

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之損失承擔任何責任。



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：754)

持續關連交易

重續新一般授權

背景

於二零零三年五月二十五日，本集團就本集團若干持續關連交易取得嚴格遵守上市規則之有關規定之豁免，詳見本公司於二零零三年一月二十九日發表之公佈及本公司於二零零三年二月十九日刊發之通函所披露。豁免已於二零零五年十二月三十一日屆滿。董事擬繼續進行豁免所涵蓋之部份持續關連交易，並進行其他持續關連交易。為遵守上市規則第14A章之規定，本公司已與韓江訂立有條件框架協議以規管持續關連交易。

各訂約方之間的聯繫

韓江為一間分別由朱先生的親兄弟及朱先生的男性姻親擁有90%及10%權益之公司，根據上市規則，韓江為本公司之關連人士。廣珠工程為韓江之全資附屬公司(直接及間接)，並為韓江之聯繫人士，因此，根據上市規則，廣珠工程為本公司之關連人士。上海合生為韓江之間接全資附屬公司，並為韓江之聯繫人士，因此，根據上市規則，上海合生為本公司之關連人士。因此，框架協議所涉及之持續關連交易構成上市規則下之持續關連交易。

持續關連交易

根據上市規則第14A.26條，所有持續關連交易加總後構成本公司之非豁免持續關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。為此，本公司建議於股東特別大會上徵求獨立股東批准框架協議、據此所涉及之持續關連交易及截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限。新達及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票，而獨立股東將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

董事認為，持續關連交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且框架協議之條款乃以一般商業條款為基準，且對本公司及本公司股東整體利益亦屬公平合理。

重續一般授權

董事亦建議於股東特別大會上徵求獨立股東批准重續一般授權。新達及其聯繫人士將於股東特別大會上放棄投票，而獨立股東將於股東特別大會上以投票方式進行表決。

一般事項

就框架協議、持續關連交易、截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限及建議重續一般授權而言，本公司將成立獨立董事委員會，以便向獨立股東提供意見，並將委聘獨立財務顧問，以便向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有(其中包括)框架協議、持續關連交易及建議重續一般授權之詳情、獨立財務顧問之函件及獨立董事委員會之推薦意見，並隨附股東特別大會通告。

A. 背景

於二零零三年五月二十五日，本公司已於截至二零零五年十二月三十一日止三個財政年度就若干持續關連交易向聯交所取得嚴格遵守上市規則當時關於持續關連交易之規定之豁免，有關詳情載於本公司分別於二零零三年一月二十九日發表之公佈及於二零零三年二月十九日刊發之通函。

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

(a) 第1項持續關連交易：

委任韓江及總承包為主要承包商，為本集團之物業發展項目進行建築工程。

(b) 第2項持續關連交易：

本集團委任上海合生管理本集團若干位於上海之已發展物業。

(c) 第3項持續關連交易：

委任韓江集團為本集團若干物業發展項目進行設計工作。

(d) 第4項持續關連交易：

委任韓江集團為本集團若干物業發展項目進行安裝及裝修工程。

(e) 第5項持續關連交易：

委任韓江集團為本集團若干物業發展項目進行智能樓宇設計及安裝工程。

(f) 第6項持續關連交易：

韓江集團提供位於廣州之租賃物業予本集團以供用作辦公室。

(g) 第7項持續關連交易：

本集團提供位於廣州之租賃物業予韓江集團以供用作商舖。

(h) 第8項持續關連交易：

韓江集團委任本集團管理韓江集團之若干空置物業。

B. 框架協議之主要條款

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

日期：二零零六年四月十三日

各訂約方：本公司；及
韓江

範圍：(1) 韓江將提供之服務／租賃物業：

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

(2) 本集團將提供之服務／租賃物業：

本公司將促使本集團之有關成員公司管理韓江集團之若干空置物業，及將若干物業租賃予韓江集團以供用作韓江集團之商舖。

年期：框架協議之年期由其生效當日起計為期三年。

先決條件：框架協議須待本公司股東（不包括根據上市規則須就決議案放棄投票之股東）於所召開之股東特別大會上投票批准框架協議、持續關連交易及截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限後方告作實及方為生效。

C. 持續關連交易

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

1. 第1項持續關連交易－建築

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

訂價基準：本集團就韓江及總承包為本集團若干位於中國之物業發展項目進行建築工程而應付予彼等之建築費用，將由各訂約方參考獨立第三方就同類建設項目所收取之市場價格而釐定，並將符合特定物業項目所在地之建設委員會所規定之標準，例如北京市建設委員會於二零零一年對北京物業所頒佈之北京市建築工程預算定額、廣東省建設廳於二零零三年對廣州物業所頒佈之廣東省建築工程綜合定額、上海市建設委員會於一九九三年對上海物業所頒佈之上海市建築工程綜合預算定額及天津市建設管理委員會於二零零四年對天津物業所頒佈之工程市建築工程預算基價。

2. 第2項持續關連交易－物業管理

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

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

(1) 空置物業管理費，將參考有關物業之已興建及未出售面積而釐定，單價介乎人民幣1.7元至人民幣3.07元之間，視乎物業之種類及位置而定；及

(2) 早階段之物業管理費將包括以下各項：

(i) 一般管理費，金額為每平方米人民幣1.7元至人民幣3.0元之單價，視乎物業之種類及位置而定；

(ii) 物業裝修管理費，金額乃參考有關物業之已完成建築面積及按每平方米人民幣4元之單價釐定；

(iii) 管理處成立費，金額乃參考本集團與上海合生所協定之預定價格，並參考市場單價而釐定，分別為各大型管理處(即包括2,000至3,000個單位之物業)為人民幣320,000元、各中型管理處(即包括1,000至2,000個單位之物業)為人民幣200,000元及各小型管理處(即包括1,000個或以下單位之物業)為人民幣150,000元；及

(iv) 物業交付費，金額乃按已完成單位數目及按每單位人民幣60元之單價釐定。

3. 第3項持續關連交易－設計

範圍：根據框架協議，本集團同意委任韓江集團為本集團若干物業發展項目進行設計工作，及韓江同意促使韓江集團之任何成員公司(從事物業設計業務)為本集團進行該等設計工作。

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

4. 第4項持續關連交易－安裝及裝修

範圍：根據框架協議，本集團同意委任韓江集團為本集團若干物業發展項目進行安裝及裝修工程，及韓江同意促使韓江集團之任何成員公司(從事安裝及裝修業務)為本集團進行該等安裝及裝修工程。

訂價基準：本集團就韓江集團為本集團多個中國物業發展項目提供設安裝及裝修工程而應付予韓江集團之安裝及裝修工程費用，將由各訂約方參考獨立第三方就同類安裝及裝修工程所收取之市場價格而釐定，並將符合關於廣州物業之二零零三廣東省裝飾裝修工程綜合定額、關於北京物業之二零零一北京市建設工程預算定額、關於天津物業之二零零四天津市裝飾裝修工程預算基價及關於上海物業之一九九三上海市建築裝飾工程預算定額而釐定。

5. 第5項持續關連交易－智能樓宇設計及安裝

範圍：根據框架協議，本集團同意委任韓江集團為本集團若干物業發展項目進行智能樓宇設計及安裝工程，及韓江同意促使韓江集團之任何成員公司(從事智能樓宇設計及安裝工程業務)為本集團進行該等智能樓宇設計及安裝工程。

訂價基準：本集團就韓江集團為本集團多個中國物業項目提供智能樓宇設計及安裝工程而應付予韓江集團之設計及安裝費用，將參考於二零零五年十二月三十一日獨立第三方就同類工程所收取之現行市場收費單價而釐定。

6. 第6項持續關連交易－辦公室租賃

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

訂價基準：本集團應付予韓江集團之租金，將參考獨立第三方就出租毗鄰地區同類物業所收取之市值租金而釐定。

7. 第7項持續關連交易－商舖租賃

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

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

8. 第8項持續關連交易－空置物業管理

範圍：根據框架協議，韓江集團同意委任本集團管理韓江集團若干空置物業。

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

D. 第1及第2項持續關連交易之歷史數字

本集團分別於過去三個及兩個財政年度按與第1及第2項持續關連交易相若之基準進行持續關連交易。然而，本集團並無於過去三個財政年度按與任何第3至第8項持續關連交易相若之基準進行持續關連交易。第1項持續關連交易以兩項獨立持續關連交易形式獲得豁免，分別為本集團與韓江之間的持續關連交易（「韓江交易」）及本集團與總承包之間的持續關連交易（「總承包交易」）。根據豁免於截至二零零五年十二月三十一日止三個財政年度各年就第1項持續關連交易（即為韓江交易及總承包交易）及於截至二零零五年十二月三十一日止兩個財政年度就第2項持續關連交易批出之年度上限，以及截至二零零四年十二月三十一日止兩個年度及截至二零零五年六月三十日止六個月（附註1）之各自歷史數字，載述如下：

交易	截至二零零三年 十二月三十一日止年度 概約金額 (人民幣千元)		截至二零零四年 十二月三十一日止年度 概約金額 (人民幣千元)		截至二零零五年 六月三十日止年六個月 概約金額 (人民幣千元)	
	二零零三年 之年度上限	歷史數字	二零零四年 之年度上限	歷史數字	二零零五年 之年度上限	歷史數字
	1. 第1項持續關連交易－建築					
韓江交易	1,843,000 (附註2)	882,000	2,178,000 (附註2)	1,298,000	1,772,000 (附註2)	464,622 (附註1)
總承包交易	2,206,000 (附註3)	1,250,000	2,529,000 (附註3)	792,000	2,581,000 (附註3)	524,368 (附註1)
2. 第2項持續關連交易－物業管理	不適用	不適用	770 (附註4)	116	2,210 (附註4)	0 (附註1)

附註：

- 由於本公佈日期尚未公佈本集團之二零零五年經審核財務業績，故截至二零零五年十二月三十一日止年度之數字並無載列於本公佈。
- 或本集團於有關財政年度之總營業額30%（以較高者為準）。
- 或本集團於有關財政年度之總營業額40%（以較高者為準）。
- 或本集團於有關財政年度之總營業額0.2%（以較高者為準）。

E. 二零零六年、二零零七年及二零零八年之建議年度上限

以下為董事就各持續關連交易於截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度建議之年度上限：

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

上述建議年度上限乃按以下基準釐定：

交易

年度上限之釐定基準

第1項持續關連交易－建築

建議年度上限乃參考以下各項而釐定：(i) 框架協議之有關訂價基準(見上文第C段所述)；(ii) 第1項持續關連交易之歷史數字(見上文第D段所述)及截至二零零五年十二月三十一日止年度之歷史數字(於本公佈日期，該等數字並未公佈)；及(iii) 董事所估計本集團於有關年度將發展之總建築樓面面積。該所估計將予興建之總建築樓面面積源自董事根據中國經濟之增長潛力及中國主要城市之物業市場之市場趨勢對本集團於有關年度所發展之物業項目數目而作出之預測。

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

第2項持續關連交易－物業管理

建議年度上限乃參考以下各項而釐定：(i) 框架協議之有關訂價基準(見上文第C段所述)；(ii) 第2項持續關連交易之歷史數字(見上文第D段所述)及截至二零零五年十二月三十一日止年度之歷史數字(於此份協議日期，該等數字並未公佈)；(iii) 本集團於上海物業項目之已落成面積；及(iv) 該等物業之種類。

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

第3項持續關連交易－設計

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

第4項持續關連交易－安裝及裝修

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

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

第5項持續關連交易
— 智能樓宇設計及安裝

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

第6項持續關連交易—辦公室租賃

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

第7項持續關連交易—商舖租賃

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

第8項持續關連交易—空置物業管理

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

F. 持續關連交易之理由

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

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

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

韓江集團之若干成員公司亦在中國從事為物業發展分別進行樓宇設計、安裝及裝修工程及智能樓宇設計及安裝工程(視情況而定)之業務。韓江集團之各成員公司在其專業知識上均具有良好往績，並具備在中國進行大型物業設計項目、安裝及裝修項目及智能樓宇設計及安裝工程項目(視情況而定)之技術實力和專業知識。本集團認為，委任具有良好往績之公司，對本集團項目之質量控制相當關鍵。由於第3至第5項持續關連交易乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，鑑於本集團與韓江集團已確立緊密而長遠之合作關係，本集團認為委任韓江集團進行第3至第5項持續關連交易，符合本公司及股東之整體最佳利益。

鑑於本集團與韓江集團已建立良好、可靠之長期合作關係，本集團認為第6至第8項持續關連交易符合本公司及股東之整體最佳利益，且該等交易乃於本集團及韓江集團各自之一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立。

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

G. 各訂約方之間的聯繫及持續關連交易

韓江為一間分別由朱先生的親兄弟及朱先生的男性姻親擁有90%及10%權益之公司，根據上市規則，韓江為本公司之關連人士。總承包為韓江之全資附屬公司(直接及間接)，並為韓江之聯繫人士，因此，根據上市規則，總承包為本公司之關連人士。上海合生為韓江之間接全資附屬公司，並為韓江之聯繫人士，因此，根據上市規則，上海合生為本公司之關連人士。因此，框架協議所涉及之持續關連交易構成上市規則下之持續關連交易。

H. 股東特別大會

根據上市規則第14A.26條，各持續關連交易加總後構成本公司之非豁免持續關連交易，並須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。股東特別大會將於實際可行情況下盡快召開，會上將提呈普通決議案，以批准框架協議、持續關連交易及截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限。鑑於本集團與韓江、總承包及上海合生之關係(誠如上文所述)，新達(一間由朱先生全資擁有之公司，及擁有本公司全部已發行股本約52.27%之本公司控股股東)及其聯繫人士(定義見上市規則)將於股東特別大會上就持續關連交易及截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限放棄投票。韓江、總承包及上海合生概無擁有本公司任何持股。

I. 重續新一般授權

根據現有一般授權，董事已獲授權配發及發行最多佔本公司當時已發行股本20%之股份，即200,600,000股股份。誠如本公司於二零零五年八月十日之公佈所披露，本公司已根據現有一般授權向策略投資者發行及配發合共200,600,000股股份，詳見上述公佈所述。由於現有一般授權已獲正式使用，董事建議於股東特別大會上徵求獨立股東批准重續新一般授權，以讓本集團於未來業務發展中更具靈活性。

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

J. 一般事項

就框架協議、持續關連交易、截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限及新一般授權而言，本公司將成立獨立董事委員會，以便向本公司股東提供意見。就持續關連交易及截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限而言，本公司將委聘獨立財務顧問，以便向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有(其中包括)框架協議、持續關連交易及建議重續一般授權之詳情、股東特別大會通告、獨立財務顧問致獨立董事委員會之意見及獨立董事委員會之推薦意見。

K. 董事

於本公佈日期，執行董事為朱孟依(主席)、武捷思(行政總裁)、項斌、譚禮寧、歐偉建、陳長纓及蕭燕霞；非執行董事為施盛勳、陳小紅及胡勇敏；獨立非執行董事為阮北耀、李頌熹及黃承基。

L. 本公佈所用之詞彙

「年度上限」	指	於有關財政年度各持續關連交易之最高年度總值
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	合生創展集團有限公司
「持續關連交易」	指	第1項持續關連交易、第2項持續關連交易、第3項持續關連交易、第4項持續關連交易、第5項持續關連交易、第6項持續關連交易、第7項持續關連交易及第8項持續關連交易
「現有一般授權」	指	於二零零五年六月六日舉行之本公司股東週年大會上授予董事配發及發行最多佔本公司當時已發行股本20%之股份之一般授權
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	本公司與韓江於二零零六年四月十三日訂立之有條件協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「總承包」	指	廣東珠江工程總承包有限公司，一間於中國成立之公司
「韓江」	指	廣東韓江建築安裝工程有限公司，一間於中國成立之公司
「韓江集團」	指	韓江、其附屬公司及聯營公司
「港元」	指	港元

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由阮北耀先生、李頌熹先生及黃承基先生組成之獨立董事委員會，乃為審閱及考慮框架協議、持續關連交易、截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限及新一般授權而成立
「獨立股東」	指	除新達及其聯繫人士以外之本公司股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「朱先生」	指	董事會主席，朱孟依先生
「新一般授權」	指	建議授予董事配發及發行最多佔本公司於股東特別大會之已發行股本20%之股份之一般授權
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣
「上海合生」	指	上海合生物業管理有限公司，一間於中國成立之公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東特別大會」	指	本公司即將召開之股東特別大會，以批准(其中包括)框架協議、持續關連交易、截至二零零八年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限以及重續新一般授權
「新達」	指	新達置業有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「豁免」	指	聯交所於二零零三年三月二十五日就本集團若干持續關連交易向本公司授出之豁免，有關詳情載於本公司分別於二零零三年一月二十九日發表之公佈及於二零零三年二月十九日刊發之通函

承董事會命
主席
朱孟依

香港，二零零六年四月十三日

於本公佈內，為供說明之用，人民幣104元兌100港元。

* 僅供識別

請同時參閱本公佈於信報及
英文虎報刊登的內容。