

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



百 利 勤 金 融 有 限 公 司

董事會函件載於本通函第5頁至第33頁。獨立董事委員會函件載於本通函第34頁至第35頁。百利勤金融函件載於本通函第36頁至第87頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之建議。

本公司將於二零一八年六月十五日(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」)。召開股東特別大會之通告載於本通函第92頁至第93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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

\* 僅供識別

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	34
百利勤金融函件 .....	36
附錄一 — 一般資料 .....	88
附錄二 — 股東特別大會通告 .....	92

## 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	二零一八年框架協議項下該等交易於截至二零二零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
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「朱氏控制實體」	指	被視為朱一航先生或朱偉航先生之聯繫人的公司
「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
「控股股東」	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。其為本公司395,246,625股股份之持有人，佔本公司於本通函日期之已發行股本約17.76%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東韓江」	指	廣東韓江工程總承包有限公司，為前任締約方之一及朱氏控制實體成員
「韓江」	指	廣東韓江建築安裝工程有限公司，於二零一五年框架協議日期為本公司之關連人士
「韓江集團」	指	韓江及其附屬公司、其聯營公司和其聯繫人
「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，一間於香港註冊成立和朱先生擁有全部已發行股本的公司。其為68,640,000股股份之持有人，佔本公司於本通函日期之已發行股本約3.08%
「獨立董事委員會」	指	由李頌熹先生、陳龍清先生及程如龍先生(全部均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，乃為就二零一八年框架協議、該等交易及年度上限向獨立股東提供建議而成立
「獨立股東」	指	獨立於朱一航先生和朱偉航先生及彼等各自之聯繫人(新達、合生慈善基金及遠富)之股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士之人士
「最後實際可行日期」	指	二零一八年五月二十一日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「朱先生」	指	本公司控股股東、執行董事兼董事會主席朱孟依先生
「朱一航先生」	指	朱先生之兒子兼朱女士之胞兄朱一航先生
「朱偉航先生」	指	朱先生之兒子兼朱女士之胞兄朱偉航先生
「朱女士」	指	執行董事兼董事會副主席兼朱先生之女兒朱桔榕女士
「應付年度上限」	指	本集團就二零一八年框架協議項下於截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年度由朱氏控制實體向本集團提供／出租的服務／租賃應付的最高累計年度交易金額總額

## 釋 義

「百利勤金融」	指	百利勤金融有限公司，根據證券及期貨條例可從事第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，以就二零一八年框架協議之條款、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
「中國」	指	中華人民共和國
「前任締約方」	指	根據二零一五年框架協議與本集團訂立交易的韓江集團成員，且因韓江重組而成為朱氏控制實體的成員
「應收年度上限」	指	本集團就二零一八年框架協議項下於截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年度由本集團向朱氏控制實體提供／出租的服務／租賃應收的最高年度交易金額總額
「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)二零一八年框架協議、該等交易及年度上限
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「平方米」	指	平方米
「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，佔本公司於本通函日期之已發行股本約52.14%
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

## 釋 義

「該等交易」	指	本集團與朱氏控制實體根據二零一八年框架協議擬訂立本通函「B.該等交易」一節所述之第1項交易事項至第11項交易事項
「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若干於二零一七年十二月三十一日屆滿的經常性交易訂立之有條件框架協議
「二零一八年框架協議」	指	本公司、朱一航先生與朱偉航先生於二零一八年四月二十六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1.25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，並不表示任何金額已經、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  
謝寶鑫  
鮑文格

主要辦事處：

香港  
中環  
康樂廣場一號  
怡和大廈33樓  
3305-3309室

獨立非執行董事：

李頌熹  
陳龍清  
程如龍

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
Bermuda

敬啟者：

**A. 緒言**

茲提述本公司日期為二零一八年四月二十六日之公告，內容有關(其中包括)二零一八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。

二零一五年框架協議於二零一七年十二月三十一日屆滿。由於本集團預期繼續二零一五年框架協議項下擬進行之若干經常性交易及就截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度與朱氏控制實體(包括前任締約方)訂立若干新經常性交易，本公司於二零一八年四月二十六日與朱一航先生及朱偉航先生訂立二零一八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，朱一航先生間接擁有本公司股份約17.76%。朱一航先生及朱偉航先生均為朱先生之子及朱女士之胞兄。因此，根據上市規則，朱一航先生及朱偉航先生為本公司之關連人士，而二零一八年框架協議及該等交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

由於截至二零二零年十二月三十一日止年度應付年度上限(為最高年度上限)之一個或多個適用百分比率(盈利比率除外)(定義見上市規則第14.07條)超逾5%，故二零一八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，並須遵守上市規則第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二零一八年框架協議、該等交易及截至二零二零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72.98%。

本公司已成立獨立董事委員會，以就二零一八年框架協議之條款、該等交易及年度上限向獨立股東提供建議，而百利勤金融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二零一八年框架協議、該等交易及年度上限之資料、獨立董事委員會函件、百利勤金融建議函件以及召開股東特別大會之通告。

### B. 該等交易

1. 根據二零一八年框架協議朱氏控制實體將向本集團提供之服務／租賃之物業：

建築：

本集團委聘朱氏控制實體，為本集團於廣州、北京及中國東部其他地區之若干物業發展項目進行建築工程(「第1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成本控制諮詢服務：**

本集團委聘朱氏控制實體，為本集團於廣州、北京、上海、天津及中國東部其他地區之若干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，並為本集團於廣州、北京及上海、天津及中國東部其他地區之建築工程提供成本控制諮詢服務（「第2項交易事項」）。

**辦公室租賃：**

朱氏控制實體向本集團出租若干位於廣州及上海之商業物業，作辦公室之用（「第3項交易事項」）。

**信息技術相關服務：**

本集團委聘朱氏控制實體，為本集團提供內聯網及伺服器維護之相關服務，並向本集團提供信息技術或電腦系統相關產品及設備（「第4項交易事項」）。

**市場推廣服務：**

本集團委聘朱氏控制實體，為本集團提供物業銷售服務、招商服務及市場推廣服務（「第5項交易事項」）。

## 2. 根據二零一八年框架協議本集團將向朱氏控制實體提供之服務／租賃之物業：

**樓宇設計：**

朱氏控制實體委聘本集團，為朱氏控制實體於北京、天津及上海之若干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：**

朱氏控制實體委聘本集團，管理由其發展之若干空置物業及處理向買家交付朱氏控制實體位於廣東省、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」）。



## 董事會函件

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B節第二段所載之服務(商舖及辦公室租賃除外)，並將促使本集團之有關成員公司向朱氏控制實體租賃若干商舖及辦公室物業。

年期：其年期由其成為無條件當日開始並於二零二零年十二月三十一日終止。

先決條件：二零一八年框架協議須待本公司於本公司股東大會上取得獨立股東批准後方告作實。

該等交易之特別條款：本公司、朱一航先生及朱偉航先生各自將促使本集團及朱氏控制實體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二零一八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，而本集團與朱氏控制實體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，以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屬更佳之條款進行。

### D. 該等交易詳情

以下所載為該等交易之詳情及於二零一八年框架協議所載之相關訂價基準：

#### 1. 第1項交易事項一建築

範圍：本集團同意委聘朱氏控制實體，為本集團於廣州、北京及中國東部其他地區之若干物業發展項目進行建築工程。

## 董事會函件

訂價基準及  
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朱氏控制實體之建築費用及其他條款，應由訂約方經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布之北京市建設工程計價依據一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布之廣東省建設工程計價依據（二零一零年）。

上述標準及指引提供了分別計算（其中包括）物料價格及應付工人費用之基準。於計算應付物料總價格時，應計入（其中包括）所消耗原材料各自之價格及建築過程中使用之輔材及零部件。於計算應付物料總價格時亦應參考物料之現行市價，並計入運輸及儲存物料所產生之成本。於計算應付工人總費用時，應考慮到（其中包括）職位、經驗及表現等因素。本集團應付朱氏控制實體之最終費用亦應按適用標準及指引項下之適用基準計算，且有關費用必須不遜於獨立第三方向本集團提供類似服務所授予之條款。

本公司已委聘一間中國獨立工程項目成本諮詢公司，對本集團在第1項交易事項項下應付朱氏控制實體之估計平均單位建築費用進行獨立評估。在有關評估中，獨立工程項目成本諮詢公司將本集團在第1項交易事項項下應付朱氏控制實體之估計平均單位建築費用與現行市價進行比較。獨立工程項目成本諮詢公司認為，本集團在第1項交易事項項下應付朱氏控制實體之估計平均單位建築費用與現行市價貫徹一致。

**2. 第2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成本控制諮詢服務：**

範圍：

本集團同意委聘朱氏控制實體，為本集團於廣州、北京、上海、天津及中國東部其他地區之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，並向本集團提供有關其於廣州、北京、上海、天津及中國東部其他地區之建築工程之成本控制諮詢服務。

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、互聯網系統、電視天線系統以及採購及安裝相關設備。

建築工程成本控制諮詢服務包括根據建築圖紙等結算數據，編製項目結算並出具結算書。

## 董事會函件

訂價基準及  
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朱氏控制實體之費用及其他條款，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布之廣東省建設工程計價依據(二零一零年)。

上述標準及指引提供了分別計算(其中包括)物料價格及應付工人費用之基準。於計算應付物料總價格時，應計入(其中包括)所消耗原材料各自之價格及建築過程中使用之輔材及零部件。於計算應付物料總價格時亦應參考物料之現行市價，並計入運輸及儲存物料所產生之成本。於計算應付工人總費用時，應考慮到(其中包括)職位、經驗及表現等因素。本集團應付朱氏控制實體之最終費用亦應按適用標準及指引項下之適用基準計算，且有關費用必須不遜於獨立第三方向本集團提供類似服務所授予之條款。

## 董事會函件

本集團應付予朱氏控制實體之費用及其他條款，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布之北京市建設工程計價依據一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布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)。

上述標準及指引提供了分別計算(其中包括)物料價格及應付工人費用之基準。於計算應付物料總價格時，應計入(其中包括)所消耗原材料各自之價格及建築過程中使用之輔材及零部件。於計算應付物料總價格時亦應參考物料之現行市價，並計入運輸及儲存物料所產生之成本。於計算應付工人總費用時，應考慮到(其中包括)職位、經驗及表現等因素。本集團應付朱氏控制實體之最終費用亦應按適用標準及指引項下之適用基準計算，且有關費用必須不遜於獨立第三方向本集團提供類似服務所授予之條款。

## 董事會函件

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。採用所述價格上調乃基於現行市場慣例。據本公司所知、所悉及所信，採購設備價格上調1%至3%乃現行市場慣例，為提供類似服務之獨立第三方所採用。董事認為有關訂價基準與現行之市場慣例貫徹一致，屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

本集團就建築工程成本控制諮詢服務而應付予朱氏控制實體之諮詢費，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，例如廣東省物價局頒布之關於調整我省建設工程造價諮詢服務收費的覆函。

上述標準及指引說明了就提供建築工程之成本控制諮詢服務收取費用時可考慮之因素，並訂明所收取之諮詢服務費可佔相關建築項目成本之最高比例。上述標準及指引就計算應收取之費用提供了不同標準（如已訂明佔建築項目成本特定百分比之應比率或其他基準），而有關標準或其他基準會因提供諮詢服務之特定工作範圍而異。本集團就建築工程之成本控制諮詢服務應付朱氏控制實體之最終費用應按適用標準及指引項下訂明之因素及百分比計算，且有關費用必須不遜於獨立第三方向本集團提供類似服務所授予之條款。

**3. 第3項交易事項—辦公室租賃**

範圍： 朱氏控制實體同意將若干位於廣州及上海的商業物業租予本集團作辦公室之用。

訂價基準及  
其他條款： 本集團應付予朱氏控制實體之租金及其他條款，將參考獨立第三方承租人就租用同一樓宇之物業(或倘於同一樓宇概無該等租賃，則應參考同區內規模、種類與級別可供比較之租賃)支付之現行市值租金及其獲授之其他條款而釐定。

**4. 第4項交易事項—信息技術相關服務**

範圍： 本集團同意委聘朱氏控制實體，維護本集團之內聯網及伺服器，並向本集團提供信息技術或電腦系統相關產品及設備。

訂價基準及  
其他條款： 本集團就維護內聯網及伺服器，以及向本集團提供信息技術或電腦系統相關產品及設備而應付予朱氏控制實體之費用以及其他條款，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。

**5. 第5項交易事項—市場推廣服務**

範圍： 本集團同意委聘朱氏控制實體，為本集團提供銷售服務、招商服務及市場推廣服務。

訂價基準及  
其他條款： 本集團就提供銷售服務、招商服務及市場推廣服務而應付予朱氏控制實體之費用以及其他條款，將參考獨立第三方就提供類似服務所授予之條款而釐定。

## 董事會函件

### 6. 第6項交易事項—樓宇設計

範圍： 朱氏控制實體同意委聘本集團，為朱氏控制實體於北京、天津及上海之若干物業發展項目提供建築及樓宇設計服務。

訂價基準及其他條款： 朱氏控制實體應付予本集團之費用及其他條款，將由訂約方經參考獨立第三方就承接類似設計項目授予之條款而釐定。於本通函日期，本集團並不知悉相關地方當局就提供建築及樓宇設計服務之費用及其他條款訂明之任何適用標準及指引。

### 7. 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： 朱氏控制實體同意委聘本集團，管理由朱氏控制實體發展之若干空置物業及處理向買家交付朱氏控制實體位於廣東省、北京、西安及上海之已出售物業單位之事宜。

## 董事會函件

訂價基準及  
其他條款：

朱氏控制實體應付予本集團之管理費用及其他條款，將由訂約方經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價及授予之其他條款、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訂價指引而釐定，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頒布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布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布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布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布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。

上述標準及指引概述應就物業管理提供之服務(其中包括清潔公共地方及維護公共設施),並提供訂價指引,相關訂價指引或會因特定物業所處之地點而異。朱氏控制實體就物業管理服務應付本集團之最終費用亦應按適用標準及指引訂明之訂價指引計算,且有關費用必須不比本集團就提供類似服務授予獨立第三方之條款有利。

**8. 第8項交易事項—供暖服務**

範圍： 朱氏控制實體同意委聘本集團，為朱氏控制實體於北京之若干物業提供低溫供暖服務。

訂價基準及  
其他條款： 朱氏控制實體應付予本集團之費用及其他條款，將由訂約方經參考獨立第三方就提供類似服務授予之條款以及相關地方當局就提供類似服務之費用及條款訂明之最新標準及指引而釐定，例如北京市物價局於二零零一年頒布之關於調整民用供熱價格和熱電廠熱力出廠價格的通知及北京市發展和改革委員會於二零一五年頒布之關於調整本市非居民供熱價格的通知。

## 董事會函件

上述標準及指引說明了提供供暖服務之標準費用，即就住宅物業而言為每平方米人民幣30元，就樓層高度超出四米之非住宅物業而言為每平方米人民幣82元；並說明了相關供暖服務應維持之最低室溫。由於朱氏控制實體僅向本集團提供低溫供暖，且溫度低於訂明之最低室溫，故朱氏控制實體僅向本集團收取上述標準及指引所規定標準費用之60%。據本公司所知、所悉及所信，有關訂價基準與提供低溫供暖之現行市價貫徹一致。

### 9. 第9項交易事項—酒店管理

- 範圍： 朱氏控制實體同意委聘本集團，為朱氏控制實體於中國不同城市(包括但不限於廣州、北京、上海、深圳及成都)之若干酒店提供酒店管理服務。
- 訂價基準及  
其他條款： 朱氏控制實體就酒店管理服務應付予本集團之費用及其他條款，將由訂約方經參考獨立第三方就提供類似服務授予之條款而釐定。

### 10. 第10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、北京及上海的物業租予朱氏控制實體作商舖及辦公室之用。
- 訂價基準及  
其他條款： 朱氏控制實體應付予本集團之租金及其他條款，將由參考所收取之市值租金及本集團向獨立第三方承租人就出租同一樓宇(或倘於同一樓宇概無該等租賃，則應參考同區內規模、種類與級別可供比較之租賃)之物業所授予之其他條款而釐定。

11. 第11項交易事項—商業地產管理

範圍：	朱氏控制實體同意委聘本集團，為朱氏控制實體之若干商業地產項目提供商業地產管理服務。
訂價基準及其他條款：	朱氏控制實體應付予本集團之辦公室及商舖管理服務費及其他條款，將由訂約方經參考獨立第三方就提供類似服務授予之條款而釐定。

E. 內部監控措施

朱氏控制實體應收／應付本集團及本集團應收／應付朱氏控制實體之費用及各項交易之其他條款將參考(其中包括)獨立第三方授予／獲授之條款而釐定。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項下之費用及其他條款屬公平合理，與獨立第三方授予／獲授之條款貫徹一致，且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／租賃之報價及條款作參考，方會就該等交易與朱氏控制實體訂立任何個別銷售合約或協議。其後，本集團的相關營運團隊會將所得的報價及條款，與本集團與獨立第三方就類似服務訂立之現有銷售合約或協議(如有)之條款進行比較。在比較該等現有銷售合約或協議的條款與所得的報價及條款時，相關營運團隊亦會考慮根據本集團的經驗及對當前市況、市場慣例及現行市場條款的了解作出的判斷。本集團在比較自獨立第三方取得之報價及條款時，亦會考慮獨立第三方之聲譽、營運規模及資格，以確保有關獨立第三方所提供之相關服務或租賃(視乎情況而定)與相關朱氏控制實體所提供者相若。當營運團隊信納上述兩位獨立第三方所提供的報價及條款符合現行市價及條款，彼等將隨即審閱及評估由朱氏控制實體／本集團授予本集團／朱氏控制實體之建議價格及條款，並將該等價格及條款與自獨立第三方所取得之價格及條款進行比較。該營運團隊之主管將負責審批有關本集團與朱氏控制實體訂立的該等交易之個別銷售合約或協議，確保與該等各項交易相關之各項委聘／訂購／租賃乃透過上述流程，按一般商業條款或更佳之價格及條款進行。

## 董事會函件

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布與該等交易相關之最新標準及指引。本集團之成本中心將要求相關營運團隊定期就各項相關交易產生之實際交易金額作出匯報。本集團之成本中心將定期監控交易總額，確保各項交易不會超出其年度上限。倘本集團之成本中心留意到任何交易之實際交易總額快將超出其於相關財政年度之年度上限，成本中心須立即知會本公司管理層及相關營運團隊，以確保於該財政年度餘下之期間不再進行與該項特定交易有關之交易。

獨立非執行董事將對該等交易進行年度審閱，並根據上市規則第14A.55條於本公司之年度報告中確認。本集團之核數師亦將就該等交易進行年度審閱，並根據上市規則第14A.56條作出匯報。

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不會超出年度上限，同時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，且該等條款對本公司及股東整體屬公平合理。

## 董事會函件

### F. 建議年度上限

(I) 以下載列截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年董事就該等交易及相關明細所建議的年度上限：

**A. 根據二零一八年框架協議朱氏控制實體將向本集團提供之服務／租賃之物業：**

交易	二零一八年 年度上限	二零一九年 年度上限	二零二零年 年度上限
1. 第1項交易事項—建築	人民幣483,493,000元 (相等於約 604,366,000港元)	人民幣422,388,000元 (相等於約 527,985,000港元)	人民幣449,632,000元 (相等於約 562,040,000港元)
2. 第2項交易事項—電力安裝、 弱電系統及智能樓宇系統安裝 及建築工程成本控制諮詢服務	人民幣83,077,000元 (相等於約 103,846,000港元)	人民幣72,471,000元 (相等於約 90,589,000港元)	人民幣79,114,000元 (相等於約 98,893,000港元)
3. 第3項交易事項—辦公室租賃	人民幣8,860,000元 (相等於約 11,075,000港元)	人民幣8,964,000元 (相等於約 11,205,000港元)	人民幣9,153,000元 (相等於約 11,441,000港元)
4. 第4項交易事項 —信息技術相關服務	人民幣57,345,000元 (相等於約 71,681,000港元)	人民幣60,645,000元 (相等於約 75,806,000港元)	人民幣65,645,000元 (相等於約 82,056,000港元)
5. 第5項交易事項 —市場推廣服務	人民幣200,440,000元 (相等於約 250,550,000港元)	人民幣250,065,000元 (相等於約 312,581,000港元)	人民幣300,213,000元 (相等於約 375,266,000港元)
總計(「應付年度上限」)：	人民幣833,215,000元 (相等於約 1,041,519,000港元)	人民幣814,533,000元 (相等於約 1,018,166,000港元)	人民幣903,757,000元 (相等於約 1,129,696,000港元)

## 董事會函件

### B. 根據二零一八年框架協議本集團將向朱氏控制實體提供之服務／租賃之物業：

交易	二零一八年 年度上限	二零一九年 年度上限	二零二零年 年度上限
1. 第6項交易事項—樓宇設計	人民幣40,820,000元 (相等於約 51,025,000港元)	人民幣39,715,000元 (相等於約 49,644,000港元)	人民幣14,017,000元 (相等於約 17,521,000港元)
2. 第7項交易事項—空置物業的 管理和已售物業單位之交付	人民幣29,113,000元 (相等於約 36,391,000港元)	人民幣32,024,000元 (相等於約 40,030,000港元)	人民幣35,227,000元 (相等於約 44,034,000港元)
3. 第8項交易事項—供暖服務	人民幣0元 (相等於約 0港元)	人民幣2,710,000元 (相等於約 3,388,000港元)	人民幣2,540,000元 (相等於約 3,175,000港元)
4. 第9項交易事項—酒店管理	人民幣7,039,000元 (相等於約 8,799,000港元)	人民幣7,048,000元 (相等於約 8,810,000港元)	人民幣8,519,000元 (相等於約 10,649,000港元)
5. 第10項交易事項 —商舖和辦公室租賃	人民幣35,675,000元 (相等於約 44,594,000港元)	人民幣37,058,000元 (相等於約 46,323,000港元)	人民幣37,746,000元 (相等於約 47,183,000港元)
6. 第11項交易事項 —商業地產管理	人民幣153,901,000元 (相等於約 192,376,000港元)	人民幣205,433,000元 (相等於約 256,791,000港元)	人民幣228,791,000元 (相等於約 285,989,000港元)
總計(「應收年度上限」)：	人民幣266,548,000元 (相等於約 333,185,000港元)	人民幣323,988,000元 (相等於約 404,985,000港元)	人民幣326,840,000元 (相等於約 408,550,000港元)

附註：第8項交易事項的二零一八年年度上限為人民幣0元，原因為獲提供供暖服務的相關物業預期於二零一九年竣工。

- (II) 管理層根據截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年的估計年度交易金額就各項交易釐定建議年度上限。以下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)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；(ii)董事對廣州、北京及中國東部其他地區物業單位之總建築面積之估計(二零一八年約為269,000平方米；二零一九年約為235,000平方米；二零二零年約為250,000平方米)，其建築預期由朱氏控制實體於有關年度進行；及(iii)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度期間，本集團就前任締約方為本集團進行建築工程而向其支付之過往建築費用。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，第1項交易事項之建議年度上限較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額大幅增加，原因為截至二零一七年十二月三十一日止年度，本集團之建築工程大多由獨立第三方進行。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，第1項交易事項之建議年度上限出現波動，主要由於就各財政年度將完成之估計總建築面積不同。

**第2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成本控制諮詢服務**

有關估計交易金額(其結合電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及本集團建築工程成本控制諮詢服務之估計應付總費用)乃按以下基準評估：(i)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；(ii)董事所估計本集團預期完成及本集團建議委任朱氏控制實體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成本控制諮詢服務之廣州、北京、上海、天津及中國東部其他地區之物業發展項目之總建築面積(就電力安裝工程而言，二零一八年約為269,000平方米，二零一九年約為260,000平方米，二零二零年約為250,000平方米；就智能樓宇系統安裝工程而言，二零一八年約為166,000平方米，二零一九年約為124,000平方米，二零二零年約為124,000平方米；就建築工程成本控制諮詢服務而言，二零一八年約為3,000,000平方米，二零一九年約為2,500,000平方米，二零二零年約為2,990,000平方米)；及(iii)本集團就(a)電力安裝；(b)弱電系統及智能樓宇系統安裝；及(c)建築工程成本控制諮詢服務向前任締約方支付之過往費用。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，第2項交易事項之建議年度上限較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額大幅增加，原因為原定於截至二零一七年十二月三十一日止年度進行之電力安裝工程

及智能樓宇系統安裝工程，將於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度期間進行，因本集團相關物業項目之發展時間表出現變化。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，第2項交易事項之建議年度上限出現波動，主要由於就各財政年度將完成之估計總建築面積不同。

### **第3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)已識別之建議租賃物業及其總面積；(ii)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；及(iii)就已識別之建議租賃物業或其他可供比較物業收取之最新現行市值租金。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，第3項交易事項之建議年度上限保持相對穩定。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限已輕微上調，以反映租金增加。

### **第4項交易事項—信息技術相關服務**

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；(ii)朱氏控制實體按本集團之業務計劃將向本集團提供之服務、產品及設備之規模及範圍；(iii)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度期間，本集團就前任締約方為本集團提供信息技術相關服務而向其支付之過往費用；及(iv)營業額與本集團採用之信息技術產生之開支之比例，其乃根據本集團對中國物業發展行業普遍採用之該等比率之了解而釐定。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，第4項交易事項之建議年度上限較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額大幅增加，原因為本集團預期對信息技術基建進行系統升級，以應付本集團預期之業務增長。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年，第4項交易事項之建議年度上限有所增加，原因是根據本集團之業務發展計劃，估計對信息技術支援之需求將有所增加。

### **第5項交易事項—市場推廣服務**

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；(ii)根據本集團之業務計劃，本集團所需服務之規模及範圍；及(iii)獨立第三方就提供類似規模及範圍之服務所授予之最新市價及條款。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年，第5項交易事項之

建議年度上限有所增加，原因是根據本集團之業務發展計劃，估計需要相關市場推廣服務之物業項目將會增加。

#### 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)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；(ii)董事估計於有關年度建議委任本集團提供設計工程之朱氏控制實體樓宇項目之總面積(二零一八年約為722,000平方米；二零一九年約為722,000平方米；二零二零年約為255,000平方米)及類別；及(iii)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度期間，本集團為前任締約方進行設計工程而自其收取之過往樓宇設計費用。截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度，第6項交易事項之建議年度上限較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額大幅增加，原因為本集團預期於截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度承接朱氏控制實體三個商業地產項目之建築及樓宇設計工程，而本集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度並無承接朱氏控制實體任何商業地產設計項目。截至二零二零年十二月三十一日止年度，第6項交易事項之建議年度上限較截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度低，因本集團預期截至二零二零年十二月三十一日止年度之樓宇設計項目將會減少，原因是本集團預期截至二零二零年十二月三十一日止年度，對上述三個商業地產項目之建築及樓宇設計工程需求將下降。

#### 第7項交易事項—空置物業管理及向買家交付已出售之物業

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；(ii)董事所估計朱氏控制實體於有關年度建議委任本集團提供管理服務之朱氏控制實體物業發展項目之總建築面積(二零一八年約為970,000平方米；二零一九年約為1,067,000平方米；二零二零年約為1,174,000平方米)，以及可供銷售物業單位數目；及(iii)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度期間，本集團向前任締約方提供有關其空置物業之管理服務，及處理前任締約方已售物業單位交付而自其收取之過往管理費用。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，第7項交易事項之建議年度上限較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額大幅增加，因預期朱氏控制實體將完成更多物業發展項目，使需要本集團管理

服務之空置物業增加。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年，第7項交易事項之建議年度上限有所增加，主要是由於朱氏控制實體之空置物業之估計總建築面積增加，而本集團將為該等物業提供管理服務。

#### **第8項交易事項—供暖服務**

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；(ii)董事所估計需要本集團服務之朱氏控制實體物業之數目及總建築面積(二零一八年為零；二零一九年約為71,000平方米及二零二零年約為62,000平方米)；及(iii)獨立第三方就提供類似規模及範圍之服務所授予之最新市價及條款。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，第8項交易事項之建議年度上限出現波動，主要由於本集團將提供供暖服務之估計總建築面積不同。

#### **第9項交易事項—酒店管理**

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；(ii)董事所估計需要本集團服務之朱氏控制實體酒店之數目(二零一八年為七間酒店；二零一九年為九間酒店及二零二零年為十間酒店)及朱氏控制實體自該等酒店產生之收益(二零一八年約為人民幣124,500,000元；二零一九年約為人民幣189,170,000元；二零二零年約為人民幣258,880,000元)。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年，第9項交易事項之建議年度上限有所增加，因需要本集團管理服務之酒店數目增加及預期朱氏控制實體自本集團管理之酒店產生之收益將增加。

#### **第10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其總面積；(ii)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；及(iii)本集團就已識別之建議租賃物業或其他可供比較物業收取之最新現行市值租金。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，第10項交易事項之建議年度上限較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額大幅增加，因本集團預期於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度向朱氏控制實體額外租賃總面積約1,250平方米之辦公室空間及額外租賃總面積約10,000平方米之商舖面積。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，第10項交易

## 董事會函件

事項之建議年度上限保持相對穩定。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之年度上限已輕微上調，以反映租金增加。

### 第11項交易事項—商業地產管理

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；及(ii)董事所估計需要本集團服務之朱氏控制實體商業地產項目之數目(二零一八年為14個；二零一九年為15個及二零二零年為20個)及朱氏控制實體自該等商業地產項目產生之收益(二零一八年約為人民幣979,550,000元；二零一九年約為人民幣1,112,575,000元；二零二零年約為人民幣2,593,930,000元)。截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年，第11項交易事項之建議年度上限有所增加，因需要本集團管理服務之商業地產項目增加及預期朱氏控制實體自本集團管理之商業地產物業產生之收益將增加。

### 第1至11項交易事項

董事於釐定年度上限時採用的主要假設為，截至二零二零年十二月三十一日止三個年度期間，中國物業市場將穩定增長，且市場狀況、經營及營商環境不會出現任何不利變動或干擾，亦不會出現可能會對本集團業務造成重大影響的政府政策。經考慮估計年度上限之基準及上文所討論所採納之主要假設後，董事認為二零一八年框架協議項下之年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## G. 該等交易之過往交易金額

下文載列本集團與韓江集團亦根據二零一五年框架協議於截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度進行之交易之年度上限及實際交易金額：

交易	截至二零一五年 十二月三十一日止年度		截至二零一六年 十二月三十一日止年度		截至二零一七年 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
1. 建築(即第1項交易事項)	人民幣424,027,000元 (相等於約 530,034,000港元)	人民幣75,353,000元 (相等於約 94,191,000港元)	人民幣430,017,000元 (相等於約 537,521,000港元)	人民幣343,616,000元 (相等於約 429,520,000港元)	人民幣415,985,000元 (相等於約 519,981,000港元)	人民幣78,136,000元 (相等於約 97,670,000港元)

## 董事會函件

交易	截至二零一五年 十二月三十一日止年度		截至二零一六年 十二月三十一日止年度		截至二零一七年 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
2. 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(即第2項 交易事項)	人民幣179,950,000元 (相等於約 224,938,000港元)	人民幣38,075,000元 (相等於約 47,594,000港元)	人民幣125,068,000元 (相等於約 156,335,000港元)	人民幣31,872,000元 (相等於約 39,840,000港元)	人民幣114,296,000元 (相等於約 142,870,000港元)	人民幣5,486,000元 (相等於約 6,858,000港元)
3. 辦公室租賃(即第3項交 易事項)	人民幣9,296,000元 (相等於約 11,620,000港元)	人民幣8,070,000元 (相等於約 10,088,000港元)	人民幣9,296,000元 (相等於約 11,620,000港元)	人民幣6,677,000元 (相等於約 8,346,000港元)	人民幣10,052,000元 (相等於約 12,565,000港元)	人民幣5,732,000元 (相等於約 7,165,000港元)
4. 信息化或電腦化相關服 務(即第4項交易事項)	人民幣60,402,000元 (相等於約 75,503,000港元)	人民幣10,475,000元 (相等於約 13,094,000港元)	人民幣63,422,000元 (相等於約 79,278,000港元)	人民幣1,625,000元 (相等於約 2,031,000港元)	人民幣66,592,000元 (相等於約 83,240,000港元)	人民幣34,924,000元 (相等於約 43,655,000港元)
5. 樓宇設計(即第6項交易 事項)	人民幣8,852,000元 (相等於約 11,065,000港元)	人民幣751,000元 (相等於約 939,000港元)	人民幣7,009,000元 (相等於約 8,761,000港元)	人民幣86,000元 (相等於約 108,000港元)	人民幣6,742,000元 (相等於約 8,428,000港元)	人民幣110,000元 (相等於約 138,000港元)
6. 空置物業管理及向買家 交付已出售之物業 (即第7項交易事項)	人民幣18,910,000元 (相等於約 23,638,000港元)	人民幣4,632,000元 (相等於約 5,790,000港元)	人民幣18,310,000元 (相等於約 22,888,000港元)	人民幣5,029,000元 (相等於約 6,286,000港元)	人民幣17,710,000元 (相等於約 22,138,000港元)	人民幣17,090,000元 (相等於約 21,363,000港元)
7. 商舖及辦公室租賃 (即第10項交易事項)	人民幣2,606,000元 (相等於約 3,258,000港元)	人民幣1,163,000元 (相等於約 1,454,000港元)	人民幣2,443,000元 (相等於約 3,054,000港元)	人民幣1,649,000元 (相等於約 2,061,000港元)	人民幣2,524,000元 (相等於約 3,155,000港元)	人民幣1,732,000元 (相等於約 2,165,000港元)

## H. 本集團及朱氏控制實體之資料

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。

朱氏控制實體在中國從事物業建築、公共業務及電力輸送及轉換。朱氏控制實體投資多項項目，包括基建、土地、能源及資源以及電力及電訊。彼等亦從事冶金、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。

朱氏控制實體之成員公司廣東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。廣東韓江提供全面服務，聘用超過350名業內專家，當中100名更屬中高層職級。廣東韓江在安

全、建築、成本管理及控制方面均達至最佳質素，其優質管理制度獲得 ISO 9000 證書。廣東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。本集團曾進行市場研究，認為朱氏控制實體提供之訂價極具競爭力。

## I. 訂立二零一八年框架協議之理由及裨益

訂立二零一八年框架協議之理由為規管本集團與朱氏控制實體（包括前任締約方）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前任締約方進行交易。過去數年，本集團及前任締約方已建立緊密及良好工作關係。鑒於前任締約方之亮麗往績、資格、專業知識、信譽、經驗及極具競爭力之訂價，本集團認為持續委任朱氏控制實體以提供第1項交易事項、第2項交易事項及第4項交易事項項下之服務、第3項交易事項項下之朱氏控制實體辦公室物業之持續租賃以及新委任朱氏控制實體提供第5項交易事項項下之服務，均符合本公司及股東之整體利益。

鑒於本集團與前任締約方之間的長期及良好工作關係及前任締約方之良好付款記錄，本集團認為按一般商業條款或更佳之條款提供第6項交易事項至第9項交易事項及第11項交易事項項下之服務及第10項交易事項項下之出租商舖及辦公室物業予朱氏控制實體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。

訂立二零一八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。本集團與朱氏控制實體之間的長期關係亦帶來協同效應，例如溝通及工作效率提高。本集團委聘朱氏控制實體或朱氏控制實體根據二零一八年框架協議委聘本集團並非獨家協議性質。本集團僅在向本集團提供的條款為正常商業條款且不遜於現行市價時，方會委聘朱氏控制實體根據二零一八年框架協議提供相關服務或租賃物業。同樣，

## 董事會函件

本集團僅按不優於本集團向獨立第三方提供的條款根據二零一八年框架協議提供相關服務或向朱氏控制實體出租物業。因此，董事認為，本集團訂立二零一八年框架協議及其項下擬進行之交易並無不利之處。

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後認為，二零一八年框架協議之條款、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。

### J. 上市規則之涵義

朱一航先生及朱偉航先生均為朱先生之子及朱女士之胞兄。此外，朱一航先生亦於最後實際可行日期間接持有本公司約17.76%股份。因此，根據上市規則，朱一航先生及朱偉航先生均為本公司之關連人士，而二零一八年框架協議及該等交易構成上市規則第14A章項下之本公司持續關連交易。

由於截至二零二零年十二月三十一日止年度應付年度上限(為最高年度上限)之一個或多個適用百分比率(盈利比率除外，定義見上市規則第14.07條)超逾5%，故二零一八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，並須遵守上市規則第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二零一八年框架協議、該等交易及截至二零二零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。

由於朱一航先生及朱偉航先生與朱先生及朱女士各自之聯繫，二零一八年框架協議及該等交易構成本公司之持續關連交易，而朱先生及朱女士各自已就批准二零一八年框架協議、該等交易及年度上限之董事會決議案放棄投票。

### K. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就二零一八年框架協議、該等交易及年度上限向獨立股東提供建議。

## 董事會函件

獨立財務顧問百利勤金融已獲委任就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。

務請閣下垂注本通函第34頁至第35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36頁至第87頁所載之百利勤金融致獨立董事委員會及獨立股東之建議函件。

### L. 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二零一八年框架協議、該等交易及年度上限。

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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### M. 推薦建議

董事認為，二零一八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34頁至第35頁所載之獨立董事委員會函件及本通函第36頁至第87頁所載之百利勤金融函件。

董 事 會 函 件

N. 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

二零一八年五月二十八日



# 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二零一八年五月二十八日刊發之通函(「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、陳龍清先生及程如龍先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就二零一八年框架協議、該等交易及年度上限(詳情載於通函)向閣下提供建議。百利勤金融已獲委任以就二零一八年框架協議、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5頁至第33頁所載之董事會函件及通函第36頁至第87頁所載之百利勤金融函件，當中載有其就二零一八年框架協議、該等交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議。

\* 僅供識別

## 獨立董事委員會函件

經考慮百利勤金融之建議及百利勤金融所考慮之主要因素及理由後，吾等認為二零一八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，而二零一八年框架協議、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，以批准二零一八年框架協議、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

獨立非執行董事  
程如龍

二零一八年五月二十八日

# 百利勤金融函件

以下為百利勤金融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。



## 百利勤金融有限公司

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二零一八年框架協議、該等交易及年度上限的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零一八年五月二十八日之通函（「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。

二零一五年框架協議於二零一七年十二月三十一日屆滿。由於 貴集團預期繼續二零一五年框架協議項下擬進行之若干經常性交易及就截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度與朱氏控制實體（包括前任締約方）訂立若干新經常性交易， 貴公司於二零一八年四月二十六日與朱一航先生及朱偉航先生訂立二零一八年框架協議，以規管該等交易。

朱一航先生及朱偉航先生均為朱先生之子及朱女士之胞兄。此外，朱一航先生亦間接擁有 貴公司股份約17.76%。因此，根據上市規則，朱一航先生及朱偉航先生均為 貴公司之關連人士，而二零一八年框架協議及該等交易構成上市規則第14A章項下之 貴公司持續關連交易。

此外，由於截至二零二零年十二月三十一日止年度應付年度上限(為最高年度上限)之一個或多個適用百分比率(盈利比率除外)(定義見上市規則第14.07條)超逾5%，故二零一八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，並須遵守上市規則第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尋求獨立股東批准二零一八年框架協議、該等交易及截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之年度上限。

董事會現時由五名執行董事及三名獨立非執行董事組成。現時由李頌熹先生、陳龍清先生及程如龍先生(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，以就二零一八年框架協議、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。

吾等與 貴公司之董事、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，與 貴公司或任何其他各方之間亦無任何可能合理被視作為影響吾等作為 貴公司獨立財務顧問之獨立性之關係或權益，故吾等認為，吾等適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立建議。於過去兩年， 貴公司與吾等之間概無任何委聘關係。除就是項委聘應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何吾等將據此自 貴公司或 貴公司之董事、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)二零一八年框架協議是否於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行；(ii)二零一八年框架協議之條款、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 貴公司及股東整體利益；及(iii)獨立股東應如何就批准二零一八年框架協議、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，曾執行相關程序以及吾等認為於達致意見而言屬必要之步驟，其中包括審閱及核實相關協議、文件及 貴公司提供之資料，並在一定程度上對相關公開資料、統計數據及市場數據、相關行業指引、規則及法規，及向吾等提供之資料、事實及聲明，並 貴公司及／或 貴集團(包括與朱氏控制實體有關者)董事及／或管理層發表之意見。所審閱之文件包括二零一八年框架協議(連同 貴公司日期為二零一八年四月二十六日之相關公告)、二零一五年框架協議(連同 貴公司日期分別為二零一五年四月二十

二日及二零一五年五月十二日之相關公告)、 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之年度報告(「年度報告」)及本通函。吾等已假設由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/或董事向吾等提供之意見之合理性。

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

於達致吾等就二零一八年框架協議之條款、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. 二零一八年框架協議之背景

由於二零一五年框架協議於二零一七年十二月三十一日屆滿,而 貴集團預期繼續二零一五年框架協議項下擬進行之若干經常性交易及就截至二零二零年十二月三十一日止三個年度與朱氏控制實體(包括前任締約方)訂立若干新經常性交易, 貴公司於二零一八年四月二十六日與朱一航先生及朱偉航先生訂立二零一八年框架協議,以規管該等交易。

下文載列根據二零一八年框架協議該等交易之概括描述。

- (a) 根據二零一八年框架協議朱氏控制實體將向 貴集團提供之服務／租賃之物業：

第1項交易事項 — 建築(「第1項交易事項」)

貴集團委聘朱氏控制實體，為 貴集團於廣州、北京及中國東部其他地區若干物業發展項目進行建築工程。

第2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成本控制諮詢服務(「第2項交易事項」)

貴集團委聘朱氏控制實體，為 貴集團於廣州、北京、上海、天津及中國東部其他地區之若干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，並為 貴集團於廣州、北京、上海、天津及中國東部其他地區之建築工程提供成本控制諮詢服務。

第3項交易事項 — 辦公室租賃(「第3項交易事項」)

朱氏控制實體向 貴集團出租若干位於廣州及上海之商業物業，作辦公室之用。

第4項交易事項 — 信息技術相關服務(「第4項交易事項」)

貴集團委聘朱氏控制實體，為 貴集團提供內聯網及伺服器維護之相關服務，並向 貴集團提供信息技術或電腦系統相關產品及設備。

第5項交易事項 — 市場推廣服務(「第5項交易事項」)

貴集團委聘朱氏控制實體，為 貴集團提供物業銷售服務、招商服務及市場推廣服務。

- (b) 根據二零一八年框架協議 貴集團將向朱氏控制實體提供之服務／租賃之物業：

第6項交易事項 — 樓宇設計(「第6項交易事項」)

朱氏控制實體委聘 貴集團，為朱氏控制實體於北京、天津及上海之若干物業發展項目進行建築及樓宇設計工程。

**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(「第7項交易事項」)**

朱氏控制實體委聘 貴集團，管理由朱氏控制實體發展之若干空置物業及處理向買家交付朱氏控制實體位於廣東省、北京、西安及上海之已出售物業單位之事宜。

**第8項交易事項 — 供暖服務(「第8項交易事項」)**

朱氏控制實體委聘 貴集團，為朱氏控制實體於北京之若干物業提供供暖服務。

**第9項交易事項 — 酒店管理(「第9項交易事項」)**

朱氏控制實體委聘 貴集團，為朱氏控制實體位於中國不同地市(包括但不限於廣州、北京、上海、深圳及成都)之若干酒店提供酒店管理服務。

**第10項交易事項 — 商舖及辦公室租賃(「第10項交易事項」)**

貴集團向朱氏控制實體出租若干位於廣州之商舖及辦公室物業。

**第11項交易事項 — 商業地產管理(「第11項交易事項」)**

朱氏控制實體委聘 貴集團，為朱氏控制實體之若干商業地產項目提供商業地產管理服務。

**2. 二零一八年框架協議之主要條款**

誠如二零一八年框架協議所載，(i)朱一航先生及朱偉航先生將促使朱氏控制實體之有關成員公司或彼等各自之分包商履行本函件上文第1(a)節所載之服務(辦公室租賃除外)，並將促使朱氏控制實體之有關成員公司向 貴集團租賃若干辦公室物業；(ii) 貴公司將促使 貴集團之有關成員公司或彼等各自之分包商履行本函件上文第1(b)節所載之服務(商舖及辦公室租賃除外)，並將促使 貴集團之有關成員公司向朱氏控制實體租賃若干商舖及辦公室物業。

二零一八年框架協議須待 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。

就各該等交易中之各項委聘事項而言，貴公司、朱一航先生及朱偉航先生各自將促使貴集團及朱氏控制實體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二零一八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／租賃條款必須對貴集團而言屬公平合理，而貴集團與朱氏控制實體將訂立之各個別銷售合約或協議將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進一步詳情，請參閱下文「內部監控措施」分節），以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貴集團而言屬更佳之條款進行。

### 內部監控措施

為確保貴集團擬訂立之有關該等交易之各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措施：

- 貴集團之成本中心將首先取得最少兩位獨立第三方提供類似水平及類別之商品／服務／租賃之報價及其他主要條款作參考，方會就該等交易與朱氏控制實體訂立任何個別銷售合約或協議。貴集團的相關營運團隊會將所得的報價及條款，與貴集團與獨立第三方訂立之現有銷售合約或協議（如有）之條款進行比較。就該等現有銷售合約或協議之條款評估所得之報價及條款時，貴集團亦會考慮根據其經驗及對當前市況之了解作出之判斷。
- 當營運團隊信納上述兩位獨立第三方所提供的報價及條款符合現行市價及條款，貴集團之相關營運團隊將隨即審閱及評估由朱氏控制實體／貴集團授予貴集團／朱氏控制實體之建議價格及條款，並將該等條款與自獨立第三方所取得之價格及條款進行比較。
- 該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，以確保與該等各項交易相關之各項委聘／訂購／租賃，獲得等同於或優於根據上述流程自獨立第三方取得之價格及條款。

- 貴集團之成本中心亦將定期收集及告知相關營運團隊中國相關政府機關所頒布與該等交易相關之最新標準及指引。
- 貴集團之成本中心將要求相關營運團隊定期就各項相關交易產生之實際交易金額作出匯報。貴集團之成本中心將定期監控交易總額，確保各項交易不會超出其年度上限。倘貴集團之成本中心留意到任何交易之實際交易總額快將超出其於相關財政年度之年度上限，成本中心須立即知會貴公司管理層及相關營運團隊，以確保於該財政年度餘下之期間不再進行與該項特定交易有關之交易。

在考慮上文所載列已由貴集團採納之內部監控措施是否屬充足及有效時，吾等已透過二零一五年框架協議項下之兩項交易檢驗內部監控制度，並已取得相關證明文件，其中包括獨立第三方之相關報價、營運團隊主管之批准、由中國相關政府機關所頒布並由成本中心保存之相關標準及指引，以及產生之實際交易金額記錄。吾等注意到，有關報價乃由具規模之獨立第三方作出。根據吾等對內部監控制度之資料及檢查之審閱，吾等信納貴集團已妥善維持內部監控措施，且有關交易乃按一般商業條款及與有關市價相若或不遜於有關市價之價格及條款進行。

此外，鑒於(i)與朱氏控制實體就有關該等交易訂立之各個別銷售合約或協議(應付及應收合約／協議)將繼續與來自獨立第三方就類似貨品／服務／租賃之價格及條款進行比較，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；(ii)各項委聘／訂購／租賃之審批過程中涉及適當職務劃分；及(iii)設有監控系統，以不時確保不會超出年度上限，且年度上限之監控系統行之有效，吾等信納貴集團所採納之內部監控措施能確保委聘朱氏控制實體(包括前任締約方)及被其委聘之價格及條款將按一般商業條款訂立，且其價格及條款與有關市價相若或不遜於有關市價。

鑒於上文所述，吾等相信，內部監控措施於確保該等交易一直及將會按一般商業條款進行，以及不會超出相關年度上限方面屬充足及有效，且 貴集團所採納之內部監控措施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。

**3. 貴集團及朱氏控制實體之背景資料以及訂立二零一八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 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度之財務資料概要，其乃摘錄自年度報告。

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年	二零一六年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
收益		
— 物業銷售	11,125,122	14,142,282
— 物業管理收入	936,085	843,197
— 酒店營運收入	408,269	247,192
— 租金收入		
— 投資物業	1,127,631	837,407
— 其他	<u>226,839</u>	<u>185,619</u>
<b>總收益</b>	<b><u>13,823,946</u></b>	<b><u>16,255,697</u></b>
毛利	<u>5,085,471</u>	<u>4,479,431</u>
年度溢利	<u>5,811,820</u>	<u>3,842,674</u>

截至二零一六年及二零一七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為141.42億港元及111.25億港元，分別佔 貴集團總收益約87.0%及80.5%。誠如年度報告所載，中國政府於二零一七年開始了新一輪的房地產調

控，重點為：對一線和熱點二線城市進行控房價、防風險的工作；以及對三、四線城市的房地產進行去庫存工作。在這種情況之下，一線和熱點二線城市在調控方式上採取各項措施，使房地產投資增速略為回落，投資性及投機性的需求得到抑制。然而，由於市場需求仍然強烈，故一線和熱點二線城市的房地產市場仍處於健康發展的水平。鑒於二零一七年中國房地產市場的發展狀況，貴集團加大改善住宅於整個住宅板塊的比重。同時，貴集團亦加大了在配套設施和物業管理服務的投入，力求提升業主的舒適度和滿意度。於商業板塊方面，貴集團致力於大型購物中心、高級寫字樓及酒店項目的開業及發展，並持續優化投資性物業的租戶結構，推進租金收入的可持續增長。

於二零一七年，貴集團銷售及預售合約出售之物業總額約為人民幣92.28億元，去年則為人民幣80.89億元。二零一七年銷售及預售合約出售之物業概要載列如下：

- 廣州一二零一七年售出建築面積合共為114,144平方米，二零一六年則為107,054平方米。銷售額上升主要是由於新推出的合生熹景花園項目所致。
- 北京及天津一二零一七年售出建築面積合共為96,615平方米，二零一六年則為171,817平方米。銷售額下降主要是由於合生濱江帝景本年產品主要為車位而上年為住宅產品所致。
- 上海一二零一七年售出建築面積合共為361,686平方米，二零一六年則為230,789平方米。銷售額上升主要是由於合生杭州灣國際新城本年受上海房產政策影響購房需求轉至慈溪等區域帶旺市場且項目貨量充足所致。
- 惠州一二零一七年售出建築面積合共為155,289平方米，二零一六年則為227,334平方米。銷售額下降主要是由於合生國際新城銷售額下降而合生愉景灣銷售額上升的綜合影響所致。合生國際新城本年主推產品為尾貨及車位以致售出面積下降，而合生愉景灣積極開拓高端客戶群導致成交量上升。

展望將來，預期二零一八年，貴集團將繼續深耕珠三角、環渤海、長三角三大經濟圈的住宅及商業項目，亦將積極參與一線城市之「城市更新改造」項

目。此外，貴集團亦將繼續發展三大經濟圈周邊城市的發展項目，策略性地建立土地儲備。

**(b) 朱氏控制實體之背景資料**

朱氏控制實體在中國從事物業建築、公共業務及電力輸送及轉換。朱氏控制實體投資多項項目，包括基建、土地、能源及資源以及電力及電訊。彼等亦從事冶金、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。

朱氏控制實體之成員公司廣東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。廣東韓江提供全面服務，聘用超過350名業內專家，當中100名更屬中高層職級。廣東韓江在安全、建築、成本管理及控制方面均達至最佳質素，其優質管理制度獲得ISO 9000證書。廣東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。

吾等明白，貴集團自二零零三年起一直與前任締約方進行交易，而彼等已為貴集團建築項目完成多項建築及相關服務，同時亦就貴集團提供予／出租予前任締約方之服務／物業維持良好付款記錄。

**(c) 訂立二零一八年框架協議之理由及裨益**

訂立二零一八年框架協議之理由為規管貴集團與朱氏控制實體(包括前任締約方)之間性質屬經常性、定期及持續之該等交易。訂立二零一八年框架協議將提供單一基準，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，鑒於(i)貴集團與前任締約方之間的長期工作關係；(ii)前任締約方與貴集團進行交易的良好往績記錄；(iii)前任締約方維持與貴集團之良好付款記錄；及(iv)廣東韓江為中國知名建築承包商，有能力承擔大型建築項目，吾等認為，

# 百利勤金融函件

與朱氏控制實體的二零一八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，故吾等認為該等交易將於一般及日常業務過程中進行，對獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

## 4. 該等交易之主要條款及釐定相關年度上限之基準

### (a) 過往年度上限及過往交易金額

下文載列該等交易之估計及實際交易金額，其於截至二零一七年十二月三十一日止三個財政年度亦有進行：

交易	截至二零一五年 十二月三十一日止年度		截至二零一六年 十二月三十一日止年度		截至二零一七年 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項過往交易事項 — 建築	人民幣424,027,000元 (相等於約 530,034,000港元)	人民幣75,353,000元 (相等於約 94,191,000港元)	人民幣430,017,000元 (相等於約 537,521,000港元)	人民幣343,616,000元 (相等於約 429,520,000港元)	人民幣415,985,000元 (相等於約 519,981,000港元)	人民幣78,136,000元 (相等於約 97,670,000港元)
第2項過往交易事項 — 建築監督	人民幣12,291,000元 (相等於約 15,364,000港元)	人民幣3,965,000元 (相等於約 4,956,000港元)	人民幣8,005,000元 (相等於約 10,006,000港元)	人民幣438,000元 (相等於約 548,000港元)	人民幣5,341,000元 (相等於約 6,676,000港元)	人民幣1,010,000元 (相等於約 1,263,000港元)
第3項過往交易事項 — 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 224,938,000港元)	人民幣38,075,000元 (相等於約 47,594,000港元)	人民幣125,068,000元 (相等於約 156,335,000港元)	人民幣31,872,000元 (相等於約 39,840,000港元)	人民幣114,296,000元 (相等於約 142,870,000港元)	人民幣5,486,000元 (相等於約 6,858,000港元)
第4項過往交易事項 — 辦公室租賃	人民幣9,296,000元 (相等於約 11,620,000港元)	人民幣8,070,000元 (相等於約 10,088,000港元)	人民幣9,296,000元 (相等於約 11,620,000港元)	人民幣6,677,000元 (相等於約 8,346,000港元)	人民幣10,052,000元 (相等於約 12,565,000港元)	人民幣5,732,000元 (相等於約 7,165,000港元)
第5項過往交易事項 — 信息化及電腦化相關服務	人民幣60,402,000元 (相等於約 75,503,000港元)	人民幣10,475,000元 (相等於約 13,094,000港元)	人民幣63,422,000元 (相等於約 79,278,000港元)	人民幣1,625,000元 (相等於約 2,031,000港元)	人民幣66,592,000元 (相等於約 83,240,000港元)	人民幣34,924,000元 (相等於約 43,655,000港元)

# 百利勤金融函件

交易	截至二零一五年 十二月三十一日止年度		截至二零一六年 十二月三十一日止年度		截至二零一七年 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6項過往交易事項 — 樓宇設計	人民幣8,852,000元 (相等於約 11,065,000港元)	人民幣751,000元 (相等於約 939,000港元)	人民幣7,009,000元 (相等於約 8,761,000港元)	人民幣86,000元 (相等於約 108,000港元)	人民幣6,742,000元 (相等於約 8,428,000港元)	人民幣110,000元 (相等於約 138,000港元)
第7項過往交易事項 — 空置物業管理及向買家 交付已出售物業	人民幣18,910,000元 (相等於約 23,638,000港元)	人民幣4,632,000元 (相等於約 5,790,000港元)	人民幣18,310,000元 (相等於約 22,888,000港元)	人民幣5,029,000元 (相等於約 6,286,000港元)	人民幣17,710,000元 (相等於約 22,138,000港元)	人民幣17,090,000元 (相等於約 21,363,000港元)
第8項過往交易事項 — 商舖及辦公室租賃	人民幣2,606,000元 (相等於約 3,258,000港元)	人民幣1,163,000元 (相等於約 1,454,000港元)	人民幣2,443,000元 (相等於約 3,054,000港元)	人民幣1,649,000元 (相等於約 2,061,000港元)	人民幣2,524,000元 (相等於約 3,155,000港元)	人民幣1,732,000元 (相等於約 2,165,000港元)

## (b) 該等交易之建議年度上限

以下載列截至二零二零年十二月三十一日止三個財政年度各年董事就該等交易及相關明細所建議的年度上限：

### A. 根據二零一八年框架協議朱氏控制實體將向 貴集團提供之服務／租賃之物業：

交易	二零一八年 年度上限	二零一九年 年度上限	二零二零年 年度上限
1. 第1項交易事 項一建築	人民幣 483,493,000元 (相等於約 604,366,000港元)	人民幣 422,388,000元 (相等於約 527,985,000港元)	人民幣 449,632,000元 (相等於約 562,040,000港元)
2. 第2項交易事 項一電力安裝、 弱電系統及智能 樓宇系統安裝及 建築工程成本控 制諮詢服務	人民幣 83,077,000元 (相等於約 103,846,000港元)	人民幣 72,471,000元 (相等於約 90,589,000港元)	人民幣 79,114,000元 (相等於約 98,893,000港元)

**百利勤金融函件**

交易	二零一八年 年度上限	二零一九年 年度上限	二零二零年 年度上限
3. 第3項交易事 項一辦公室租賃	人民幣 8,860,000元 (相等於約 11,075,000港元)	人民幣 8,964,000元 (相等於約 11,205,000港元)	人民幣 9,153,000元 (相等於約 11,441,000港元)
4. 第4項交易事 項一信息技術相 關服務	人民幣 57,345,000元 (相等於約 71,681,000港元)	人民幣 60,645,000元 (相等於約 75,806,000港元)	人民幣 65,645,000元 (相等於約 82,056,000港元)
5. 第5項交易事 項一市場推廣服 務	人民幣 200,440,000元 (相等於約 250,550,000港元)	人民幣 250,065,000元 (相等於約 312,581,000港元)	人民幣 300,213,000元 (相等於約 375,266,000港元)
總計：「應付年度上 限」	人民幣 833,215,000元 (相等於約 1,041,519,000港元)	人民幣 814,533,000元 (相等於約 1,018,166,000港元)	人民幣 903,757,000元 (相等於約 1,129,696,000港元)

**B. 根據二零一八年框架協議 貴集團將向朱氏控制實體提供之服務／租賃之物業：**

交易	二零一八年 年度上限	二零一九年 年度上限	二零二零年 年度上限
1. 第6項交易事 項一樓宇設計	人民幣 40,820,000元 (相等於約 51,025,000港元)	人民幣 39,715,000元 (相等於約 49,644,000港元)	人民幣 14,017,000元 (相等於約 17,521,000港元)
2. 第7項交易事 項一空置物業的 管理和已出售物 業單位之交付	人民幣 29,113,000元 (相等於約 36,391,000港元)	人民幣 32,024,000元 (相等於約 40,030,000港元)	人民幣 35,227,000元 (相等於約 44,034,000港元)
3. 第8項交易事 項一供暖服務	人民幣 0元 (相等於約0港元)	人民幣 2,710,000元 (相等於約 3,388,000港元)	人民幣 2,540,000元 (相等於約 3,175,000港元)

# 百利勤金融函件

交易	二零一八年 年度上限	二零一九年 年度上限	二零二零年 年度上限
4. 第9項交易事項—酒店管理	人民幣 7,039,000元 (相等於約 8,799,000港元)	人民幣 7,048,000元 (相等於約 8,810,000港元)	人民幣 8,519,000元 (相等於約 10,649,000港元)
5. 第10項交易事項—商舖和辦公室租賃	人民幣 35,675,000元 (相等於約 44,594,000港元)	人民幣 37,058,000元 (相等於約 46,323,000港元)	人民幣 37,746,000元 (相等於約 47,183,000港元)
6. 第11項交易事項—商業地產管理	人民幣 153,901,000元 (相等於約 192,376,000港元)	人民幣 205,433,000元 (相等於約 256,791,000港元)	人民幣 228,791,000元 (相等於約 285,989,000港元)
總計：「應收年度上限」	人民幣 266,548,000元 (相等於約 333,185,000港元)	人民幣 323,988,000元 (相等於約 404,985,000港元)	人民幣 326,840,000元 (相等於約 408,550,000港元)

**(c) 該等交易之主要條款及釐定各自年度上限之基準**

根據二零一八年框架協議朱氏控制實體將向 貴集團提供之服務／租賃之物業

**第1項交易事項 — 建築**

根據二零一八年框架協議， 貴集團可不時並待簽立列明各項委聘之特定條款之獨立協議後，委聘朱氏控制實體進行 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**

誠如二零一八年框架協議所載， 貴集團就 貴集團於中國物業發展項目進行建築工程而應付予朱氏控制實體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

## 百利勤金融函件

就北京物業項目所頒布之北京市建設工程計價依據一預算定額；及廣東省建設廳於二零一零年就廣州的物業項目所頒布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項交易事項於截至二零二零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		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
第1項交易事項一建築	人民幣 483,493,000元 (相等於約 604,366,000港元)	人民幣 422,388,000元 (相等於約 527,985,000港元)	人民幣 449,632,000元 (相等於約 562,040,000港元)

於釐定二零一八年框架協議項下第1項交易事項的年度上限時，貴集團已考慮(i)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；(ii)估計朱氏控制實體預期將於有關年度進行建築工程之廣州、北京及中國東部其他地區之物業單位之總建築面積；及(iii)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，貴集團就為貴集團進行建築工程向前任締約方支付之過往建築費用。

### 就第1項交易事項取得及審閱之文件

就第1項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度應付朱氏控制實體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)載列貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度期間已付前任締約方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二零一七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資料；(vi)貴集團與前任締約方於截至二

零一七年十二月三十一日止三個年度訂立的三份建築合約樣本(按隨機抽樣基準選取)；及(vii)建築工程的訂價參考資料，包括上述相關政府機關所規定的標準及指引。

#### 吾等對第1項交易事項之訂價基準之分析

第1項交易事項之訂價基準乃由訂約方經參考獨立第三方就提供類似服務授予之條款以及訂明之最新規定標準及指引而釐定。在此方面，吾等已審閱相關標準及指引，並已將 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度就建築工程已付之平均單位建築成本，與中國一間合資格工程項目成本諮詢公司所提供之行業平均單位建築成本進行比較。吾等亦已隨機抽樣取得 貴集團與前任締約方於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度訂立之三份建築合約樣本，以及 貴集團已付前任締約方之平均單位建築成本，並將上述資料與中國一間合資格工程項目成本諮詢公司所計算及估計之平均單位建築成本資料進行比較。根據上述文件之審閱結果，吾等注意到 貴集團已付之平均單位建築成本約為每平方米人民幣1,800元，屬中國工程項目成本諮詢公司所提供之範圍以內，即每平方米約人民幣1,800元至人民幣2,000元。因此，該比較顯示 貴集團已付前任締約方之過往建築費用與上述資料貫徹一致，且第1項交易事項之訂價基準屬公平合理。

#### 吾等對第1項交易事項之建議年度上限之分析

於得出第1項交易事項的建議年度上限時， 貴公司已將估計應付平均單位建築費用與 貴集團於廣州、北京及中國東部其他地區可能由朱氏控制實體於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年進行建築之物業項目之估計總建築面積相乘。

#### 估計應付平均單位建築費用

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之估計平均單位費用，估計應付朱氏控制實體的平均單位建築費用，而吾等認為該估計合理。 貴集團應付之估計平均單位建築費用約為每平方米人民幣1,800元。此外，為釐定 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度應付朱氏控制實體之估計平均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」)，以就第1項交易事項項下估計應付平均單位建築費用進行獨立評估。為進行盡職審查，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，同時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平均單位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供參閱標準，故貴公司亦告知，於貴集團與朱氏控制實體就第1項交易事項項下各委聘訂立特定協議前，建築工程之相關費用亦須經參考(其中包括)當時可供參閱之相關標準後釐定。

### 貴集團物業項目之估計總建築面積

此外，吾等亦已審閱有關貴集團於廣州、北京及中國東部其他地區而其建築預期由朱氏控制實體於截至二零二零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。吾等審閱預期由朱氏控制實體進行之物業項目之估計總建築面積時，注意到該等物業項目包括於二零一八年至二零二零年分別在廣州、北京及中國東部其他地區進行之四個、一個及三個物業發展項目(二零一八年之總建築面積約為269,000平方米、二零一九年約為235,000平方米及二零二零年約為250,000平方米)，且該等物業發展項目與貴集團年度報告內之物業項目發展計劃貫徹一致。因此，經審閱該明細表及與貴公司管理層討論編製基準後，吾等認為，有關估計總建築面積，與貴集團要求朱氏控制實體於二零一八年至二零二零年提供服務之物業項目發展計劃貫徹一致。此外，由於第1項交易事項之建議年度上限乃根據貴集團根據其於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年預期將予完成之物業發展項目之當前發展時間表而釐定，故吾等認為，由於第1項交易事

## 百利勤金融函件

項之建議年度上限，預期將與 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年對朱氏控制實體之建築服務需求貫徹一致，第1項交易事項之建議年度上限將按年變動乃屬合理。鑒於上述情況，吾等認為，制訂第1項交易事項之建議年度上限之基準及假設屬公平合理。

吾等亦注意到，第1項交易事項之建議年度上限較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額約人民幣78,100,000元增加。誠如上文所述，第1項交易事項之建議年度上限乃根據 貴集團根據其於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年預期將予完成之物業發展項目之當前發展明細表而釐定。當發展總建築面積增加，其建築費用亦應相應增加。此外，誠如本函件上文「貴集團及朱氏控制實體之背景資料以及訂立二零一八年框架協議之理由及裨益」所載，中國政府於二零一七年開始了新一輪的房地產調控，使房地產投資增速略為回落，投資性及投機性的需求得到抑制。然而，由於市場需求仍然強烈，故一線和熱點二線城市的房地產市場仍處於健康發展的水平。 貴集團預期將於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度增加於廣州、北京及中國東部其他地區之物業發展項目。倘物業發展項目進度如 貴集團所預料，則可合理預期 貴集團將需將第1項交易事項之建議年度上限項下之金額用於其建築工程。鑒於上述情況，吾等認為，第1項交易事項之建議年度上限(較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額大幅增加)屬公平合理。

此外，由於 貴集團與朱氏控制實體(即前任締約方)已建立長期的業務關係，而前任締約方所提供的建築服務一直令人滿意，故繼續委聘朱氏控制實體向 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。

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，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

**第2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成本控制諮詢服務**

根據二零一八年框架協議， 貴集團可不時並待須簽立列明各委聘之特定條款之獨立協議後，委聘朱氏控制實體為 貴集團若干物業開發項目進行電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝工程，及為 貴集團提供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、互聯網系統、電視天線系統以及採購及安裝相關設備；而建築工程成本控制諮詢服務包括根據建築圖紙等結算數據，編製項目結算並出具結算書。

**釐定第2項交易事項項下之價格及其他條款的基準**

誠如二零一八年框架協議所載， 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朱氏控制實體之費用及其條款，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布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朱氏控制實體之費用及其條款，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布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

## 百利勤金融函件

年就廣東省之項目所頒布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。

貴集團就建築工程成本控制諮詢服務而應付予朱氏控制實體之諮詢費，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，例如廣東省物價局頒布之關於調整我省建設工程造價諮詢服務收費的覆函。

### 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項交易事項於截至二零二零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		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
第2項交易事項一電力	人民幣	人民幣	人民幣
安裝、弱電系統及智	83,077,000元	72,471,000元	79,114,000元
能樓宇系統安裝以及	(相等於約	(相等於約	(相等於約
建築工程成本控制諮	103,846,000港元)	90,589,000港元)	98,893,000港元)
詢服務			

於釐定二零一八年框架協議項下第2項交易事項的年度上限時，貴集團已考慮(i)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；(ii)董事所估計貴集團預期完成及貴集團建議委聘朱氏控制實體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成本控制諮詢服務之廣州、北京、上海、天津及中國東部其他地區之物業發展項目之總建築面積；及(iii)貴集團就(a)電力安裝；(b)弱電系統及智能樓宇系統安裝；及(c)建築工程成本控制已付前任締約方之過往費用。

就第2項交易事項取得及審閱之文件

就第2項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列有關 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度應付朱氏控制實體之(a)估計電力安裝費、(b)估計弱電系統及智能樓宇系統安裝費，及(c)就建築工程費用成本控制應付之估計諮詢服務費資料之明細表；(ii)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期間已付前任締約方之(a)過往電力安裝費、(b)過往支付之弱電系統及智能樓宇系統安裝費，及(c)就建築工程費用成本控制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資料，其乃參考獨立第三方授予之條款而釐定；(iv) 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度期間與前任締約方訂立之三份安裝及諮詢合約樣本(按隨機抽樣基準選取)；及(v)訂價及費用參考資料，包括上述相關政府機關所規定的標準。

吾等對第2項交易事項之訂價基準之分析

在第2項交易事項中，(i)為 貴集團物業發展項目進行電力安裝工程之訂價基準，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；(ii)為 貴集團於中國之物業發展項目進行弱電系統及智能樓宇系統安裝工程之訂價基準，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；及(iii)建築工程成本控制諮詢服務之訂價基準，乃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。在此方面，吾等已審閱相關標準及指引，並已將 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度已付之安裝及諮詢費用，與安裝及諮詢費用之市價進行比較。吾等亦已隨機抽樣取得 貴集團與前任締約方於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度訂立之三份安裝及諮詢合約樣本，並與類似安裝及諮詢服務之市價資料進行比較，並參考獨立第三方授予之條款。根據上述文件之審閱結果，吾等注意到(i) 貴集團已付之平

均單位電力安裝工程費用約為每平方米人民幣170元，屬市場價格範圍以內，即每平方米約人民幣110元至人民幣200元；(ii) 貴集團已付之平均單位弱電系統及智能樓宇系統安裝工程費用約為每平方米人民幣25元，屬市場價格範圍以內，即每平方米約人民幣10元至人民幣60元；及(iii) 貴集團已付之諮詢服務費約為每平方米人民幣10元至人民幣15元，屬市場價格範圍以內，即每平方米約人民幣8元至人民幣20元。因此，該比較顯示 貴集團已付前任締約方之過往安裝及諮詢費用與有關市價相若或不遜於有關市價，且第2項交易事項之訂價基準屬公平合理。

#### 吾等對第2項交易事項之建議年度上限之分析

於得出第2項交易事項之建議年度上限時， 貴公司已將電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及建築工程成本控制諮詢服務各自之估計平均單位費用，與 貴集團於廣州、北京、上海、天津及中國東部其他地區預期完成並可能由朱氏控制實體於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度進行之物業發展項目之估計總建築面積相乘。

#### 電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及建築工程成本控制諮詢服務之估計平均單位費用

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平均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，而建築工程成本控制諮詢服務之平均單位費用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，估計就可能由朱氏控制實體於截至二零二零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 貴集團物業項目建築工程成本控制諮詢服務的應付朱氏控制實體之單位費用。電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及建築工程成本控制諮詢服務之估計平均單位費用分別約為每平方米人民幣170元、每平方米人民幣25元及每平方米人民幣10元。為釐定 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度應付朱氏控制實體之該等項目之估計平均單位費用是否按一般商業條款訂立，吾等已將有關類似安裝及諮詢服務現行市價之資料(經參考獨立第三方授予之條款而釐定)與 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度應付朱氏控制實體之電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及成本控制諮詢服務之估計平均單位費用進行比較。

吾等之比較顯示該等項目之估計單位費用屬市場價格範圍之內。此外，據 貴公司告知，由於 貴集團多個物業項目之估計安裝及相關費用以及估計建築工程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布之最新標準及指引(為中央政府頒布之最新可供參閱標準，並於中國普遍應用)，故 貴公司亦告知，於 貴集團與朱氏控制實體就第2項交易事項項下各項安裝及／或諮詢聘任訂立特定協議前，相關安裝費及／或諮詢費亦須經參考(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， 貴集團就電力安裝、弱電系統及智能樓宇系統安裝以及建築工程成本控制諮詢服務應付朱氏控制實體且用於釐定第2項交易事項於截至二零二零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妥為估計。

#### 物業發展項目之估計總建築面積

此外，吾等亦已審閱有關朱氏控制實體可能於截至二零二零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建築工程成本控制諮詢服務之明細表。據 貴公司告知，該等工程及服務之數量乃根據 貴集團未來數年的物業發展計劃釐定。吾等審閱預期由朱氏控制實體進行之相關電力安裝工程、弱電系統及智能樓宇系統安裝工程以及提供之建築工程服務成本控制諮詢服務時，注意到該等工程將於多項物業發展項目中進行，包括廣州、北京、上海、天津及中國東部其他地區。在吾等之審閱過程中，吾等亦注意到朱氏控制實體將進行電力安裝工程之總建築面積，二零一八年約為269,000平方米，二零一九年約為260,000平方米及二零二零年約為250,000平方米；朱氏控制實體將進行智能樓宇系統安裝工程之總建築面積，二零一八年約為166,000平方米，二零一九年約為124,000平方米及二零二零年約為124,000平方米；而朱氏控制實體將提供之建築工程成本控制諮詢服務之總建築面積，二零一八年約為3,000,000平方米，二零一九年約為2,500,000平方米及二零二零年約為2,990,000平方米。吾等注意到，第2項交易事項項下之物業項目與 貴集團年報內之物

## 百利勤金融函件

業項目發展計劃貫徹一致。經審閱明細表並與管理層討論編製基準後，吾等認為，安裝工程及諮詢服務與 貴集團預期需要朱氏控制實體於二零一八年至二零二零年進行之工程及提供之服務之物業發展項目貫徹一致。此外，由於第2項交易事項之建議年度上限，乃根據 貴集團根據其於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之當前發展時間表，將就於北京、天津、廣州、上海及中國東部其他地區之物業發展項目而要求進行之預期安裝工程及諮詢服務而釐定，故吾等認為，由於第2項交易事項之建議年度上限，預期將與 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年對朱氏控制實體進行相關安裝工程及諮詢服務之需求貫徹一致，第2項交易事項之建議年度上限將按年變動乃屬合理。鑒於上述情況，吾等認為，制訂第2項交易事項之建議年度上限之基準及假設屬公平合理。

吾等亦注意到，第2項交易事項之建議年度上限較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額約人民幣5,500,000元增加。誠如上文所述，第2項交易事項之建議年度上限，乃根據 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年，將就於廣州、北京、上海、天津及中國東部其他地區之物業發展項目而要求進行之預期安裝工程及諮詢服務而釐定。倘物業發展項目進度如 貴集團所預料，則可合理預期 貴集團將須將第2項交易事項之建議年度上限項下之金額用於安裝工程及諮詢服務。此外，儘管截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額僅約人民幣5,500,000元，亦應注意到截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度之過往交易金額分別約為人民幣38,100,000元及人民幣31,900,000元。鑒於上述情況，吾等認為，第2項交易事項之建議年度上限(較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額大幅增加)屬公平合理。

此外，由於 貴集團與朱氏控制實體(即前任締約方)已建立長期的業務關係，而朱氏控制實體(即前任締約方)所提供的安裝及相關工程以及建築工程預算及成本控制諮詢服務一直令人滿意，故繼續委聘朱氏控制實體向 貴集團提供該等工程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2項交易事項及其條款乃按一般商業條款訂立，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，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

**第3項交易事項一辦公室租賃**

根據二零一八年框架協議，朱氏控制實體可不時並待簽立列明各項租賃安排之特定條款之獨立協議後，出租若干位於廣州及上海的商業樓宇予 貴集團作辦公室之用。

**釐定第3項交易事項項下的租金及其他條款的基準**

誠如二零一八年框架協議所載， 貴集團應付朱氏控制實體之租金及其條款，將參考獨立第三方承租人就租用同一樓宇之物業（或倘於同一樓宇概無該等租賃，則應參考同區內規模、種類與級別可供比較之租賃）支付之現行市值租金及其獲授之其他條款而釐定。

**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項交易事項於截至二零二零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		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
<b>第3項交易事項</b>	人民幣8,860,000元	人民幣8,964,000元	人民幣9,153,000元
<b>一 辦公室租賃</b>	(相等於約 11,075,000港元)	(相等於約 11,205,000港元)	(相等於約 11,441,000港元)

於釐定二零一八年框架協議項下第3項交易事項的年度上限時， 貴集團已考慮(i)已識別建議租賃物業及其總規模；(ii)二零一八年框架協議項下的相關訂價基準；及(iii)已識別建議租賃物業或其他可比較物業的最新現行市場租金。

**就第3項交易事項取得及審閱之文件**

就第3項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度於廣州及上海自朱氏控制實體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朱氏控制實體之相關估計租金資料之明細表；(ii)載列 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度期間就已租賃商業物業已付前任締約方的過往租金資

料之明細表；及(iii) 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度期間就前任締約方擁有之商業物業與其訂立之三份租賃合約樣本(按隨機抽樣基準選取)。

#### 吾等對第3項交易事項之訂價基準之分析

第3項交易事項之訂價基準乃參考獨立第三方承租人就租用同一樓宇之物業支付之現行市值租金及其獲授予之其他條款而釐定。在此方面，吾等已審閱 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度已付之租金，並將其與中國物業租賃代理就同一樓宇或相關辦公室鄰近地區之類似物業所列之市價或報價進行比較。吾等亦已取得三份 貴集團與前任締約方於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度訂立之租賃合約條款(按隨機抽樣基準選取)，並將該等租賃合約之租金與中國物業租賃代理就同一樓宇或相關辦公室鄰近地區之類似物業所列之市價或所報之租金進行比較。吾等之審閱顯示， 貴集團就每平方米已付之租金屬市場價格範圍之內，故該比較顯示， 貴集團已付前任締約方之過往租金與有關市價相若或不遜於有關市價，且第3項交易事項之訂價基準屬公平合理。

#### 吾等對第3項交易事項之建議年度上限之分析

於釐定第3項交易事項之建議年度上限時， 貴公司已將於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度， 貴集團將租賃朱氏控制實體於廣州及上海之相關物業之面積及各年之估計每平方米應付租金相乘。

#### 貴集團將租賃之辦公室

吾等注意到， 貴集團預期將於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度租用於廣州及上海四幢商業樓宇內之辦公室，總建築面積約為5,000平方米。從吾等對 貴集團將租賃之辦公室之審閱，吾等注意到，除 貴集團將額外租賃之一個辦公室外， 貴集團現時正租賃餘下所有辦公室。經考慮以上情況後，吾等認為，以 貴集團將租賃辦公室之尺寸，釐定截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之第3項交易事項之建議年度上限乃妥為估計。

#### 估計應付租金

為釐定於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度 貴集團就租賃辦公室物業應付朱氏控制實體之估計租金是否按一般商業條款訂立，吾等

亦已就中國物業代理就於同一樓宇其他物業或廣州及上海相關物業鄰近地區之類似物業所報的現行市價及／或租金收費進行研究，並將其與朱氏控制實體同意出租予 貴集團作辦公室之用的相關廣州及上海物業之估計租金進行比較。基於吾等之比較且亦經計及不同因素（如 貴集團將租賃之相關物業及可比較物業的品質及樓層），吾等注意到， 貴集團應付朱氏控制實體的租金與現行市價貫徹一致。此外，由於第3項交易事項之建議年度上限乃按 貴集團預期向朱氏控制實體租賃之辦公室數目而釐定，且考慮到若干辦公室之租金預期於二零一九年及二零二零年上調，吾等認為，於二零一九年及二零二零年，第3項交易事項之建議年度上限較往年增加約1%至2%乃屬合理。鑒於上文所述，吾等認為在制定第3項交易事項之建議年度上限時採用了公平合理之基準及假設。

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，而其項下應付租金及第3項交易事項的建議年度上限乃妥為估計，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

#### **第4項交易事項—信息技術相關服務**

根據二零一八年框架協議， 貴集團可不時並待簽立列明各項委聘之特定條款之獨立協議後，委聘朱氏控制實體維護 貴集團之內聯網及伺服器，並向 貴集團提供信息技術或電腦系統相關產品及設備。

#### **釐定第4項交易事項項下之價格及其他條款的基準**

誠如二零一八年框架協議所載， 貴集團就維護 貴集團內聯網及伺服器及向 貴集團提供信息技術或電腦系統相關產品及設備而應付予朱氏控制實體之費用及其條款，將參考獨立第三方就提供類似服務／產品授予之條款而釐定。

釐定及討論第4項交易事項項下之年度上限的基準

以下載列第4項交易事項於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
<b>第4項交易事項—信息</b>	人民幣	人民幣	人民幣
<b>技術相關服務</b>	57,345,000元	60,645,000元	65,645,000元
	(相等於約	(相等於約	(相等於約
	71,681,000港元)	75,806,000港元)	82,056,000港元)

於釐定二零一八年框架協議項下第4項交易事項的年度上限時，貴集團已考慮(i)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；(ii)根據貴集團的業務計劃，朱氏控制實體向貴集團提供之服務、產品及設施的範圍及程度；(iii)於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度期間，貴集團就向貴集團提供信息技術相關服務已付前任締約方之過往費用；及(iv)根據貴集團對中國房地產開發行業普遍採納比率的認知，貴集團將採納的營業額與信息技術開支比率。

就第4項交易事項取得及審閱之文件

就第4項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度就信息技術相關服務應付朱氏控制實體的估計服務費資料之明細表；(ii)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期間已就各項目支付的過往信息技術相關服務費用資料之明細表；(iii)類似信息技術相關服務現行市價之資料，其乃參考獨立第三方授予之條款而釐定；及(iv)貴集團與前任締約方就信息技術相關服務於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度期間訂立之三份合約樣本(按隨機抽樣基準選取)。

吾等對第4項交易事項之訂價基準之分析

第4項交易事項之訂價基準乃參考獨立第三方就提供類似服務／產品授予之條款而釐定。在此方面，吾等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已付之信息技術相關服務費，並將其與類似信息技術相關服務之不同市價進行比較。吾等亦已取得三份貴集團與前任締約

方於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度就信息技術相關服務訂立之合約樣本(按隨機抽樣基準選取，涵蓋逾十種不同產品及其他服務)，並將其與類似信息技術相關服務當時市價之資料(經參考獨立第三方授予之條款而釐定)進行比較。根據上述文件之審閱結果，吾等注意到 貴集團就不同信息科技相關服務已付之費用屬類似信息技術相關服務之市場價格範圍之內。因此，該比較顯示 貴集團已付前任締約方之過往信息技術相關服務費與有關市價相若或不遜於有關市價，且第4項交易事項之訂價基準屬公平合理。

吾等對第4項交易事項之建議年度上限之分析

於得出第4項交易事項的建議年度上限時， 貴公司已根據其內部估計對 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度所需信息技術相關服務應付之多項服務費進行估計。

據 貴公司告知，信息技術相關服務之估計費用可能因應朱氏控制實體基於 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。為釐定於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之估計信息技術相關服務費是否按一般商業條款訂立，吾等已將其與類似信息技術相關服務之現行市價資料(經參考獨立第三方授予之條款而釐定)進行比較。吾等之比較顯示 貴集團應付朱氏控制實體的估計服務費屬市場價格範圍之內。考慮以上情況後，吾等認為，用於釐定第4項交易事項於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之年度上限之估計信息技術相關服務費用乃妥為估計。

此外，吾等亦已查詢朱氏控制實體於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度將予提供的信息技術相關服務及／或將予出租的產品或設施的性質及描述。據 貴公司告知，朱氏控制實體於截至二零二零年十二月三

十一日止三個年度將予進行的相關信息技術相關服務乃根據 貴集團於二零一八年至二零二零年的預期技術需要而釐定。吾等已與管理層討論編製之基準，並信納該估計。吾等注意到，朱氏控制實體於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度將提供之信息技術相關服務，主要涉及互聯網及寬頻服務、硬件相關服務及軟件相關服務三個部分，各部分將分別獲分配約10%、20%及70%。從吾等對前任締約方向 貴集團提供信息技術相關服務之過往記錄之審閱，吾等注意到，有關分配與 貴集團之過往記錄貫徹一致，因此，吾等認為，朱氏控制實體將提供之信息技術相關服務及／或將出租之產品或設施乃妥為估計。此外，由於第4項交易事項之建議年度上限，乃根據 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年，將要求提供之預期相關信息技術相關服務，亦經考慮軟件相關服務按年遞增之成本而釐定，故吾等認為，二零一九年及二零二零年之第4項交易事項之建議年度上限將按年增加約5%至8%乃屬合理。鑒於上述情況，吾等認為，制訂第4項交易事項之建議年度上限之基準及假設屬公平合理。

吾等亦注意到，第4項交易事項之建議年度上限較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額約人民幣34,900,000元增加。誠如上文「貴集團及朱氏控制實體之背景資料以及訂立二零一八年框架協議之理由及裨益」所載， 貴集團預期將透過繼續深耕珠三角、環渤海、長三角三大經濟圈之住宅及商業項目擴展其業務，亦將積極參與一線城市之「城市更新改造」項目。 貴集團亦將繼續發展三大經濟圈周邊城市之發展項目，策略性地建立土地儲備。由於 貴集團之預期業務發展，故可合理預期 貴集團將對信息技術相關服務有較高需求，以應付其業務擴展。鑒於上述情況，吾等認為，第4項交易事項之建議年度上限(較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額有所增加)屬公平合理。

此外，由於 貴集團與朱氏控制實體(即前任締約方)已建立長期的業務關係，而前任締約方所提供的信息技術相關服務一直令人滿意，故委聘朱氏控制實體向 貴集團提供信息技術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，而其項下應付費用及第4項交易事項的建議年度上限乃妥為估計，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

**第5項交易事項一市場推廣服務**

根據二零一八年框架協議，貴集團可不時並待簽立列明各項委聘之特定條款之獨立協議後，委聘朱氏控制實體為貴集團提供銷售服務、招商服務及市場推廣服務。

**釐定第5項交易事項項下之價格及其他條款的基準**

誠如二零一八年框架協議所載，貴集團就為貴集團提供銷售服務、招商服務及市場推廣服務而應付予朱氏控制實體之費用及其他條款，將參考獨立第三方就提供類似服務授予之條款而釐定。

**釐定及討論第5項交易事項項下之年度上限的基準**

以下載列第5項交易事項於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
<b>第5項交易事項一市場 推廣服務</b>	人民幣 200,440,000元 (相等於約 250,550,000港元)	人民幣 250,065,000元 (相等於約 312,581,000港元)	人民幣 300,213,000元 (相等於約 375,266,000港元)

於釐定二零一八年框架協議項下第5項交易事項的年度上限時，貴集團已考慮(i)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；(ii)根據貴集團的業務計劃，貴集團所需服務的範圍及程度；及(iii)最新市價及獨立第三方就提供類似範圍及規模的類似服務授予之條款。

**就第5項交易事項取得及審閱之文件**

就第5項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度就市場推廣服務應付朱氏控制實體的估計市場推廣服務費資料之明細表；及(ii)類似市場推廣服務現行市價之資料，其乃參考獨立第三方授予之條款而釐定。

吾等對第5項交易事項之訂價基準之分析

第5項交易事項之訂價基準乃參考獨立第三方就提供類似服務授予之條款而釐定。在此方面，吾等注意到 貴集團已收取相關市場推廣服務費，即(i)一線城市銷售代理服務之佣金約2%至4%；(ii)二、三線城市銷售代理服務之佣金約0.8%至1.5%；及(iii)市場推廣服務之市場推廣總成本約5%至10%。根據吾等與 貴集團之討論，預期 貴集團應付之相關市場推廣服務費將與有關市價相若或不遜於有關市價，故吾等認為第5項交易事項之訂價基準屬公平合理。

吾等對第5項交易事項之建議年度上限之分析

於得出第5項交易事項的建議年度上限時， 貴公司已根據其內部估計對 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度所需及應付市場推廣服務費預算進行估計。

據 貴公司告知，市場推廣服務之估計費用可能因應朱氏控制實體基於 貴集團計劃向 貴集團提供市場推廣服務之性質而有所不同。根據估計，平均市場推廣費指佔銷售代理產生之銷售額約3.5%至4%之佣金。為釐定於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之估計市場推廣服務費／佣金是否按一般商業條款訂立，吾等已將其與類似市場推廣服務的現行市價資料(經參考獨立第三方授予之條款而釐定)進行比較。吾等之比較顯示 貴集團應付朱氏控制實體的估計市場推廣服務費／佣金屬市場價格範圍之內。考慮以上情況後，吾等認為，用於釐定第5項交易事項於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之年度上限之估計市場推廣服務費／佣金乃妥為估計。

此外，吾等亦已查詢朱氏控制實體於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度將予提供的相關市場推廣服務的性質及描述。據 貴公司告知，朱氏控制實體於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度將予進行的相關市場推廣服務乃根據 貴集團預期將於未來數年在中國市場推出之物業項目而釐定。吾等審閱預期由朱氏控制實體提供之相關市場推廣服務時，注意到就於廣州、上海、天津、中國較北部地區(即北京)及中國東部其他地區即將進行之物業發展項目相應提供之市場推廣服務，與 貴集團年報內之物業項目發展計劃貫徹一致。此外，吾等已與管理層討論編製第5項交易事項之建議年度上限之基準，並信納該估計。此外，由於第5項交易事項之建議年度上限，乃根據 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年，將要求提供之預期市場推廣服務，亦經考慮於二零一

九年及二零二零年作出公佈後預期物業項目數目之增加而釐定，故吾等認為，由於 貴集團對市場推廣服務之需求將有所增加，以與未來數年物業項目數目之增加保持一致，故二零一九年及二零二零年之第5項交易事項之建議年度上限將按年增加乃屬合理。鑒於上述情況，吾等認為，制訂第5項交易事項之建議年度上限之基準及假設屬公平合理。

此外，由於 貴集團與朱氏控制實體(即前任締約方)已建立長期的業務關係，故委聘朱氏控制實體向 貴集團提供市場推廣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。另外，獲委聘為 貴集團提供銷售服務、招商服務及市場推廣服務的朱氏控制實體擁有為 貴集團提供相關市場推廣服務之經驗，並曾參與多項中國房地產項目的大型市場推廣服務。

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，而其項下應付費用及第5項交易事項的建議年度上限乃妥為估計，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

根據二零一八年框架協議 貴集團將向朱氏控制實體提供之服務／租賃之物業

#### **第6項交易事項—樓宇設計**

根據二零一八年框架協議，朱氏控制實體可不時並待簽立列明各項委聘之特定條款之獨立協議後，委聘 貴集團為朱氏控制實體之若干物業發展項目進行建築及樓宇設計服務。

#### **釐定第6項交易事項項下之價格及其他條款的基準**

誠如二零一八年框架協議所載，朱氏控制實體應付予 貴集團之樓宇設計費用及其條款，將由訂約方參考獨立第三方就承接類似設計項目授予

之價格及條款以及相關地方當局就提供類似服務之費用及其他條款所訂明的最新準則及指引(如有)而釐定。

釐定及討論第6項交易事項項下之年度上限的基準

以下載列第6項交易事項於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
<b>第6項交易事項一樓宇設計</b>	人民幣 40,820,000元 (相等於約 51,025,000港元)	人民幣 39,715,000元 (相等於約 49,644,000港元)	人民幣 14,017,000元 (相等於約 17,521,000港元)

於釐定二零一八年框架協議項下第6項交易事項的年度上限時，貴集團已考慮(i)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；(ii)於有關年度建議委聘貴集團提供設計工程的朱氏控制實體建築項目的估計總面積及類別；及(iii)於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度期間，貴集團就為前任締約方進行設計工程自其收取之過往樓宇設計費用。

就第6項交易事項取得及審閱之文件

就第6項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度就為朱氏控制實體之若干物業項目進行樓宇設計工程而應收朱氏控制實體的估計樓宇設計費用資料之明細表；(ii)載列貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度期間已收前任締約方過往樓宇設計費用資料之明細表；(iii)類似樓宇設計服務現行市價之資料，其乃參考獨立第三方授予之條款而釐定；及(iv)貴集團與前任締約方於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度期間訂立之三份樓宇設計服務合約樣本(按隨機抽樣基準選取)。

吾等對第6項交易事項之訂價基準之分析

第6項交易事項之訂價基準乃參考獨立第三方就承接類似設計項目授予之價格及條款以及最新標準及指引而釐定。在此方面，吾等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已收取之樓宇設計費用，

並將其與樓宇設計之市價進行比較。吾等亦已取得三份 貴集團與前任締約方於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度訂立之樓宇設計服務合約樣本(按隨機抽樣基準選取)，並將其與類似樓宇設計服務當時市價之資料進行比較，並參考獨立第三方授予之條款。根據上述文件之審閱結果，吾等注意到 貴集團已付之樓宇設計費用(涵蓋11種不同的樓宇設計工程)與不同種類樓宇設計工程之市價貫徹一致。因此，該比較顯示 貴集團自前任締約方收取之過往樓宇設計費用與有關市價相若或不遜於有關市價，且第6項交易事項之訂價基準屬公平合理。

#### 吾等對第6項交易事項之建議年度上限之分析

於得出第6項交易事項的建議年度上限時， 貴公司已將朱氏控制實體於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度於不同樓宇工程之估計平均單位樓宇設計費用與樓宇設計工作量相乘。

#### 估計平均單位樓宇設計費用

為釐定 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度應收朱氏控制實體之多項估計平均單位樓宇設計費用是否按一般商業條款訂立，吾等已將類似樓宇設計服務之現行市價資料(經參考獨立第三方授予之條款而釐定)與 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度應收朱氏控制實體之估計單位樓宇設計費用進行比較。 貴集團應收之多項估計平均單位樓宇設計費用約為每平方米人民幣40元至人民幣55元。吾等之比較顯示 貴集團應收朱氏控制實體之多項估計單位樓宇設計費用屬市場價格範圍之內。考慮以上情況後，吾等認為，用於釐定第6項交易事項於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之年度上限之多項估計單位樓宇設計費用乃妥為估計。

#### 樓宇設計工作量

此外，吾等亦已審閱有關 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度將向朱氏控制實體提供的樓宇設計工作量，其乃基於 貴集團就朱氏控制實體對 貴集團樓宇設計工作的需求之預測而作出估計。吾等注意到， 貴集團對朱氏控制實體之樓宇設計工程之預期需求，乃根據朱氏控制實體將進行之項目之總面積而釐定，二零一八年將約為722,000平方米、二零一九年將約為722,000平方米及二零二零年將約為255,000平方米。因此，根據吾等與 貴公司之討論，對朱氏控制實體之樓宇設計工程之需求，整體與朱氏控制實體手上之項目貫徹一致。此外，吾等已與管理層討

論編製之基準，並信納該估計。此外，據 貴公司告知，朱氏控制實體對過往之樓宇設計工作感到滿意，並經已委聘 貴集團繼續進行樓宇設計工作。此外，由於第6項交易事項之建議年度上限，乃根據朱氏控制實體於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年，將要求 貴集團提供服務之項目，亦經考慮將由 貴集團提供且預期將於截至二零二零年十二月三十一日止年度竣工之若干項目之樓宇設計工程而釐定，故吾等認為，尤其是二零二零年之第6項交易事項之建議年度上限將較過往年度有所減少乃屬合理。鑒於上述情況，吾等認為，制訂第6項交易事項之建議年度上限之基準及假設屬公平合理。

吾等亦注意到，第6項交易事項之建議年度上限較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額約人民幣110,000元大幅增加。誠如上文所述，第6項交易事項之建議年度上限，乃根據於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年對朱氏控制實體之樓宇設計工程之預期需求而釐定，與發展中項目之總建築面積有直接關係。儘管前任締約方之過往樓宇設計工程並不重大， 貴集團預期朱氏控制實體將有新發展項目將需 貴集團之樓宇設計工程。由於朱氏控制實體將開展之新項目以及由 貴集團提供之樓宇設計工程，乃 貴集團之收益來源，故吾等認為，第6項交易事項之建議年度上限較(截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額大幅增加)屬公平合理。

鑒於上文所述的工作，吾等認為，第6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6項交易事項的建議年度上限乃妥為估計，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

#### **第7項交易事項—空置物業管理及向買家交付已出售物業**

根據二零一八年框架協議，朱氏控制實體可不時並待簽立列明各項委聘之特定條款之獨立協議後，委聘 貴集團管理由朱氏控制實體發展之若

## 百利勤金融函件

千空置物業及處理向買家交付朱氏控制實體位於廣東省、北京、西安及上海之已出售物業單位之事宜。

### 釐定第7項交易事項項下之價格及其他條款的基準

誠如二零一八年框架協議所載，朱氏控制實體應付予 貴集團之管理費用及其條款，將經參考 貴集團之相關成本、獨立第三方就向同區類似級別物業提供類似服務而收取之現行市價及授予之其他條款，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訂價指引而釐定，其中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布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布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布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布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布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

以下載列第7項交易事項於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
第7項交易事項—空置物業管理及向買家交付已出售物業	人民幣 29,113,000元 (相等於約 36,391,000港元)	人民幣 32,024,000元 (相等於約 40,030,000港元)	人民幣 35,227,000元 (相等於約 44,034,000港元)

於釐定二零一八年框架協議項下第7項交易事項的年度上限時，貴集團已考慮(i)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；(ii)朱氏控制實體擬委聘貴集團於相關年度提供管理服務及可出售物業單位數量的朱氏控制實體物業發展項目的估計總建築面積；及(iii)於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度期間，貴集團就為前任締約方就其空置物業及交付前任締約方已出售物業單位提供管理服務而自其收取之過往管理費用。

#### 就第7項交易事項取得及審閱之文件

就第7項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度就為朱氏控制實體位於廣東省、北京、西安及上海之空置物業提供管理服務(包括有關交付已出售物業的服務)而應收朱氏控制實體的估計管理費用資料之明細表；(ii)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期間已收前任締約方的過往管理費資料之明細表；(iii)於附近地區提供類似等級的類似空置物業管理服務現行市價之資料，其乃參考獨立第三方授予之條款而釐定；(iv)貴集團與前任締約方就空置物業管理費用於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度期間之三次交易之付款記錄(按隨機抽樣基準選取)；及(v)釐定管理費用的參考資料，包括上述相關政府機關訂明之標準及指引。

#### 吾等對第7項交易事項之訂價基準之分析

第7項交易事項之訂價基準乃參考貴集團之相關成本、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價及授予之其他條款、最新物業管理標準及物業訂價指引而釐定。在此方面，吾等已審閱相關指引以及貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度已收取之單位管理費用，並將其與管理費用之市價進行比較。吾等亦已取得貴集團與前任締約方於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度訂立之三次交易之付款記錄(按隨機抽樣基準選取)，並將其與提供類似空置物業管服務當時市價之資料進行比較，並參考獨立第三方授予之條款。根據上述文件之審

閱結果，吾等注意到 貴集團已收取之平均單位管理費用約為每平方米人民幣30元，與其他獨立第三方收取之單位管理費用貫徹一致，即根據物業之種類、級別及地點約為每平方米人民幣20元至人民幣40元不等。因此，該比較顯示 貴集團已向前任締約方收取之過往管理費與有關市價相若或不遜於有關市價，且第7項交易事項之訂價基準屬公平合理。

#### 吾等對第7項交易事項之建議年度上限之分析

於得出第7項交易事項之建議年度上限時， 貴公司已將 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度可能就朱氏控制實體位於廣東省、北京、西安及上海之空置物業提供管理服務應收之估計平均單位管理費用與估計總建築面積相乘。

#### 估計平均單位管理費用

為釐定截至二零二零年十二月三十一日止三個年度 貴集團應收朱氏控制實體之估計平均單位管理費用是否按一般商業條款訂立，吾等已將該等估計與於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度向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資料（經參考獨立第三方授予之條款而釐定）進行比較。 貴集團應收之估計平均單位管理費用約為每平方米人民幣30元。吾等之比較顯示 貴集團應收估計平均單位管理費用屬市場價格範圍之內。此外，據 貴公司告知，因朱氏控制實體位於廣東省、北京、西安及上海之各項空置物業項目的估計單位管理費用亦需要符合空置物業所在地之地方當局規定的物業管理費用及相關成本標準以及相關政府機關的物業訂價指引（即地方政府頒布的最新可供參閱相關標準及／或中國普遍採納標準），故 貴公司亦建議，於 貴集團與朱氏控制實體訂立第7項交易事項項下各項委聘的特定協議前，相關管理服務成本亦須參考（其中包括）當時現有相關標準後釐定。考慮以上情況後，吾等認為，用於釐定第7項交易事項於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之年度上限之估計平均單位管理費用乃妥為估計。

#### 空置物業之估計總建築面積

此外，吾等亦已審閱 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度可能就朱氏控制實體位於廣東省、北京、西安及上海之空置物業提供管理服務的估計總建築面積之明細表，此乃根據 貴集團對朱氏控制實體未來數年有關管理其空置物業工程的物業發展計劃之認知估計得出。吾等在審閱預期需要物業管理服務之朱氏控制實體物業時，注意到該等物業

位於廣州、北京、西安及上海，於二零一八年、二零一九年及二零二零年之總建築面積分別約為970,000平方米、1,067,000平方米及1,174,000平方米。吾等於審閱時發現，該等物業均由朱氏控制實體按照其項目發展計劃開發，故吾等認為朱氏控制實體對空置物業管理服務之需求為合理估計。再者，吾等已與管理層討論編製之基準，並信納該估計。另外，據貴公司告知，朱氏控制實體對過往之物業管理服務工作感到滿意，並經已委聘貴集團繼續進行有關工作。此外，由於朱氏控制實體於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年已完成之物業發展項目數目有所增加，而第7項交易事項之建議年度上限，乃根據朱氏控制實體將就於廣州、北京、西安及上海之物業要求提供之預期空置物業管理服務而釐定，有關上限預期將有所增加，故吾等認為，根據朱氏控制實體已完成項目數目之上升，二零一九年及二零二零年之第7項交易事項之建議年度上限將按年增加約10%乃屬合理。鑒於上述情況，吾等認為，制訂第7項交易事項之建議年度上限之基準及假設屬公平合理。

吾等亦注意到，第7項交易事項之建議年度上限較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額有所增加。截至二零一七年十二月三十一日止年度，截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額約為人民幣17,100,000元，使用率超過截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度上限約96.5%。此外，誠如上文所述，第7項交易事項之建議年度上限，乃根據於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年，對朱氏控制實體之空置物業管理服務之預期需求而釐定。由於預期朱氏控制實體之已完成物業發展項目將增加，對朱氏控制實體之空置物業管理服務之需求亦穩定增加，故吾等認為，第7項交易事項之建議年度上限(較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額有所增加)屬公平合理。

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，就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東整體利益。

**第8項交易事項—供暖服務**

根據二零一八年框架協議，朱氏控制實體可不時並待簽立列明各項委聘之特定條款之獨立協議後，委聘 貴集團為朱氏控制實體之若干物業提供供暖服務。

**釐定第8項交易事項項下之價格及其他條款的基準**

誠如二零一八年框架協議所載，朱氏控制實體應付予 貴集團之供暖服務費及其條款，將由訂約方經參考獨立第三方就提供類似服務授予之條款以及相關地方當局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而釐定，例如北京市物價局於二零零一年頒布之關於調整民用供熱價格和熱電廠熱力出廠價格的通知及北京市發展和改革委員會於二零一五年頒布之關於調整本市非居民供熱價格的通知。

**釐定及討論第8項交易事項項下之年度上限的基準**

以下載列第8項交易事項於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
第8項交易事項	人民幣0元	人民幣2,710,000元	人民幣2,540,000元
— 供暖服務	(相等於約0港元)	(相等於約3,388,000港元)	(相等於約3,175,000港元)

於釐定二零一八年框架協議項下第8項交易事項的年度上限時， 貴集團已考慮(i)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；(ii)估計需要 貴集團服務的朱氏控制實體物業數目及總建築面積；及(iii)獨立第三方提供類似範疇及規模之類近服務所收取之市場價格及條款。

就第8項交易事項取得及審閱之文件

就第8項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列 貴集團就提供供暖服務(包括截至二零二零年十二月三十一日止三個年度需要 貴集團服務的朱氏控制實體物業數目及總建築面積)之估計應收朱氏控制實體費用資料之明細表；(ii)提供類似供暖服務的現行市價資料，其乃參考獨立第三方授予之條款而釐定；及(iii)供暖服務的訂價參考資料，包括上文中相關政府機關所規定的標準及指引。

吾等對第8項交易事項之訂價基準之分析

第8項交易事項之訂價基準乃參考獨立第三方就提供類似服務授予之條款，以及相關地方當局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而釐定。在此方面，吾等注意到 貴集團已審閱相關地方當局就提供供暖服務之費用及其他條款訂明之最新標準及指引。 貴集團預期就住宅物業收取之相關費用為每平方米人民幣30元，而每層樓高超過四米之非住宅物業則為每平方米人民幣82元。根據吾等與 貴集團之討論，預期 貴集團應收之相關供暖服務費將符合有關標準及指引，而在審閱相關標準及指引後，吾等認為第8項交易事項之訂價基準屬公平合理。

吾等對第8項交易事項之建議年度上限之分析

於得出第8項交易事項的建議年度上限時， 貴公司已將應收之估計平均單位供暖服務費與截至二零二零年十二月三十一日止三個年度 貴集團可能提供供暖服務的估計朱氏控制實體物業數目及總建築面積相乘。

估計平均單位供暖服務費

為釐定 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度應收朱氏控制實體之估計單位供暖服務費是否按一般商業條款訂立，吾等將該等估計與相關地方當局就提供供暖服務之費用及其他條款訂明之最新標準及指引進行比較。估計 貴集團應收之單位供暖服務費約為每平方米人民幣40元。該比較顯示估計 貴集團應收之平均單位供暖服務費處於適用指引允許之價格範圍內。此外，據 貴公司告知，由於朱氏控制實體各項物業項目之估計單位供暖服務費亦需要符合相關政府機關頒布地方當局所訂下的標準(即地方政府頒布的最新可供參閱相關標準及/或中國及 貴公司普遍採納標準)，故 貴公司亦告知，於就第8項交易事項項下各項委聘訂立特定協議前，供暖服務相關費用亦須參考(其中包括)當時現有相關標準

後釐定。經考慮上文所述，吾等認為用於釐定截至二零二零年十二月三十一日止三個年度第8項交易事項的年度上限的估計平均單位供暖服務費乃妥為估計。

#### 估計物業數目及總建築面積

此外，吾等亦已審閱截至二零二零年十二月三十一日止三個年度需要 貴集團供暖服務的朱氏控制實體物業數目及估計總建築面積之明細表，其乃基於 貴集團對朱氏控制實體物業及其供暖需求之認知估計得出。吾等已與管理層討論編製之基準，並信納該估計。自二零一九年起，朱氏控制實體有五起物業需要供暖服務。根據吾等對此等物業及其地點之審閱(此等物業位於北京區，由朱氏控制實體開發)，吾等認為朱氏控制實體對供暖服務之需求為合理估計。於二零一八年、二零一九年及二零二零年，需要 貴集團服務之朱氏控制實體物業之總建築面積分別約為0平方米、71,000平方米及62,000平方米。此外，鑒於第8項交易事項之建議年度上限乃按朱氏控制實體預期所需之供暖服務而釐定，並考慮到朱氏控制實體之物業預期於二零一九年才開始需要供暖服務，且隨著若干空置物業售出，朱氏控制實體於二零二零年對供暖服務之需求將較二零一九年下降，吾等認為，第8項交易事項於二零一八年並無年度上限、二零一九年之建議年度上限約為人民幣2.71百萬元及建議年度上限於二零二零年稍微下降至人民幣2.54百萬元，乃屬合理。鑒於上文所述，吾等認為在制定第8項交易事項之建議年度上限時採用了公平合理之基準及假設。

鑒於上文所述的工作，吾等認為，第8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8項交易事項的建議年度上限乃妥為估計，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

**第9項交易事項—酒店管理**

根據二零一八年框架協議，朱氏控制實體可不時並待簽立列明各項委聘之特定條款之獨立協議後，委聘 貴集團為朱氏控制實體之若干酒店提供酒店管理服務。

**釐定第9項交易事項項下之價格及其他條款的基準**

誠如二零一八年框架協議所載，朱氏控制實體就酒店管理服務應付予 貴集團之費用及其條款，將由訂約方經參考獨立第三方就提供類似服務授予之條款而釐定。

**釐定及討論第9項交易事項項下之年度上限的基準**

以下載列第9項交易事項於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
第9項交易事項— 酒店管理	人民幣7,039,000元 (相等於約 8,799,000港元)	人民幣7,048,000元 (相等於約 8,810,000港元)	人民幣8,519,000元 (相等於約 10,649,000港元)

於釐定二零一八年框架協議項下第9項交易事項的年度上限時， 貴集團已考慮(i)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；及(ii)估計需要 貴集團服務的朱氏控制實體酒店數目及朱氏控制實體自該等酒店賺取之收益。

**就第9項交易事項取得及審閱之文件**

就第9項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列截至二零二零年十二月三十一日止三個年度 貴集團就提供酒店管理服務之估計應收朱氏控制實體費用資料之明細表；及(ii)提供類似酒店管理服務的現行市價資料，其乃參考獨立第三方授予之條款而釐定。

吾等對第9項交易事項之訂價基準之分析

第9項交易事項之訂價基準乃參考獨立第三方就提供類似服務授予之條款而釐定。在此方面，吾等注意到 貴集團已收取相關市場之酒店管理服務費，即外國品牌酒店總營運溢利之2%。根據吾等與 貴集團之討論，預期 貴集團應付之相關酒店管理服務費將與有關市價相若或不遜於有關市價，故吾等認為第9項交易事項之訂價基準屬公平合理。

吾等對第9項交易事項之建議年度上限之分析

於得出第9項交易事項的建議年度上限時， 貴公司已估計經營中且需要 貴集團服務之朱氏控制實體酒店數目、朱氏控制實體自該等酒店賺取之收益以及估計可自 貴集團管理之酒店收取之管理費率。

估計管理費率

為釐定 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度收取之估計管理費率是否按一般商業條款訂立，吾等將該等估計與提供類似酒店管理服務的現行市價資料(經參考獨立第三方授予之條款而釐定)進行比較。吾等留意到，就外國品牌酒店而言，估計收取之管理費率為總營運溢利之2%。該比較顯示 貴集團可收取管理費百分比屬市場價格範圍之內。經考慮上文所述，吾等認為釐定截至二零二零年十二月三十一日止三個年度第9項交易事項的年度上限所用可收取管理費百分比乃妥為估計。

酒店數目

此外，吾等亦已審閱截至二零二零年十二月三十一日止三個年度經營中且需要 貴集團服務的朱氏控制實體酒店數目之明細表以及估計將會產生之收入。該明細表乃基於 貴集團對朱氏控制實體酒店以及其規模及可

能將會產生收入之認知得出。於審閱預期需要 貴集團服務之朱氏控制實體酒店時，吾等留意到二零一八年、二零一九年及二零二零年分別預期有七間、九間及十間經營中且需要 貴集團服務之酒店。該等酒店預期將於二零一八年、二零一九年及二零二零年分別產生約人民幣124,500,000元、人民幣189,170,000元及人民幣258,880,000元之總收益。吾等於審閱時發現，該等酒店由朱氏控制實體擁有，其產生之收益乃基於相關酒店之規模而得出，而每間房間預期產生之收益乃按市價而定，故吾等認為，該等酒店產生之收益為合理估計。此外，吾等已與管理層討論編製第9項交易事項之建議年度上限之基準，並信納該估計。此外，由於第9項交易事項之建議年度上限，乃根據朱氏控制實體預期需要 貴集團之酒店管理服務之酒店數目，亦經考慮於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年，將由 貴集團管理之朱氏控制實體酒店所產生之預期收益增加而釐定，故吾等認為，二零一九年及二零二零年之第9項交易事項之建議年度上限將最多按年上升約16%乃屬合理。鑒於上述情況，吾等認為，制訂第9項交易事項之建議年度上限之基準及假設屬公平合理。

鑒於上文所述的工作，吾等認為，第9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9項交易事項的建議年度上限乃妥為估計，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

#### **第10項交易事項—商舖及辦公室租賃**

根據二零一八年框架協議， 貴集團可不時並待簽立列明各租賃協議之特定條款之獨立協議後，租賃若干位於廣州之物業予朱氏控制實體作商舖及辦公室用途。

#### **釐定第10項交易事項項下之租金及其他條款的基準**

誠如二零一八年框架協議所載，朱氏控制實體應付予 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承租人就出租同一樓宇(或倘於同一樓宇概無該等租賃，則應參考同區可比較規模及類型以及可比較級別之出租物業)之物業所授予之其他條款而釐定。

## 百利勤金融函件

### 釐定及討論第10項交易事項項下之年度上限的基準

以下載列第10項交易事項於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
第10項交易事項—商舖 及辦公室租賃	人民幣 35,675,000元 (相等於約 44,594,000港元)	人民幣 37,058,000元 (相等於約 46,323,000港元)	人民幣 37,746,000元 (相等於約 47,183,000港元)

於釐定二零一八年框架協議項下第10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其總規模；及(ii)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；及(iii)貴集團就已識別之建議租賃物業或其他可比較物業收取之最新現行市值租金。

### 就第10項交易事項取得及審閱之文件

就第10項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列貴集團於截至二零二零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朱氏控制實體估計租金資料之明細表；(ii)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期間就租賃位於廣州之商業物業之已收前任締約方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價或租金之資料；及(iv)貴集團與前任締約方於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度訂立之三份租賃協議樣本(按隨機抽樣基準選取)。

### 吾等對第10項交易事項之訂價基準之分析

第10項交易事項之訂價基準乃參考所收取之現行市值租金及獨立第三方承租人就租賃同一樓宇之物業獲授之其他條款而釐定。在此方面，吾等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已收之租金，並將其與中國物業租賃代理就同一樓宇或相關辦公室鄰近地區之類似物業所列之市價或報價進行比較。吾等亦已取得三份貴集團與前任締約

方於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度訂立之租賃協議樣本(按隨機抽樣基準選取)，並將該等租賃協議之租金，與中國物業租賃代理就於鄰近地區與相關物業相同或類似之物業所列之市價或所報之租金進行比較。吾等之審閱顯示，貴集團就每平方米已收取之租金屬相關物業之市場價格範圍之內，因此，該比較顯示，前任締約方已付貴集團之過往租金在這方面與有關市價相若或不遜於有關市價，故吾等認為第10項交易事項之訂價基準屬公平合理。

#### 吾等對第10項交易事項之建議年度上限之分析

於釐定第10項交易事項之建議年度上限時，貴公司已將於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，朱氏控制實體集團將向貴集團租賃相關物業之面積及各年之估計每平方米應收租金相乘。

#### 朱氏控制實體集團將租賃之辦公室

吾等注意到，貴集團預期朱氏控制實體將於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，向貴集團租賃其於廣州之商舖以及於上海及北京之辦公室，總面積分別約為10,000平方米及8,300平方米。吾等審閱朱氏控制實體集團將租賃之商舖及辦公室時，明白貴集團大部分商舖及辦公室，目前均預期租賃予朱氏控制實體集團。經考慮以上情況後，吾等認為，以朱氏控制實體集團將向貴集團租賃之辦公室及商舖，釐定截至二零二零年十二月三十一日止三個年度之第10項交易事項之建議年度上限乃妥為估計。

#### 估計應收租金

為釐定朱氏控制實體於截至二零二零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，吾等已將就同一樓宇之其他物業或商舖及辦公室鄰近地區之類似物業自中國獨立物業代理取得之現行市價或報價，與貴集團計劃出租予朱氏控制實體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，並考慮到其他因素，例如朱氏控制實體租賃之相關物業及相若物業之質素及地點，吾等注意到朱氏控制實體應付貴集團之租金與現行市價貫徹一致。此外，由於第10項交易事項之建議年度上限，乃根據朱氏控制實體預期將向貴集團租賃之商舖及辦公室，以及經考慮於二零一九年及二零二零年若干商舖及辦公室之預期租金上調，故吾等認為，二零一

九年及二零二零年之第10項交易事項之建議年度上限，將按年增加約2%至4%乃屬合理。鑒於上述情況，吾等認為，制訂第10項交易事項之建議年度上限之基準及假設屬公平合理。

吾等亦注意到，第10項交易事項之建議年度上限較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額有所增加。誠如上文所述，第10項交易事項之建議年度上限，乃根據於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年，朱氏控制實體預期將向 貴集團租賃之商舖及辦公室而釐定。吾等明白，第10項交易事項之建議年度上限有所增加，乃主要由於於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，計劃向朱氏控制實體額外租賃總面積約1,250平方米之辦公室空間及額外租賃總面積約10,000平方米之商舖面積，以及若干商舖及辦公室之租金上調。由於朱氏控制實體對商舖及辦公室之需求有所增加及 貴集團之應收租金有所上升，故吾等認為，第10項交易事項之建議年度上限(較截至二零一七年十二月三十一日止年度之過往交易金額有所增加)屬公平合理。

鑒於上文所述工作，吾等認為，第10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10項交易事項的建議年度上限乃妥為估計，就獨立股東而言屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

#### **第11項交易事項—商業地產管理**

根據二零一八年框架協議，朱氏控制實體可不時並待簽立列明各項委聘之特定條款之獨立協議後，委聘 貴集團為朱氏控制實體之若干商業地產項目提供商業地產管理服務。

#### **釐定第11項交易事項項下之價格及其他條款的基準**

誠如二零一八年框架協議所載，朱氏控制實體應付予 貴集團之商業地產管理費用及其條款，將由訂約方經參考獨立第三方就提供類似服務授予之條款而釐定。

釐定及討論第11項交易事項項下之年度上限的基準

以下載列第11項交易事項於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零一八年	二零一九年	二零二零年
<b>第11項交易事項—商業</b>	人民幣	人民幣	人民幣
<b>地產管理</b>	153,901,000元	205,433,000元	228,791,000元
	(相等於約	(相等於約	(相等於約
	192,376,000港元)	256,791,000港元)	285,989,000港元)

於釐定二零一八年框架協議項下第11項交易事項的年度上限時，貴集團已考慮(i)二零一八年框架協議項下之有關訂價基準；及(ii)估計需要貴集團服務的朱氏控制實體商業地產項目數目及規模。

就第11項交易事項取得及審閱之文件

就第11項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列截至二零二零年十二月三十一日止三個年度貴集團就提供商業地產管理服務(包括需要貴集團服務的朱氏控制實體商業地產項目數目及規模)之估計應收朱氏控制實體費用資料之明細表；及(ii)提供類似商業地產管理服務的現行市價資料，其乃參考獨立第三方授予之條款而釐定。

吾等對第11項交易事項之訂價基準之分析

第11項交易事項之訂價基準乃參考獨立第三方就提供類似服務授予之條款而釐定。在此方面，吾等注意到貴集團已收取相關市場之多項商業地產管理費，即扣除利息、稅項、折舊及攤銷前收益及盈利之2%。根據吾等與貴集團之討論，預期貴集團應收之商業地產管理費將與有關市價相若或不遜於有關市價，故吾等認為第11項交易事項之訂價基準屬公平合理。

吾等對第11項交易事項之建議年度上限之分析

於得出第11項交易事項之建議年度上限時，貴公司已估計需要貴集團服務之朱氏控制實體商業地產項目數目、朱氏控制實體將自該等項目賺取之收益以及估計可自該等項目收取之費用百分比。

估計可收取費用百分比

為釐定貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度可收取之費用百分比是否按一般商業條款訂立，吾等將該等估計與提供類似商業地產管理服務的現行市價資料（經參考獨立第三方授予之條款而釐定）進行比較。吾等留意到，可收取管理費約為相關項目扣除利息、稅項、折舊及攤銷前收益及盈利之2%。吾等之比較顯示貴集團可收取之費用百分比屬市場價格範圍之內。經考慮上文所述，吾等認為釐定截至二零二零年十二月三十一日止三個年度第11項交易事項之年度上限所用之可收取費用百分比乃妥為估計。

商業地產項目之數目

此外，吾等亦已審閱截至二零二零年十二月三十一日止三個年度需要貴集團服務的朱氏控制實體商業地產項目數目及規模之明細表，其乃基於貴集團對朱氏控制實體商業地產項目之認知估計得出。於審閱預期需要貴集團服務之朱氏控制實體商業地產項目時，吾等注意到二零一八年、二零一九年及二零二零年分別預期有十四、十五及二十個該等項目。該等項目預期將自朱氏控制實體於二零一八年、二零一九年及二零二零年分別產生約人民幣979,550,000元、人民幣1,112,575,000元及人民幣2,593,930,000元之總收益。吾等於審閱時發現，該等項目由朱氏控制實體開發或營運，其產生之收益乃基於相關項目之規模而得出，故吾等認為，朱氏控制實體對商業地產服務之需求為合理估計。此外，吾等已與管理層討論編製第11項交易事項之建議年度上限之基準，並信納該估計。再者，鑒於第11項交易事項之建議年度上限乃按朱氏控制實體於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年需要貴集團服務之商業地產項目而釐定，

## 百利勤金融函件

並考慮到朱氏控制實體預期自 貴集團管理之商業地產物業賺取之更多收益，吾等認為，第11項交易事項於二零一九年及二零二零年之建議年度上限較往年穩步增加，乃屬合理。鑒於上文所述，吾等認為在制定第11項交易事項之建議年度上限時採用了公平合理之基準及假設。

鑒於上文所述的工作，吾等認為，第11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11項交易事項的建議年度上限乃妥為估計，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。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，(i)二零一八年框架協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行；及(ii)二零一八年框架協議之條款、該等交易及年度上限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二零一八年框架協議、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  
百利勤金融有限公司  
董事  
李德光\*  
謹啟

二零一八年五月二十八日

\* 李德光先生根據證券及期貨條例註冊為負責人員，可為百利勤金融有限公司從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼自證券及期貨條例於二零零三年生效時已獲取牌照，亦曾以獨立財務顧問之身份就多項涉及聯交所上市公司之交易提供公平意見。

## 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：

### 於股份之好倉

董事姓名	權益性質		佔已發行股份之概約百分比
	個人	公司	
朱孟依先生	—	1,229,003,809 <sup>(1)</sup>	55.22%
歐偉建先生	—	34,500,000 <sup>(2)</sup>	1.55%

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. 歐偉建先生透過其全資擁有及控制之公司持有本公司34,500,000股股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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。

除二零一八年框架協議外，概無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二零一七年十二月三十一日(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承租或擬收購或出售或承租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倘任何僱主於一年內終止則須作出賠償(法定賠償除外)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，本集團自二零一七年十二月三十一日(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. 專家資格及同意書

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
百利勤金融	根據證券及期貨條例可從事第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，百利勤金融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，百利勤金融概無在本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日（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。

百利勤金融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。

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

下列文件副本由二零一八年五月二十八日至二零一八年六月十一日（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) 二零一五年框架協議；及
- (b) 二零一八年框架協議。

## 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17樓1712-1716號鋪。

- (c) 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一八年六月十二日(星期二)至二零一八年六月十五日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間概不辦理股份過戶手續。為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一八年六月十一日(星期一)下午四時三十分前送達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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (d) 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」)將於二零一八年六月十五日(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二零一八年五月二十八日之通函(「通函」，其副本於會上提呈以茲識別)所載本公司與朱一航先生及朱偉航先生(連同朱一航先生或朱偉航先生的聯繫人公司(定義見香港聯合交易所有限公司證券上市規則)，統稱為「朱氏控制實體」)所訂立日期為二零一八年四月二十六日之框架協議(「二零一八年框架協議」)，及其項下本集團與朱氏控制實體擬訂立之交易(「該等交易」)；及批准通函所載共同於二零一八年框架協議項下之該等交易截至二零二零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二零一八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

香港，二零一八年五月二十八日

\* 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) 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一八年六月十二日(星期二)至二零一八年六月十五日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間概不辦理股份過戶手續。為釐定出席股東特別大會並於會上投票之權利，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一八年六月十一日(星期一)下午四時三十分前送達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，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。
- (3) 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。
- (4) 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。

於本通告日期，董事會包括八名董事。執行董事為朱孟依先生(主席)、朱桔榕女士(副主席)、歐偉建先生、謝寶鑫先生及鮑文格先生；及獨立非執行董事為李頌熹先生、陳龍清先生及程如龍先生。