交易事項—辦公室租賃	人民幣 9,296,000元 (相等於約 11,806,000港元)	人民幣 9,296,000元 (相等於約 11,806,000港元)	人民幣 10,052,000元 (相等於約 12,766,000港元)
第5項交易事項—信息化及電腦化相關服務	人民幣 60,402,000元 (相等於約 76,710,000港元)	人民幣 63,422,000元 (相等於約 80,546,000港元)	人民幣 66,592,000元 (相等於約 84,572,000港元)

董事會函件

	二零一五年 年度上限	二零一六年 年度上限	二零一七年 年度上限
該等交易			

B. 根據二零一五年框架協議本集團將向韓江集團提供之服務／租賃之物業：

第6項交易事項—樓宇設計	人民幣 8,852,000元 (相等於約 11,242,000港元)	人民幣 7,009,000元 (相等於約 8,901,000港元)	人民幣 6,742,000元 (相等於約 8,562,000港元)
第7項交易事項—空置物業管理 及向買家交付已出售物業單位	人民幣 18,910,000元 (相等於約 24,016,000港元)	人民幣 18,310,000元 (相等於約 23,254,000港元)	人民幣 17,710,000元 (相等於約 22,492,000港元)
第8項交易事項—商舖及辦公室 租賃	人民幣 2,606,000元 (相等於約 3,310,000港元)	人民幣 2,443,000元 (相等於約 3,103,000港元)	人民幣 2,524,000元 (相等於約 3,205,000港元)
合計：	人民幣 716,334,000元 (相等於約 909,744,000港元)	人民幣 663,570,000元 (相等於約 842,734,000港元)	人民幣 639,242,000元 (相等於約 811,837,000港元)

本公司管理層基於截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度各年有關各該等交易之估計年度交易金額釐定建議年度上限。下文載列估計該等年度交易金額之基準：

第1項交易事項 — 建築

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零一五年框架協議項下之有關定價基準；(ii)管理層所估計韓江集團預期將於有關年度進行之建築工程之廣州、北京及中國其他東部地區之物業單位之總建築面積；及(iii)有關韓江集團為本集團進行建築工程之歷史數據。

董事會函件

第2項交易事項 — 建築監督

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零一五年框架協議項下之有關定價基準；(ii)董事所估計預期將由韓江集團監督建築工程之廣州、北京、上海、天津及中國其他東部地區之物業單位之總建築面積；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。

第3項交易事項 — 電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及建築工程預算及成本控制諮詢服務

有關估計交易金額(其合併電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及建築工程預算及成本控制諮詢服務估計應付總費用)乃按以下基準評估：(i)二零一五年框架協議項下之有關定價基準；(ii)管理層所估計本集團預期完成及本集團建議委聘韓江集團於有關年度進行之電力安裝及智能樓宇系統安裝工程及提供建築工程預算及成本控制諮詢服務之廣州、北京、上海、天津及中國其他東部地區之物業發展項目之總建築面積；及(iii)有關韓江集團向本集團提供相同服務之歷史數據。

第4項交易事項 — 辦公室租賃

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)已識別建議租賃物業及(ii)建議經評估租賃之初步估計租金，乃根據二零一五年框架協議項下之有關定價基準得出。

第5項交易事項 — 信息化及電腦化相關服務

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零一五年框架協議項下之有關定價基準；(ii)韓江集團按本集團之計劃將向本集團提供之服務、產品及設備之性質；(iii)韓江集團向本集團提供信息化及電腦化相關服務之歷史數據；及(iv)中國物業發展行業之營業額與信息科技所產生開支之整體比例。

董事會函件

第6項交易事項 — 樓宇設計

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零一五年框架協議項下之有關定價基準；(ii)於有關年度建議委聘本集團提供設計工程之韓江集團建築及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。

第7項交易事項 — 空置物業管理及向買家交付已出售物業單位

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零一五年框架協議項下之有關定價基準；(ii)韓江估計於有關年度就韓江集團建議委聘本集團提供管理服務之韓江集團物業發展項目之總建築面積，以及可供銷售物業單位數目；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售予買家之已售物業單位交付之歷史數據。

第8項交易事項 — 商舖及辦公室租賃

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)已識別之建議租賃物業；及(ii)建議經評估租賃之初步估計租金，乃按二零一五年框架協議項下之相關定價基準而釐定。

7. 該等交易之過往交易金額

下文載列亦於截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度進行之該等交易之年度上限及實際交易金額：

該等交易	截至二零一二年 十二月三十一日止年度		截至二零一三年 十二月三十一日止年度		截至二零一四年 十二月三十一日止年度	
	年度上限	概約交易金額	年度上限	概約交易金額	年度上限	概約交易金額
第1項交易事項 — 建築	人民幣 1,818,540,000元 (相等於約 2,309,546,000港元)	人民幣 174,732,000元 (相等於約 221,910,000港元)	人民幣 1,616,480,000元 (相等於約 2,052,930,000港元)	人民幣 280,767,000元 (相等於約 356,574,000港元)	人民幣 1,414,420,000元 (相等於約 1,796,313,000港元)	人民幣 418,472,000元 (相等於約 531,459,000港元)
第2項交易事項 — 建築監督	人民幣 16,597,000元 (相等於約 21,078,000港元)	人民幣 6,941,000元 (相等於約 8,815,000港元)	人民幣 14,635,000元 (相等於約 18,586,000港元)	人民幣 9,451,000元 (相等於約 12,003,000港元)	人民幣 13,114,000元 (相等於約 16,655,000港元)	人民幣 2,322,000元 (相等於約 2,949,000港元)

董 事 會 函 件

該等交易	截至二零一二年 十二月三十一日止年度		截至二零一三年 十二月三十一日止年度		截至二零一四年 十二月三十一日止年度	
	年度上限	概約交易金額	年度上限	概約交易金額	年度上限	概約交易金額
第3項交易事項	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
一電力安裝、 弱電系統及智能樓 宇系統安裝以及建 築工程預算及成本 控制諮詢服務	526,410,000元 (相等於約 668,541,000港元)	184,470,000元 (相等於約 234,277,000港元)	467,920,000元 (相等於約 594,258,000港元)	164,943,000元 (相等於約 209,478,000港元)	409,430,000元 (相等於約 519,976,000港元)	115,575,000元 (相等於約 146,780,000港元)
第4項交易事項	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
一辦公室租賃	6,354,000元 (相等於約 8,070,000港元)	2,861,000元 (相等於約 3,633,000港元)	6,989,000元 (相等於約 8,876,000港元)	2,414,000元 (相等於約 3,066,000港元)	7,688,000元 (相等於約 9,764,000港元)	2,861,000元 (相等於約 3,633,000港元)
第5項交易事項	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
一信息化及電腦化 相關服務	39,952,000元 (相等於約 50,739,000港元)	10,132,000元 (相等於約 12,868,000港元)	47,943,000元 (相等於約 60,888,000港元)	27,263,000元 (相等於約 34,624,000港元)	57,531,000元 (相等於約 73,064,000港元)	34,485,000元 (相等於約 43,796,000港元)
第6項交易事項	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
一樓宇設計	33,340,000元 (相等於約 42,342,000港元)	6,729,000元 (相等於約 8,546,000港元)	36,197,000元 (相等於約 45,970,000港元)	6,022,000元 (相等於約 7,648,000港元)	36,637,000元 (相等於約 46,529,000港元)	6,667,000元 (相等於約 8,467,000港元)
第7項交易事項	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
一空置物業管理及 向買家交付已售 物業單位	15,910,000元 (相等於約 20,206,000港元)	7,400,000元 (相等於約 9,398,000港元)	14,330,000元 (相等於約 18,199,000港元)	7,098,000元 (相等於約 9,014,000港元)	13,910,000元 (相等於約 17,666,000港元)	2,811,000元 (相等於約 3,570,000港元)
第8項交易事項	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
一商舖及辦公室 租賃 ^{附註}	3,298,000元 (相等於約 4,188,000港元)	1,425,000元 (相等於約 1,810,000港元)	3,444,000元 (相等於約 4,374,000港元)	872,000元 (相等於約 1,107,000港元)	3,616,000元 (相等於約 4,592,000港元)	1,949,000元 (相等於約 2,475,000港元)

附註：截至二零一四年十二月三十一日止三個財政年度概無辦公室租賃，只有商舖租賃。

8. 本集團及韓江集團之資料

本集團主要在中國內地從事住宅物業發展業務。本集團亦從事物業投資、酒店營運及物業管理。該等交易將於本集團一般及日常業務過程中進行。

韓江在中國從事物業建築、公共業務及電力輸送及轉換。其投資多項項目，包括基建、土地、能源及資源以及電力及電訊。其亦從事冶金、鍛造、採礦及水電設備之銷售及購買及其他礦物、金屬及建築材料之銷售及購買業務。

董事會函件

韓江獲中國相關政府機關分類為房屋建築工程總承包壹級。壹級總承包商合資格承接規模大於非壹級承包商之項目。韓江提供全面服務，聘用超過350名業內專家，當中100名更屬中高層職級。韓江亦就建築安全以及成本管理及控制方面達至優質水準，其質量管理制度獲得ISO 9000證書。韓江為業內信譽良好之承包商，擁有亮麗往績，具備處理大型建設項目(包括中國多幢獲高度評價之商業樓宇)之相關技術實力及專業知識。本集團認為韓江集團提供之定價極具競爭力。

9. 訂立二零一五年框架協議之理由及裨益

訂立二零一五年框架協議之理由為規管本集團與韓江集團之間性質屬經常性、定期及持續之該等交易。本集團自二零零三年起一直與韓江集團進行交易。過去數年，本集團及韓江集團已建立緊密及良好工作關係。鑒於韓江集團之亮麗往績、資格、專業知識、信譽、經驗及極具競爭力之定價，本集團認為持續委聘韓江集團以提供第1項交易事項至第3項交易事項及第5項交易事項項下之服務以及第4項交易事項項下之韓江集團辦公室物業之持續租賃均符合本公司及股東之整體利益。鑒於本集團與韓江集團之間的長期及良好工作關係及韓江集團之良好付款記錄，本集團認為按一般商業條款或就本集團而言更佳之條款提供第6項交易事項及第7項交易事項項下之服務及第8項交易事項項下之出租商舖及辦公室物業予韓江集團將可為本集團產生穩定收入來源，並符合本公司及股東之整體利益。訂立二零一五年框架協議將提供單一基準，藉以供本公司遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定，從而減少本公司就簽立各該等交易項下各委聘／訂購／租賃之獨立銷售合約或協議遵守有關規定之行政負擔及成本。

董事認為該等交易將於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或就本集團而言更佳之條款進行。董事經考慮釐定該等交易之個別合約或協議之價格及其他條款的基準及原則以及釐定建議年度上限之基準後認為，二零一五年框架協議之條款、該等交易及年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

10. 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，韓江乃由朱一航先生(朱先生之子及朱女士之胞兄)直接持有99%。朱一航先生亦間接擁有本公司股份約17.61%。因此，根據上市規則，韓江為本公司之關連人士，而二零一五年框架協議及該等交易構成上市規則項下之本公司持續關連交易。

由於二零一五年度上限之若干適用百分比率(盈利比率除外)超逾5%，二零一五年框架協議及該等交易構成本公司之非豁免持續關連交易，而二零一五年框架協議、該等交易及年度上限必須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函、獨立股東批准及年度審查之規定。

本公司擬於股東特別大會上尋求獨立股東批准二零一五年框架協議、該等交易及截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限。新達、合生慈善基金及遠富將各自於股東特別大會上放棄投票，而獨立股東將會於股東特別大會上以投票方式表決。

由於韓江與朱先生及朱女士各自之聯繫，二零一五年框架協議及該等交易構成本公司之關連交易，而朱先生及朱女士各自已就批准二零一五年框架協議、該等交易及年度上限之董事會決議案放棄投票。

11. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由於最後實際可行日期之所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就二零一五年框架協議、該等交易及年度上限向獨立股東提供建議。

獨立財務顧問北京證券已獲委任就二零一五年框架協議、該等交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

務請閣下垂注載於本通函第23頁至第24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建議，以及本通函第25頁至第56頁所載之北京證券致獨立董事委員會及獨立股東之建議函件。

12. 股東特別大會

召開股東特別大會之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，以供考慮及酌情批准二零一五年框架協議、該等交易及年度上限。

董事會函件

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印列之指示填妥，並無論如何不得遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305-3309室。填妥及交回代表委任表格後，閣下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。

13. 推薦建議

董事認為，二零一五年框架協議及該等交易乃本集團於一般業務過程中按正常商業條款或就本集團而言較佳之條款訂立，而其條款屬公平合理，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，董事推薦股東於股東特別大會投票贊成有關決議案。務請閣下垂注本通函第23至24頁所載之獨立董事委員會函件及本通函第25至56頁所載之北京證券函件。

14. 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
主席
朱孟依

二零一五年五月十二日



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

吾等茲提述本公司於二零一五年五月十二日刊發之通函(「通函」)，而本函件為其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由李頌熹先生及陳龍清先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就二零一五年框架協議、該等交易及年度上限(詳情載於通函)向閣下提供建議。北京證券已獲委任以就二零一五年框架協議、該等交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

推薦建議

吾等謹請閣下細閱通函第4頁至第22頁載列之董事會函件及通函第25頁至第26頁載列之北京證券函件，當中載有其就二零一五年框架協議、該等交易及年度上限而向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

經考慮北京證券之建議及北京證券所考慮之主要因素及理由後，吾等認為二零一五年框架協議及該等交易乃按正常商業條款或就本集團而言更佳之條款訂立，並在本集團正常及一般業務過程中進行，而二零一五年框架協議、該等交易及年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈之決議案，以批准二零一五年框架協議、該等交易及年度上限。

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
陳龍清

謹啟

二零一五年五月十二日

北京證券函件

以下為北京證券致獨立董事委員會及獨立股東之建議函件，其乃為供載入本通函而編製。

Beijing Securities
Beijing Securities Limited
北京證券有限公司

北京證券有限公司

香港灣仔軒尼詩道48號上海實業大廈14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二零一五年框架協議、該等交易及年度上限的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零一五年五月十二日之通函（「通函」），本函件為其中一部分）內所載之董事會函件。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

二零一二年框架協議於二零一四年十二月三十一日屆滿。由於 貴集團預期繼續二零一二年框架協議項下擬進行之若干經常性交易及就截至二零一七年十二月三十一日止三個年度與韓江集團訂立若干新經常性交易， 貴公司於二零一五年四月二十二日與韓江訂立二零一五年框架協議以規管該等交易。

韓江乃由朱先生之兒子及朱女士之胞兄朱一航先生直接持有99%。朱一航先生亦間接擁有 貴公司股份約17.61%。因此，根據上市規則，韓江為 貴公司之關連人士，而二零一五年框架協議及該等交易構成上市規則項下之 貴公司持續關連交易。

此外，由於二零一五年年度上限之若干適用百分比率（盈利比率除外）超逾5%，二零一五年框架協議及該等交易構成 貴公司之非豁免持續關連交易，二零一五年框架協議、該等交易及年度上限必須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函、獨立股東批准及年度審查之規定。因此， 貴公司擬於股東特別大會上

北京證券函件

尋求獨立股東批准二零一五年框架協議、該等交易及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之年度上限。

董事會現時由六名執行董事及兩名獨立非執行董事組成。現時由李頌熹先生及陳龍清先生(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會已告成立，以就二零一五年框架協議、該等交易及年度上限向獨立股東提供建議。吾等已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，而有關委任經已獲獨立董事委員會批准。

北京證券有限公司與 貴公司及韓江集團之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人概無關連，故北京證券有限公司被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立建議。除就是項委聘應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何北京證券有限公司將據此自 貴公司或 貴公司及韓江集團之董事、主要行政人員或主要股東或彼等各自之任何聯繫人收取任何費用或利益之安排。

吾等之職責為就(i)二零一五年框架協議之條款、該等交易及年度上限對獨立股東而言是否屬公平合理，以及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(ii)獨立股東應如何就批准二零一五年框架協議、該等交易及年度上限之有關決議案投票，而向 閣下提供吾等之獨立意見及推薦建議。

吾等之意見基準

吾等於達致向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，曾倚賴通函所載或所提述之陳述、資料、意見及聲明，以及執行董事、 貴公司及其管理層向吾等提供之資料及聲明。

吾等已假設由執行董事提供之所有資料及聲明(由彼等單獨及全權負責)於作出時乃屬真實及準確。吾等亦假設執行董事於通函所作出有關信念、意見、期望及意向之所有陳述均經周詳查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑由 貴公司、其管理層及／或執行董事向吾等提供之意見之合理性。

北京證券函件

執行董事對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，通函內發表之意見乃經周詳審慎考慮後始行達致，且通函並無遺漏任何其他事實而致使其所載任何陳述有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供可達致知情意見之足夠資料，並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並未就通函所載以及 貴集團執行董事及管理層向吾等提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團之業務及事務或未來前景作出任何形式之深入調查。

所考慮之主要因素

於達致吾等就二零一五年框架協議之條款、該等交易及年度上限之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 二零一五年框架協議之背景

由於二零一二年框架協議於二零一四年十二月三十一日屆滿，而 貴集團預期繼續二零一二年框架協議項下擬進行之若干經常性交易及就截至二零一七年十二月三十一日止三個年度與韓江集團訂立若干新經常性交易， 貴公司於二零一五年四月二十二日與韓江訂立二零一五年框架協議以規管該等交易。

下文載列該等交易根據二零一五年框架協議之概括描述。

(a) 根據二零一五年框架協議韓江集團將向 貴集團提供之服務／租賃之物業：

第1項交易—建築(「第1項交易事項」)

貴集團委聘韓江集團，為 貴集團物業發展項目進行建築工程。

第2項交易—建築監督(「第2項交易事項」)

貴集團委聘韓江集團，監督 貴集團物業發展項目之建築工程。

北京證券函件

第3項交易—電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及建築工程預算及成本控制諮詢服務(「第3項交易事項」)

貴集團委聘韓江集團，為貴集團物業發展項目進行電力安裝及弱電系統及智能樓宇系統安裝，並向貴集團提供有關招標預算及建築工程成本控制之諮詢服務。

第4項交易—辦公室租賃(「第4項交易事項」)

韓江集團向貴集團出租位於廣州及上海之商業物業。

第5項交易—信息化及電腦化相關服務(「第5項交易事項」)

貴集團委聘韓江集團，建設信息科技基礎設施及維護貴集團之伺服器，並向貴集團提供信息及電腦系統相關產品及設施以及就貴集團信息科技及電腦系統向貴集團提供諮詢服務、員工培訓及技術支援。

- (b) 根據二零一五年框架協議 貴集團將向韓江集團提供之服務／租賃之物業：

第6項交易—樓宇設計(「第6項交易事項」)

韓江集團委聘貴集團，為韓江集團進行物業發展項目建築及樓宇設計工程。

第7項交易—空置物業管理及向買家交付已出售物業單位(「第7項交易事項」)

韓江集團委聘貴集團，管理由韓江集團發展之空置物業及處理向買家交付韓江集團位於廣東省、北京、西安及上海之已出售物業單位之事宜。

第8項交易—商舖及辦公室租賃(「第8項交易事項」)

貴集團向韓江集團出租其所擁有位於廣州之商舖及辦公室物業。

北京證券函件

2. 二零一五年框架協議之主要條款

誠如二零一五年框架協議中載列，(i)韓江須促使韓江集團相關成員公司或彼等各自之分包商履行本函件上文第1(a)節所載列之服務，並須促使韓江集團相關成員公司向 貴集團出租若干辦公室物業；(ii) 貴公司須促使 貴集團相關成員公司或彼等各自之分包商履行本函件上文第1(b)節所載列之服務，並須促使 貴集團相關成員公司向韓江集團出租若干商舖及辦公室物業。

二零一五年框架協議須待 貴公司於 貴公司股東大會上取得獨立股東批准後方告作實。

就各項該等交易中之各項委聘事項而言， 貴集團及韓江集團將促使彼等各自之成員公司就各項委聘／訂購／租賃訂立個別銷售合約或協議。該等銷售合約或協議將載有各項委聘／訂購／租賃之指定條款，而其乃與載列於二零一五年框架協議之條款及原則貫徹一致。一般而言，有關該等交易之各項委聘／訂購／租賃之條款必須就 貴集團而言屬公平合理，而 貴集團與韓江集團將訂立之各項個別銷售合約或協議均必須通過 貴集團之內部審批程序(有關 貴集團內部審批程序之更多詳情，請參閱下文「內部監控措施」分節)，以確保該等委聘／訂購乃就 貴集團而言屬一般商業條款。

內部監控措施

為確保 貴集團建議訂立之各項有關該等交易之個別銷售合約或協議之條款屬公平合理，並就 貴集團而言屬一般商業條款， 貴集團已採納下列內部審批程序：

- 於 貴集團就該等交易與韓江集團訂立任何個別銷售合約或協議前， 貴集團之成本中心將首先自最少兩名獨立第三方取得提供同等水平及類別之貨品／服務／租賃之報價及其他主要條款，以供參考。
- 貴集團之相關營運團隊然後將審閱及評估由韓江集團／ 貴集團授予 貴集團／韓江集團之建議條款，並與自獨立第三方取得之該等條款進行比較。

北京證券函件

- 營運團隊主管將負責審批有關該等交易之個別銷售合約或協議，以確保各項有關各項該等交易之委聘／訂購／租賃就 貴集團而言為屬獨立第三方所授予之一般或更佳商業條款。
- 貴集團之成本中心亦將定期收集及使相關營運團隊得知由中國相關政府機關所頒佈與該等交易相關之最新標準及指引。

由於各項與韓江集團有關該等交易之個別銷售合約或協議將與來自最少兩名獨立第三方就類似貨品／服務／租賃之報價及條款比較，以確保有關各項該等交易之委聘／訂購／租賃將按一般商業條款進行，且各項委聘／訂購／租賃之審批過程中涉及適當職務劃分，吾等相信，上文所載列由 貴集團所採納之內部審批程序及內部監控措施於確保該等交易按一般商品條款進行且其就獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益方面屬充足及有效。

3. 貴集團及韓江集團之背景資料以及訂立二零一五年框架協議之理由及裨益

(a) 貴集團之背景資料

貴集團主要在中國內地從事住宅物業發展業務。 貴集團亦從事物業投資、酒店營運及物業管理。其物業發展業務涵蓋中國多個城市，包括但不限於廣州、北京、上海、天津及惠州。

下文載列 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度之財務資料概要，其乃摘錄自 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度之年度業績公告(「年度業績」)。

北京證券函件

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年 千港元 (經審核)	二零一三年 千港元 (經審核)
收益		
— 物業銷售	15,461,572	14,136,060
— 物業管理收入	816,008	664,042
— 酒店營運收入	251,608	246,810
— 租金收入	461,651	415,962
— 建設服務	<u>54,023</u>	<u>185,333</u>
總收益	<u>17,044,862</u>	<u>15,648,207</u>
毛利	<u>5,251,665</u>	<u>5,987,351</u>
年度溢利	<u>2,927,936</u>	<u>3,834,486</u>

截至二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度自物業銷售所產生的收益分別約達14,136.1百萬港元及15,461.6百萬港元，其分別佔貴集團總收益約90.3%及90.7%。於二零一四年所記錄自物業銷售產生之收益亦較二零一三年增長約9.4%。貴集團於二零一四年已交付的整體建築面積為約735,234平方米，較二零一三年約653,507平方米增長約12.5%。然而，就已交付及已落成物業而言，整體平均售價相較二零一三年每平方米約人民幣17,222元下跌約4.1%至二零一四年約人民幣16,521元。平均售價下降乃主要由於合生霄雲路8號等高端項目已確認銷售之比例下降，而合生世界花園等售價較低的低端項目之已確認銷售比例則有所增加。儘管如此，貴集團的毛利自二零一三年約5,987.4百萬港元下降約12.3%至二零一四年約5,251.7百萬港元，主要由於二零一四年的銷售成本有所上升及擁有剛性需求之項目的比例有所增加。

誠如年度業績所載，二零一四年，中國房地產行業的調控措施，由中央政府的強力干預轉向市場調節，使政策環境較以往相對寬鬆；於二零一四年下半年，陸續出台的「限貸放鬆」、「非對稱性降息」等措施也提振了市場的信心，加速市場觸底企穩的進程。於二零一五年，貴公司預期貨幣政策將進一步放

北京證券函件

寬，有利於中國房地產溫和復蘇。儘管中國物業市場於二零一四年年末出現反彈，貴公司預期中國物業市場之增長將屬溫和。

(b) 韓江集團之背景資料

韓江在中國從事物業建築、公共業務及電力輸送及轉換。其投資多項項目，包括基建、土地、能源及資源以及電力及電訊。其亦從事冶金、鍛造、採礦及水電設備之銷售及購買及其他礦物、金屬及建築材料之銷售及購買業務。

韓江獲中國相關政府機關分類為房屋建築工程總承包壹級。壹級總承包商合資格承接規模大於非壹級承包商之項目。韓江提供全面服務，聘用超過350名業內專家，當中100名更屬中高層職級。韓江亦就建築安全以及成本管理及控制方面達至優質水準，其優質管理制度獲得ISO 9000證書。此外，韓江為業內信譽良好之承包商，擁有亮麗往績，具備處理大規模建設項目(包括中國多幢獲高度評價之商業樓宇)之相關技術實力及專業知識。

貴集團自二零零三年起一直與韓江集團進行交易，而彼等已確立緊密業務關係。韓江集團已為貴集團建築項目完成多項建築及相關服務。此外，吾等了解韓江集團就貴集團提供予／出租予韓江集團之服務／物業維持良好付款記錄。

(c) 訂立二零一五年框架協議之理由及裨益

二零一五年框架協議乃為規管貴集團與韓江集團之間性質屬經常性、定期及持續之該等交易。訂立二零一五年框架協議將提供公平基準，藉以供貴公司遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定，從而減少貴公司就簽立各該等交易項下各委聘／訂購／租賃之獨立銷售合約或協議遵守有關規定之行政負擔及成本。此外，經考慮(i)韓江集團乃中國信譽良好之建築承包商；(ii)韓江集團擁有承擔大規模建築項目之能力；(iii)貴集團與韓江集團已建立之長期業務關係；(iv)韓江集團在與貴集團之交易中的亮麗往績；及(v)韓江集團對貴集團維持良好付款記錄，吾等認為，與韓江集團的

北京證券函件

零一五年框架協議項下擬進行之該等交易將為 貴集團提供兼具效率及效益的方法以進行其若干業務活動，並因此符合 貴公司及其股東之整體利益。

4. 該等交易之主要條款及釐定相關年度上限之基準

(a) 該等交易之過往年度上限、過往交易金額及建議年度上限

下文載列(i)該等交易之年度上限，其於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度亦有進行；(ii)該等交易之概約實際交易額，其於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度亦有進行；及(iii)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限之詳情。

北京證券函件

該等交易	截至十二月三十一日止年度的過往年度上限			截至十二月三十一日止年度的概約交易金額			截至十二月三十一日止年度的建議年度上限			
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	
A. 根據二零一五年框架協議韓江集團將向貴集團提供之服務/租賃之物業：										
第1項交易事項—建築	人民幣 1,818,540,000元 (相等於約 2,309,546,000港元)	人民幣 1,616,480,000元 (相等於約 2,052,930,000港元)	人民幣 1,414,420,000元 (相等於約 1,796,313,000港元)	人民幣 174,732,000元 (相等於約 221,910,000港元)	人民幣 280,767,000元 (相等於約 356,574,000港元)	人民幣 418,472,000元 (相等於約 531,459,000港元)	人民幣 424,027,000元 (相等於約 538,514,000港元)	人民幣 430,017,000元 (相等於約 546,122,000港元)	人民幣 415,985,000元 (相等於約 528,301,000港元)	人民幣
第2項交易事項—建築 監督	人民幣 16,597,000元 (相等於約 21,078,000港元)	人民幣 14,635,000元 (相等於約 18,586,000港元)	人民幣 13,114,000元 (相等於約 16,655,000港元)	人民幣 6,941,000元 (相等於約 8,815,000港元)	人民幣 9,451,000元 (相等於約 12,003,000港元)	人民幣 2,322,000元 (相等於約 2,949,000港元)	人民幣 12,291,000元 (相等於約 15,610,000港元)	人民幣 8,005,000元 (相等於約 10,166,000港元)	人民幣 5,341,000元 (相等於約 6,783,000港元)	人民幣
第3項交易事項—電力安 裝、弱電系統及智能樓 宇系統安裝以及建築工 程預算及成本控制諮詢 服務	人民幣 526,410,000元 (相等於約 668,541,000港元)	人民幣 467,920,000元 (相等於約 594,258,000港元)	人民幣 409,430,000元 (相等於約 519,976,000港元)	人民幣 184,470,000元 (相等於約 234,277,000港元)	人民幣 164,943,000元 (相等於約 209,478,000港元)	人民幣 115,575,000元 (相等於約 146,780,000港元)	人民幣 179,950,000元 (相等於約 228,536,000港元)	人民幣 125,068,000元 (相等於約 158,836,000港元)	人民幣 114,296,000元 (相等於約 145,156,000港元)	人民幣
第4項交易事項—辦公室 租賃	人民幣 6,354,000元 (相等於約 8,070,000港元)	人民幣 6,989,000元 (相等於約 8,876,000港元)	人民幣 7,688,000元 (相等於約 9,764,000港元)	人民幣 2,861,000元 (相等於約 3,633,000港元)	人民幣 2,414,000元 (相等於約 3,066,000港元)	人民幣 2,861,000元 (相等於約 3,633,000港元)	人民幣 9,296,000元 (相等於約 11,806,000港元)	人民幣 9,296,000元 (相等於約 11,806,000港元)	人民幣 10,052,000元 (相等於約 12,766,000港元)	人民幣
第5項交易事項—信息化 及電腦化相關服務	人民幣 39,952,000元 (相等於約 50,739,000港元)	人民幣 47,943,000元 (相等於約 60,888,000港元)	人民幣 57,531,000元 (相等於約 73,064,000港元)	人民幣 10,132,000元 (相等於約 12,868,000港元)	人民幣 27,263,000元 (相等於約 34,624,000港元)	人民幣 34,485,000元 (相等於約 43,796,000港元)	人民幣 60,402,000元 (相等於約 76,710,000港元)	人民幣 63,422,000元 (相等於約 80,546,000港元)	人民幣 66,592,000元 (相等於約 84,572,000港元)	人民幣

北京證券函件

該等交易	截至十二月三十一日止年度的過往年度上限		截至十二月三十一日止年度的概約交易金額		截至十二月三十一日止年度的建議年度上限			
	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年		
B. 根據二零一五年框架協議 貴集團將向韓江集團提供之服務/租賃之物業：								
第6項交易事項—樓宇設計	人民幣 33,340,000元 (相等於約 42,342,000港元)	人民幣 36,197,000元 (相等於約 45,970,000港元)	人民幣 36,637,000元 (相等於約 46,529,000港元)	人民幣 6,729,000元 (相等於約 8,546,000港元)	人民幣 6,022,000元 (相等於約 7,648,000港元)	人民幣 8,852,000元 (相等於約 11,242,000港元)	人民幣 7,009,000元 (相等於約 8,901,000港元)	人民幣 6,742,000元 (相等於約 8,562,000港元)
第7項交易事項—空置物業管理及向買家交付已出售物業單位	人民幣 15,910,000元 (相等於約 20,206,000港元)	人民幣 14,330,000元 (相等於約 18,199,000港元)	人民幣 13,910,000元 (相等於約 17,666,000港元)	人民幣 7,400,000元 (相等於約 9,398,000港元)	人民幣 7,098,000元 (相等於約 9,014,000港元)	人民幣 18,910,000元 (相等於約 24,016,000港元)	人民幣 18,310,000元 (相等於約 23,254,000港元)	人民幣 17,710,000元 (相等於約 22,492,000港元)
第8項交易事項—商舖及辦公室租賃 ^{附註}	人民幣 3,298,000元 (相等於約 4,188,000港元)	人民幣 3,444,000元 (相等於約 4,374,000港元)	人民幣 3,616,000元 (相等於約 4,592,000港元)	人民幣 1,425,000元 (相等於約 1,810,000港元)	人民幣 872,000元 (相等於約 1,107,000港元)	人民幣 1,949,000元 (相等於約 2,475,000港元)	人民幣 2,443,000元 (相等於約 3,103,000港元)	人民幣 2,524,000元 (相等於約 3,205,000港元)

附註：截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度概無辦公室租賃而僅有商舖租賃。

北京證券函件

(b) 該等交易之主要條款及釐定各自年度上限之基準

根據二零一五年框架協議韓江集團將向 貴集團提供之服務／租賃之物業

第1項交易事項—建築

根據二零一五年框架協議， 貴集團可不時並待須簽立列明各委聘的指定條款的獨立協議後，委聘韓江集團於中國進行 貴集團物業項目的建築工程。

釐定第1項交易事項項下之價格及其他條款的基準

誠如二零一五年框架協議所載， 貴集團就為 貴集團於中國物業發展項目進行建築工程而應付予韓江集團之建築費用及其條款，將參考獨立承包商就提供類似服務授予之價格及條款以及項目所在地之建設委員會訂明之最新規定標準及指引而釐定，例如北京市建設委員會於二零一二年就北京物業項目所頒佈之北京市建設工程計價依據—預算定額；及廣東省建設廳於二零一零年就廣州的物業項目所頒佈之廣東省建設工程計價依據（二零一零年）。

釐定及討論第1項交易事項項下之年度上限的基準

下表載列第1項交易事項於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度的建議年度上限		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
第1項交易	人民幣	人民幣	人民幣
事項	424,027,000元 (相等於約 538,514,000港元)	430,017,000元 (相等於約 546,122,000港元)	415,985,000元 (相等於約 528,301,000港元)

於釐定二零一五年框架協議項下第1項交易事項的年度上限時， 貴集團已考慮(i)二零一五年框架協議項下之有關定價基準；(ii)管理層所估計韓江集團預期將於有關年度進行建築工程之廣州、北京及中國其他東部地區

北京證券函件

之物業單位之總建築面積；及(iii)有關韓江集團為 貴集團進行建築工程之歷史建築成本數據。

就此而言，吾等已審閱(i)載列 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度應付韓江集團之估計建築費用資料之明細表；(ii)載列估計平均單位建築費用明細資料之明細表；(iii)由一間中國獨立工程項目成本諮詢公司所出具的證明書，該公司乃由 貴公司聘請以對 貴集團物業項目之估計平均單位建築費用進行獨立評估；(iv)載列 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間已向韓江集團支付的過往建築費用資料之明細表；(v)一間中國工程項目成本諮詢公司就截至二零一四年十二月三十一日止三個年度的過往建築服務年度上限所估計的平均單位建築成本數據／資料；(vi) 貴集團與韓江集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度訂立的建築合約(按隨機基準)；及(vii)建築工程的定價參考資料，包括上述相關政府機關所規定的標準及指引。

就 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間向韓江集團支付的過往建築費用而言，吾等已(按隨機基準)取得數份 貴集團與韓江集團訂立的建築合約副本，並將其與由一間中國工程項目成本諮詢公司就截至二零一四年十二月三十一日止三個年度的過往建築服務年度上限所估計的平均單位建築成本數據／資料進行比較。該比較顯示 貴集團向韓江集團支付的過往建築費用與有關數據／資料貫徹一致。

於得出第1項交易事項的建議年度上限時， 貴公司已估計應付平均單位建築費用及 貴集團於廣州、北京及中國其他東部地區而可能由韓江集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年進行建築的物業項目的總建築面積。據 貴公司告知，儘管各物業項目的估計單位建築費用可能因數項因素而可能出現變動，包括：(i)已消耗建築物料種類；(ii)物業級別；(iii)建築工程的範疇；及(iv)物業地盤的地理位置，惟將該等因素平分後的整體影響將非常接近，故 貴公司已藉計入各物業項目的估計平均單位費用，估計應付韓江集團的平均單位建築費用，而該估計亦被視為合理。此外，為釐定 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度應付韓江集團之平均估計單位建築費用是否按一般商業條款訂立， 貴公司亦已聘請一間中國獨立工程項目成本諮詢公司(「諮詢公司」)，就第1項交易事項項下應付之估計平均單位建築費用進行獨立評估。就盡職審查而

北京證券函件

言，吾等經已與諮詢公司討論彼等所進行的工作。吾等亦已查詢其資格、專長及對 貴集團而言之獨立性，並已審閱其聘任(包括其工作範疇)。吾等於與諮詢公司訪談或審閱工作時概無留意到任何不當行為。尤其是，吾等注意到，諮詢公司擁有營業執照於中國進行建築成本評估業務，且其亦具備工程造價諮詢企業甲級資質證書中的甲級資質，可於中國進行項目成本諮詢。諮詢公司已審閱 貴集團於第1項交易事項項下之估計平均單位建築費用，並進行其他被視為必要的工作，且於其檢查後確認， 貴集團所用的估計平均單位建築費用與市價貫徹一致。因此，吾等信納其有關該等估計單位平均費用與市價貫徹一致的意見。

此外，由於 貴集團不同物業項目的估計平均單位建築費用亦需符合上述政府標準，而該等標準為由物業項目所在地之相關建築委員會規定的最新可得標準，故 貴公司亦告知，於 貴集團與韓江集團就第1項交易事項項下各委聘訂立特定協議前，建築工程的相關費用亦須經參考(其中包括)當時可得的相關標準後釐定。

此外，吾等亦已審閱有關 貴集團於廣州、北京及中國其他東部地區而其建築預期由韓江集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度進行的物業項目之估計總建築面積之明細表。據 貴公司告知，當中所釐定 貴集團物業項目之估計總建築面積乃根據 貴集團未來數年的物業發展計劃編製。經審閱該明細表及與 貴公司的管理層討論編製基準後，吾等認為，有關估計總建築面積與 貴集團對二零一五年至二零一七年的市場趨勢之看法貫徹一致。

此外，由於 貴集團與韓江集團已建立長期的業務關係，而韓江集團所提供的建築服務一直令人滿意，故繼續委聘韓江集團向 貴集團提供建築服務可進一步提升整體營運效率，並提升 貴集團的整體成本效益。

北京證券函件

鑒於上文所述的工作，吾等認為，第1項交易事項及其條款乃按一般商業條款訂立，而其項下應付費用及第1項交易事項的建議年度上限乃妥為估計，並就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

第2項交易事項—建築監督

根據二零一五年框架協議，貴集團可不時並待須簽立列明各委聘的指定條款的獨立協議後，委聘韓江集團監督貴集團若干物業項目的建築工程。

釐定第2項交易事項項下之價格及其他條款的基準

誠如二零一五年框架協議所載，貴集團就監督貴集團之物業發展項目建築而應付予韓江集團之建築監督費用及其條款，將參考獨立承包商就提供同類服務授予之價格及條款以及中國所訂明之最新標準及指引而釐定，例如發展和改革委員會及建設部於二零零七年所頒佈之建設工程監理與相關服務收費標準。

釐定及討論第2項交易事項項下之年度上限的基準

下表載列第2項交易事項於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度的建議年度上限		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
第2項交易	人民幣	人民幣	人民幣
事項	12,291,000元	8,005,000元	5,341,000元
	(相等於約	(相等於約	(相等於約
	15,610,000港元)	10,166,000港元)	6,783,000港元)

於釐定二零一五年框架協議項下第2項交易事項的年度上限時，貴集團已考慮(i)二零一五年框架協議項下之有關定價基準；(ii)貴公司所估計預期將由韓江集團監督建築工程之廣州、北京、上海、天津及中國其他東部地區之物業單位之總建築面積；及(iii)有關韓江集團向貴集團提供建築監督服務之歷史數據。

北京證券函件

就此而言，吾等已審閱(i)載列 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度應付韓江集團之估計建築監督費用資料之明細表；(ii)載列 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間已付的過往建築監督費用資料之明細表；(iii)類似建築監督工程的現行市價數據／資料；(iv) 貴集團與韓江集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間訂立的建築監督合約(按隨機基準)；及(v)建築監督工程的定價參考資料，包括上述相關政府機關所規定的標準及指引。

就 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間已向韓江集團支付之過往建築監督費用而言，吾等已(按隨機基準)取得數份 貴集團與韓江集團訂立的建築監督合約副本，並將其與 貴公司所提供之類似建築監督工作當時市價的數據／資料進行比較。該比較顯示 貴集團已向韓江集團支付的過往建築監督費用與有關市價相若或不遜於有關市價。

於得出第2項交易事項的建議年度上限時， 貴公司已估計 貴集團於廣州、北京、上海、天津及中國其他東部地區而其建築監督可能由韓江集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度進行的物業項目之應付平均單位建築監督費用及總建築面積。為釐定 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度應付韓江集團之估計單位建築監督費用是否按一般商業條款訂立，吾等已將 貴公司所提供類似建築監督工作之現行市價數據／資料與 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度應付韓江集團之估計單位建築監督費用進行比較。吾等之比較顯示 貴集團應付韓江集團之估計單位監督費用處於市場範圍之內。此外，據 貴公司告知，由於 貴集團多個物業項目之估計單位建築監督費用亦將需符合建設工程監理與相關服務收費標準(其乃中央政府頒佈之最新可得標準並於中國內整體應用)，故 貴公司亦告知，於 貴集團與韓江集團為第2項交易事項項下各項聘任訂立特定協議前，建築監督工程之相關費用須經參考(其中包括)當時可得相關標準而釐定。經考慮以上情況後，吾等認為，用於釐定第2項交易事項於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之年度上限的估計單位建築監督費用乃經妥為估計得出。

北京證券函件

此外，吾等已審閱有關 貴集團於廣州、北京、上海、天津及中國其他東部地區而其建築監督可能由韓江集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度進行的物業項目的估計總建築面積之明細表。據 貴公司告知，於當中所釐定之 貴集團物業項目估計總建築面積乃根據 貴集團於未來數年之物業發展時間表製備。經審閱明細表並與 貴公司管理層討論編製基準，吾等認為，有關估計總建築面積與 貴集團對二零一五年至二零一七年市場趨勢之看法貫徹一致。

再者，由於 貴集團與韓江集團已建立長期的業務關係，而韓江集團所提供的建築監督服務一直令人滿意，故繼續聘任韓江集團向 貴集團提供建築監督服務可進一步提升整體營運效率，並提升 貴集團的整體成本效益。

鑒於上文所述的工作，吾等認為，第2項交易事項及其條款乃按一般商業條款訂立，而其項下應付費用及第2項交易事項的建議年度上限乃妥為估計，並就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

第3項交易事項—電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及建築工程預算及成本控制諮詢服務

根據二零一五年框架協議， 貴集團可不時並待須簽立列明各委聘的指定條款的獨立協議後，委聘韓江集團為 貴集團若干物業發展項目進行電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝工程，並向 貴集團提供有關招標預算及其建築工程成本控制之諮詢服務。

弱電系統及智能樓宇系統安裝工程包括安裝視像對講機系統、閉路電視系統、音樂廣播系統、保安系統、停車場自動管理系統、電話系統、手機訊號覆蓋系統、電視天線系統以及採購及安裝相關設備；招標預算及建築成本控制諮詢服務，包括為 貴集團擬進行公開招標之項目評估及制定底價、準備 貴集團競標邀請及協助評估投標者、制定預算及為 貴集團物業發展項目制定成本控制計劃。

北京證券函件

釐定第3項交易事項項下之價格及其他條款的基準

誠如二零一五年框架協議所載，貴集團就進行貴集團物業發展項目之電力安裝工程而應付予韓江集團之費用及其條款，將參考獨立第三方就提供類似服務授予之價格及條款以及項目所在地之相關政府機關規定之最新標準及指引而釐定，例如廣東省建設廳於二零一零年頒佈之廣東省建設工程計價依據(二零一零年)。

貴集團就進行貴集團於中國之物業發展項目之弱電系統及智能樓宇系統安裝工程應付韓江集團之費用及其條款，將參考獨立第三方就提供類似服務授予之價格及條款以及項目所在地之相關政府機關訂明之最新標準及指引而釐定，例如北京市建設委員會分別於二零一二年及二零零八年就北京之項目所頒佈之北京市建設工程計價依據—預算定額及通信建設工程預算定額(二零零八年)及廣東省建設廳分別於二零一零年及二零一四年就廣東省之項目所頒佈之廣東省建設工程計價依據(二零一零年)及廣州地區建設工程常用材料綜合價格(二零一四年)。

就採購弱電系統及智能樓宇系統之設備而言，將會收取採購設備價格上調1%至3%之費用。

貴集團就提供編撰招標預算及建築成本控制而應付予韓江集團之諮詢費及其條款，將參考項目所在地之相關政府機關訂明之最新標準及指引而釐定，例如北京市發展和改革委員會於二零零二年就為提供服務協助招標程序而頒佈之招標代理服務收費標準及住房和城鄉建設部於二零零七年就提供預算服務而頒佈之工程造價諮詢服務收費管理暫行辦法。

北京證券函件

釐定及討論第3項交易事項項下之年度上限的基準

下表載列第3項交易事項於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限：

第3項交易 事項	截至十二月三十一日止年度的建議年度上限		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣	人民幣	人民幣
	179,950,000元	125,068,000元	114,296,000元
	(相等於約 228,536,000港元)	(相等於約 158,836,000港元)	(相等於約 145,156,000港元)

於釐定二零一五年框架協議項下第3項交易事項的年度上限時，貴集團已考慮(i)二零一五年框架協議項下之有關定價基準；(ii)管理層所估計貴集團預期完成及貴集團建議委任韓江集團於有關年度進行之電力安裝及智能樓宇系統安裝工程及提供建築工程預算及成本控制諮詢服務之廣州、北京、上海、天津及中國其他東部地區之物業發展項目之總建築面積；及(iii)有關韓江集團向貴集團提供相同服務之歷史數據。

就此而言，吾等已審閱(i)載列有關貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度向韓江集團(a)應付之估計電力系統安裝費、(b)應付估計弱電系統及智能樓宇系統安裝費，及(c)就建築工程預算及成本控制應付之估計諮詢服務費之資料之明細表；(ii)載列貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間向韓江集團(a)已付之過往電力安裝費、(b)已付之過往弱電系統及智能樓宇系統安裝費，及(c)就建築工程預算及成本控制已付之過往諮詢服務費之明細表；(iii)類似安裝及諮詢服務現行市價之數據／資料；(iv)貴集團與韓江集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間訂立之安裝及諮詢合約(按隨機基準)；及(v)制定定價基準及費用之參考資料(包括上述由相關政府機關頒佈之標準)。

就貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間已向韓江集團支付之過往安裝及諮詢費而言，吾等已(按隨機基準)取得數份貴集團與韓江集團訂立之安裝及諮詢合約副本，並將其與貴公司所提供之

北京證券函件

類似安裝及諮詢服務當時市價之數據／資料進行比較。該比較顯示 貴集團已向韓江集團支付之過往安裝及諮詢費與有關市價相若或不遜於有關市價。

於得出第3項交易事項的建議年度上限時， 貴公司已估計可能由韓江集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度進行的電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及預算及成本控制諮詢服務之平均單位費用以及其相關工作量。據 貴公司告知，儘管電力安裝以及弱電系統及智能樓宇系統安裝之估計單位費用可能因數項因素而出現變動，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)電力公司之聲譽，而預算及成本控制諮詢費亦可能因數項因素而出現變動，包括：(i)諮詢形式；(ii)將交付諮詢服務之範圍；及(iii)諮詢公司之聲譽，惟將該等因素平分後的整體影響將非常接近，故 貴公司已藉計入各物業項目的平均估計單位費用，估計就可能由韓江集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度進行電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及預算及成本控制諮詢服務的 貴集團物業項目應付韓江集團之單位費用。為釐定 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度應付韓江集團之該等項目的平均估計單位費用是否按一般商業條款訂立，吾等已將 貴公司所提供有關類似安裝及諮詢服務現行市價之數據／資料與 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度應付韓江集團之電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及預算及成本控制諮詢服務的平均估計單位費用進行比較。吾等之比較顯示該等項目之估計單位費用處於市場範圍之內。此外，據 貴公司告知，由於就 貴集團多個物業項目之估計安裝及相關費用以及估計預算及成本控制諮詢服務費亦須符合項目所在地之相關政府機關所頒佈之最新標準及指引（其乃中央政府頒佈之最新可得標準並於中國內整體應用），故 貴公司亦告知，於 貴集團與韓江集團就第3項交易事項項下各項安裝及／或預算及成本控制諮詢聘任訂立特定協議前，相關安裝費及／或預算及成本控制諮詢費亦須經參考（其中包括）當時可得相關標準而釐定。經考慮以上情況後，吾等認為， 貴集團應付韓江集團的電力

北京證券函件

安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及預算及成本控制諮詢服務且用於釐定第3項交易事項於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之年度上限之估計單位費用乃經妥為估計得出。

此外，吾等亦已審閱有關可能由韓江集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度進行的相關電力安裝工作、弱電系統及智能樓宇安裝工程以及預算及成本控制服務之明細表。據 貴公司告知，該等工作及服務之數量乃根據 貴集團於未來數年之物業發展時間表釐定。經審閱該等明細表及與管理層討論編製基準後，吾等認為，該等工作及服務之數量與 貴集團對二零一五年至二零一七年市場趨勢之看法貫徹一致。

再者，由於 貴集團與韓江集團已建立長期的業務關係，而韓江集團所提供的安裝及相關工作以及預算及成本控制諮詢服務一直令人滿意，故繼續委聘韓江集團向 貴集團提供該等工作及服務可進一步提升整體營運效率，並提升 貴集團的整體成本效益。

鑒於上文所述的工作，吾等認為，第3項交易事項及其條款乃按一般商業條款訂立，而其項下應付費用及第3項交易事項的建議年度上限乃妥為估計，並就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

第4項交易事項—辦公室租賃

根據二零一五年框架協議，韓江集團可不時並待須簽立列明各租賃協議的指定條款的獨立協議後出租若干位於廣州及上海的物業予 貴集團作辦公室用途。

釐定第4項交易事項項下之租金及其他條款的基準

誠如二零一五年框架協議所載， 貴集團應付予韓江集團之租金及其條款，將參考 貴集團就租用同一樓宇之物業(或倘於同一樓宇概無該等租賃，則應參考同區之同類同級出租物業)之現行市值租金及獨立第三方授予之其他條款而釐定。

北京證券函件

釐定及討論第4項交易事項項下之年度上限的基準

下表載列第4項交易事項於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限：

第4項交易 事項	截至十二月三十一日止年度的建議年度上限		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
	人民幣	人民幣	人民幣
	9,296,000元	9,296,000元	10,052,000元
	(相等於約	(相等於約	(相等於約
	11,806,000港元)	11,806,000港元)	12,766,000港元)

於釐定二零一五年框架協議項下第4項交易事項的年度上限時，貴集團已考慮(i)已識別建議租賃物業；及(ii)建議經評估租賃之初步估計租金，乃按相關定價基準得出。

就此而言，吾等已審閱(i)載列貴集團將於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度於廣州及上海自韓江集團租賃之相關物業之地點及總面積以及貴集團就相關物業應付韓江集團之相關估計租金資料之明細表；(ii)載列貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間就已租賃商業物業已向韓江集團支付之過往租金資料之明細表；及(iii)貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間就韓江集團擁有之商業物業而向韓江集團作出之租金付款及記錄。

就貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間就商業物業應付韓江集團之過往租金而言，吾等已取得貴集團向韓江集團作出之租金付款及記錄，並將有關記錄中的租金與物業代理就相關物業鄰近地區之類似物業所報之市價或租金與相關物業進行比較。該比較顯示貴集團向韓江集團作出之過往租金付款與有關市價相若或不遜於有關市價。

為釐定貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度就租賃辦公室物業應付韓江集團之估計租金是否按一般商業條款訂立，吾等亦已就物業代理就於廣州及上海鄰近相關物業之類似物業所報之現行市價及／或租金進行研究，並將其與韓江集團同意出租予貴集團作辦公室用途的相關廣州及上海物業的估計租金進行比較。基於吾等之比較且亦經計

北京證券函件

入不同因素(如 貴集團將租賃之相關物業及可資比較物業之品質及樓層)，吾等注意到， 貴集團應付韓江集團之租金與現行市價貫徹一致。

鑒於上文所述的工作，吾等認為，第4項交易事項及其條款乃按一般商業條款訂立，而其項下應付租金及第4項交易事項的建議年度上限乃妥為估計，並就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

第5項交易事項—信息化及電腦化相關服務

根據二零一五年框架協議， 貴集團可不時並待簽立列明各委聘的指定條款的獨立協議後，委聘韓江集團為 貴集團建設信息科技基礎設施及維護伺服器，並向 貴集團提供信息及電腦系統相關產品及設施以及就 貴集團信息科技及電腦系統向 貴集團提供諮詢服務、員工培訓及技術支援。

釐定第5項交易事項項下之價格及其他條款的基準

誠如二零一五年框架協議所載， 貴集團就建設信息化基建及維護 貴集團伺服器並為 貴集團資訊科技及電腦系統提供諮詢服務、員工培訓及技術支援而應付予韓江集團之費用，以及 貴集團就自韓江集團購買／租用產品及設施而應付之購買價格／租金(統稱「**信息化及電腦化相關服務**」)及其條款，將參考獨立第三方就提供類似服務／產品所授予之價格及條款釐定。

釐定及討論第5項交易事項項下之年度上限的基準

	截至十二月三十一日止年度的建議年度上限		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
第5項交易	人民幣	人民幣	人民幣
事項	60,402,000元	63,422,000元	66,592,000元
	(相等於約	(相等於約	(相等於約
	76,710,000港元)	80,546,000港元)	84,572,000港元)

於釐定二零一五年框架協議項下第5項交易事項的年度上限時， 貴集團已考慮(i)二零一五年框架協議項下之有關定價基準；(ii)韓江集團基於 貴集團之計劃將向 貴集團提供之服務、產品及設施的性質；(iii)韓江

北京證券函件

集團向 貴集團提供信息化及電腦化相關服務之歷史數據；及(iv)中國物業發展行業之營業額與資訊科技所產生開支之整體比例。

就此而言，吾等已審閱(i)載列 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度就信息化及電腦化相關服務應付韓江集團估計服務費用資料之明細表；(ii)載列 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間就各項目之信息化及電腦化相關服務支付的過往費用資料之明細表；(iii)類似信息化及電腦化相關服務現行市價的數據／資料；及(iv) 貴集團與韓江集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度內所訂立信息化及電腦化相關服務之合約(按隨機基準)。

就 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間就信息化及電腦化相關服務向韓江集團支付的過往費用而言，吾等已(按隨機基準)取得數份有關 貴集團與韓江集團就信息化及電腦化相關服務所訂定之合約的副本，並與 貴公司所提供之類似信息化及電腦化相關服務當時的市價數據／資料進行比較。該比較顯示 貴集團就信息化及電腦化相關服務向韓江集團支付的過往費用與有關市價相若或不遜於有關市價。

於得出第5項交易事項的建議年度上限時， 貴公司已按照其內部估計對 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度就所需信息化及電腦化相關服務應付的服務費進行估計。據 貴公司告知，信息化及電腦化相關服務之估計費用可能因應韓江集團基於 貴集團計劃向 貴集團提供服務之性質以及產品及設施之種類而有所不同。為釐定於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度有關信息化及電腦化相關服務之有關估計費用是否按一般商業條款訂立，吾等已將其與 貴公司所提供之類似信息化及電腦化相關服務之現行市價的數字／資料進行比較。吾等之比較顯示 貴集團應付韓江集團之估計服務費用處於市場範圍之內。經考慮以上情況後，吾等認為，用於釐定第5項交易事項於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之年度上限的信息化及電腦化相關服務估計費用乃經妥為估計得出。

北京證券函件

此外，吾等亦已查詢韓江集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度將予提供之相關信息科技相關服務及／或將予出租之產品或設施的性質及描述。據 貴公司告知，韓江集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度將予進行之相關信息化及電腦化相關服務乃根據 貴集團於二零一五年至二零一七年之預期科技需要而釐定。

此外，由於 貴集團與韓江集團經已建立長期的業務關係，而韓江集團所提供的信息化及電腦化相關服務一直令人滿意，故繼續聘任韓江集團向 貴集團提供有關信息化及電腦化相關服務可進一步提升整體營運效率，並提升 貴集團的整體成本效益。

鑒於上文所述的工作，吾等認為，第5項交易事項及其條款乃按一般商業條款訂立，而其項下之應付費用及第5項交易事項的建議年度上限乃妥為估計，並就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

根據二零一五年框架協議 貴集團將向韓江集團提供之服務／租賃之物業

第6項交易事項—樓宇設計

根據二零一五年框架協議，韓江集團可不時並待簽立列明各委聘的指定條款的獨立協議後，委聘 貴集團進行韓江集團物業發展項目之興建及樓宇設計工作。

釐定第6項交易事項項下之價格及其他條款的基準

誠如二零一五年框架協議所載，韓江集團應付予 貴集團之樓宇設計費用及其條款，將由訂約各方經參考獨立樓宇設計服務供應商就承接類似設計項目授予之價格及條款以及相關地方機關就提供類似服務之費用及其他條款訂明之最新標準及指引(如有)而釐定。

北京證券函件

釐定及討論第6項交易事項項下之年度上限的基準

	截至十二月三十一日止年度的建議年度上限		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
第6項交易	人民幣	人民幣	人民幣
事項	8,852,000元	7,009,000元	6,742,000元
	(相等於約	(相等於約	(相等於約
	11,242,000港元)	8,901,000港元)	8,562,000港元)

於釐定二零一五年框架協議項下第6項交易事項的年度上限時，貴集團已考慮(i)二零一五年框架協議項下之有關定價基準；(ii)於有關年度建議委聘貴集團提供設計工程之韓江集團建築及樓宇項目之總面積及類別；及(iii)有關貴集團向韓江集團進行設計工程之歷史數據。

就此而言，吾等已審閱(i)載列貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度就進行韓江集團若干物業項目之樓宇設計工作應收韓江集團估計樓宇設計費用資料之明細表；(ii)載列貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間應收韓江集團的過往樓宇設計費用資料之明細表；(iii)類似樓宇設計服務的現行市價數據／資料；及(iv)貴集團與韓江集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間訂立之樓宇設計服務合約(按隨機基準)。

就貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間已收韓江集團的過往樓宇設計費用而言，吾等已(按隨機基準)取得數份貴集團與韓江集團訂立的樓宇設計服務合約的副本，並與貴公司所提供之類似樓宇設計服務當時的市價數據／資料進行比較。該比較顯示貴集團自韓江集團收取的過往樓宇設計服務費用與有關市價相若或不遜於有關市價。

於得出第6項交易事項的建議年度上限時，貴公司已估計韓江集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之平均單位樓宇設計費及樓宇設計工作量。為釐定貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度應收韓江集團的估計平均單位樓宇設計費是否按一般商業條款訂立，吾等已將貴公司所提供類似樓宇設計服務之現行市價的數據／資料與貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度應收韓江集團的估計單位樓宇設計費進行比較。吾等之比較顯示貴集團應收韓江集團的估計平

北京證券函件

均單位樓宇設計費處於市場範圍之內。經考慮以上情況後，吾等認為，用於釐定第6項交易事項於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之年度上限的估計單位樓宇設計費乃經妥為估計得出。

此外，吾等亦已審閱 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度將為韓江集團進行之樓宇設計工作量。其乃基於 貴集團就韓江集團對 貴集團樓宇設計工作之需求之預測而作出估計。據 貴公司告知，韓江集團滿意過往之樓宇設計工作，並經已委聘 貴集團繼續進行樓宇設計工作。

鑒於上文所述的工作，吾等認為，第6項交易事項及其項下之條款按一般商業條款訂立，而其項下之費用及第6項交易事項的建議年度上限乃妥為估計，並就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

第7項交易事項—空置物業管理及向買家交付已出售物業單位

根據二零一五年框架協議，韓江集團可不時並待簽立列明各委聘的指定條款的獨立協議後，委聘 貴集團管理韓江集團所發展之空置物業，並處理韓江集團於廣東省、北京、西安及上海的已售物業單位向買家交付事宜。

釐定第7項交易事項項下之價格及其他條款的基準

誠如二零一五年框架協議所載，韓江集團應付予 貴集團之管理費及其條款，將經參考 貴集團相關成本、獨立物業管理服務供應商就向同區同級物業提供類似服務而收取之現行市值收費及所授予之其他條款以及特定物業所在地之地方政府訂明之最新物業管理標準及物業定價指引而釐定，包括廣東省物價局及廣東省住房城鄉建設廳於二零一零年聯合頒佈之關於物業服務收費管理辦法、發展和改革委員會於二零零五年頒佈之北京市物業服務收費管理辦法、陝西省住房和城鄉建設廳於二零一一年頒佈之

北京證券函件

陝西省住宅小區物業服務指導標準、陝西省物價局及陝西省住房和城鄉建設廳於二零一一年聯合頒佈之陝西省物業服務收費管理辦法、上海市物價局及上海市房屋土地資源管理局於二零零五年聯合頒佈之上海市住宅物業服務分等收費標準及上海市住宅物業服務分等收費管理暫行辦法。

釐定及討論第7項交易事項項下之年度上限的基準

	截至十二月三十一日止年度的建議年度上限		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
第7項交易	人民幣	人民幣	人民幣
事項	18,910,000元 (相等於約 24,016,000港元)	18,310,000元 (相等於約 23,254,000港元)	17,710,000元 (相等於約 22,492,000港元)

於釐定二零一五年框架協議項下第7項交易事項的年度上限時，貴集團已考慮(i)二零一五年框架協議項下之有關定價基準；(ii)韓江估計於有關年度就韓江集團建議委聘貴集團提供管理服務之韓江集團物業發展項目之總建築面積，以及可供銷售物業單位數目；及(iii)有關貴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售予買家之已售物業單位交付之歷史數據。

就此而言，吾等已審閱(i)載列貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度就於廣東省、北京、西安及上海之空置物業提供管理服務(包括有關交付已售物業之服務)應收韓江集團估計管理費資料之明細表；(ii)載列貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間自韓江集團收取之過往管理費資料之明細表；(iii)為鄰近地區類似級別空置物業提供類似物業管理服務的現行市價數據／資料；(iv)貴集團與韓江集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間作出之空置物業管理費付款及記錄(按隨機基準)；及(v)訂立管理費之參考材料(包括上述由相關政府機關規定之標準及指引)。

北京證券函件

就 貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間已收韓江集團的過往管理費而言，吾等已(按隨機基準)取得 貴集團與韓江集團作出之空置物業管理費付款及記錄，並與 貴公司所提供之類似空置物業管理服務當時的市價數據／資料進行比較。該比較顯示 貴集團自韓江集團收取的過往管理費與有關市價相若或不遜於有關市價。

於得出第7項交易事項的建議年度上限時， 貴公司已估計韓江集團於廣東省、北京、西安及上海而其管理服務可能由 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度提供之空置物業之應收平均單位管理費及估計總建築面積。為釐定 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度應收韓江集團的估計單位管理費是否按一般商業條款訂立，吾等已將有關估計與 貴公司所提供之截至二零一七年十二月三十一日止三個年度為鄰近地區類似級別空置物業提供類似物業管理服務之現行市價數據／資料進行比較。吾等之比較顯示 貴集團應收之估計平均單位管理費處於市場範圍之內。此外，據 貴公司告知，由於韓江集團於廣東省、北京、西安及上海之多項空置物業項目之估計單位管理費亦將需符合地方機關所規定之物業管理費及相關成本標準以及空置物業所在地之相關政府機關所發出之物業定價指引(即地方政府所頒佈及／或於中國整體應用之最新可得相關標準)，且 貴公司亦因而告知，於 貴集團與韓江集團為第7項交易事項項下各項委聘訂立指定協議前，相關管理服務費亦將須經參考(其中包括)當時可得相關標準而釐定。經考慮以上情況後，吾等認為，用於釐定第7項交易事項於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之年度上限的估計平均單位管理費乃經妥為估計得出。

此外，吾等亦已審閱韓江集團於廣東省、北京、西安及上海而其管理服務可能將由 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度提供之空置物業的估計總建築面積之明細表。其乃基於 貴集團對韓江集團於未來數年就管理彼等之空置物業工作的物業發展計劃之認知估計得出。吾等已與管理層討論編製之基準，並信納該估計。

北京證券函件

鑒於上文所述的工作，吾等認為，第7項交易事項及其條款乃按一般商業條款訂立，而其項下應收費用及第7項交易事項的建議年度上限乃妥為估計，並就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東的整體利益。

第8項交易事項—商舖及辦公室租賃

根據二零一五年框架協議，貴集團可不時並待簽立列明各租賃協議的指定條款的獨立協議後，租賃若干位於廣州之物業予韓江集團作商舖及辦公室用途。

釐定第8項交易事項項下之租金及其他條款的基準

誠如二零一五年框架協議所載，韓江集團應付予貴集團之租金及其條款，將參考所收取之市值租金及貴集團向其他為獨立第三方之出租人就出租同一樓宇（或倘於同一樓宇概無該等租賃，則應參考同區之同類同級出租物業）之物業所授予之其他條款而釐定。

釐定及討論第8項交易事項項下之年度上限的基準

	截至十二月三十一日止年度的建議年度上限		
	二零一五年	二零一六年	二零一七年
第8項交易	人民幣	人民幣	人民幣
事項	2,606,000元 (相等於約 3,310,000港元)	2,443,000元 (相等於約 3,103,000港元)	2,524,000元 (相等於約 3,205,000港元)

於釐定二零一五年框架協議項下第8項交易事項的年度上限時，貴集團已考慮(i)已識別之建議租賃物業；及(ii)建議租賃之初步估計租金。

就此而言，吾等已審閱(i)載列貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度就租賃位於廣州之相關商舖及辦公室物業應收韓江集團估計租金資料之明細表；(ii)載列貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間就租賃位於廣州之商業物業之已收韓江集團過往租金資料之明細表；(iii)物業代理就租賃位於廣州鄰近地點類近商舖物業所報現行市

北京證券函件

價或租金之資料；及(iv) 貴集團與韓江集團以及其他獨立租戶於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度就租賃鄰近類似級別商業物業而訂立之租賃協議(按隨機基準)。

就韓江集團於截至二零一四年十二月三十一日止三個年度期間向 貴集團繳付之過往租金而言，吾等已(按隨機基準)取得 貴集團與韓江集團訂立之相關租賃協議，並將該等租賃協議內之租金與鄰近相關物業之類近物業之市價及 貴集團向其他獨立第三方提供之類似租賃進行比較。該比較顯示韓江集團就此方面向 貴集團繳付之過往租金與有關市價租金相若或不遜於有關市價租金。

為釐定韓江集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度就位於廣州之相關商舖及辦公室物業應付 貴集團之估計租金是否按一般商業條款訂立，吾等已將就鄰近類似物業自獨立物業代理取得之現行市價或報價以及 貴集團向其他獨立第三方提供之類似租賃與 貴集團計劃出租予韓江集團位於廣州之相關商舖及辦公室物業之估計租金進行比較。基於吾等之比較，吾等注意到韓江集團應付 貴集團之租金與現行市價貫徹一致。

鑒於上文所述工作，吾等認為，第8項交易事項及其條款按一般商業條款訂立，而其項下應收租金及第8項交易事項的建議年度上限乃妥為估計，並就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

北京證券函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，二零一五年框架協議之條款、該等交易及年度上限乃妥為釐定，並就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以供批准二零一五年框架協議、該等交易及年度上限之決議案。

此 致

合生創展集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
北京證券有限公司
董事
李德光
謹啟

二零一五年五月十二日

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屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，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、相關股份及債券中，擁有(i)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及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文各董事及本公司主要行政人員被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)須列入本公司根據證券及期貨條例第352條所保存之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司一於股份之好倉

董事姓名	權益性質		佔已發行股份 概約百分比
	個人	公司	
朱孟依先生	—	1,229,003,809 ⁽¹⁾	54.77%
歐偉建先生	—	34,500,000 ⁽²⁾	1.54%

附註：

1. 朱孟依先生透過新達持有1,160,363,809股股份，並透過合生慈善基金持有68,640,000股股份。
2. 歐偉建先生透過其所控制之一間全資擁有公司持有34,500,000股股份。

本公司一於債券之好倉

於二零一八年到期之9.875%優先票據

董事姓名	權益性質	本金額
李頌熹先生	個人	200,000美元
陳龍清先生	個人	200,000美元

除上文所披露者外，概無董事或本公司主要行政人員及彼等之聯繫人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之任何權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

概無於與本公司業務有關而任何董事於當中擁有重大權益之重大合約、承擔或協議於最後實際可行日期仍然存續。

於二零一五年二月十一日，本公司全資附屬公司惠州市亞新房地產有限公司(「惠州亞新」)與朱金麗女士及陳中先生訂立買賣協議，據此惠州亞新同意購買而朱金麗女士及陳中先生同意按總代價約人民幣53,500,000元出售廣東中福地產投資有限公司(「廣東中福」)的100%股權。惠東中福置業有限公司為廣東中福的全資附屬公司，擁有位於中國廣東省惠州市惠東縣稔山鎮船澳村亞婆角長坑之一幅空地的相關土地使用權及法定業權，總地盤面積為69,971.96平方米。

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二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

除朱先生為新達之董事外，於最後實際可行日期，董事概無於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉(而其根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司作出披露)之公司擔任董事或僱員。

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)之情況下可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，本集團自二零一四年十二月三十一日(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資格：

名稱	資格
北京證券	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)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，北京證券概無擁有本集團任何成員公司任何直接或間接股權或可認購或提名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)。

於最後實際可行日期，北京證券概無在本集團任何成員公司自二零一四年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之結算日期)以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

北京證券已以書面同意以本通函刊載之形式及涵義分別轉載其函件及引述其名稱而刊發本通函，且迄今並無撤回其書面同意。

6. 競爭業務

獨立非執行董事李頌熹先生於多家從事物業發展及物業投資業務之公司擔任董事。李先生亦為一項基金投資委員會之主席，而該基金從事物業發展及物業投資業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，各董事及其各自之緊密聯繫人概無於除本公司業務以外足以或相當可能與本集團業務直接或間接競爭之業務中擁有權益。

7. 備查文件

下列文件副本由二零一五年五月十二日至二零一五年五月二十七日(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) 二零一二年框架協議；及
- (b) 二零一五年框架協議。

8. 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，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。
- (c) 本通函中英文版如有歧異，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>

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」)將於二零一五年六月十二日(星期五)上午十時三十分(或緊隨本公司於同日假座同一地點上午十時正舉行之股東週年大會結束或休會後)假座香港中環干諾道中5號文華東方酒店2樓告羅士打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、確認及追認本公司日期為二零一五年五月十二日之通函(「通函」，其副本於會上提呈以茲識別)所載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、其聯營公司及緊密聯繫人(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」)所訂立日期為二零一五年四月二十二日之框架協議(「二零一五年框架協議」)，及其項下本集團與韓江集團擬訂立之交易(「該等交易」)；及批准通函所載共同於二零一五年框架協議項下之該等交易截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度各年的最高年度交易金額總值；及授權任何一名獲本公司董事會授權之本公司董事代表本公司在其可能酌情認為必要或權宜的情況下就或為實行二零一五年框架協議及該等交易而簽署、簽立、完善、交付及作出一切文件、契據、行動、事宜及事項。」

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱孟依

二零一五年五月十二日

* 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) 本通告之中文譯本僅供參考。中英文版如有任何歧異，概以英文版為準。