

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：754)

### 持續關連交易

#### 背景

於二零零六年五月二十九日，本集團就本公司日期為二零零六年四月十三日之公告及本公司日期為二零零六年五月十三日之通函所披露之框架協議及框架協議所涉及之本集團持續關連交易，取得獨立股東之批准。獨立股東就框架協議及其所涉及之各項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之年度上限所給予之批准，已於二零零八年十二月三十一日屆滿。董事擬繼續進行框架協議所涉及之若干持續關連交易。為遵守上市規則第14A章之規定，本公司已與韓江訂立新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同胞兄弟及姻親兄弟擁有90%及10%權益之公司，根據上市規則，屬於本公司之關連人士。因此，根據上市規則，新框架協議所涉及之持續關連交易構成持續關連交易。

## 持續關連交易

由於持續關連交易倘根據上市規則第14A.25條合併計算，適用之百分比率（盈利比率除外）按年計超逾2.5%，故持續關連交易構成本公司之非豁免持續關連交易，必須根據上市規則第14A.17條遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。因此，本公司擬於股東特別大會尋求獨立股東批准新框架協議、持續關連交易及截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限。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，且新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而言亦屬公平合理。

### 一般事項

本公司將就新框架協議之條款、持續關連交易及截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限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向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據上市規則，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）新框架協議、持續關連交易、截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限、獨立財務顧問之函件、獨立董事委員會之推薦意見及股東特別大會通告。

## A. 背景

茲提述本公司日期為二零零六年四月十三日之公告及本公司日期為二零零六年五月十三日之通函，內容乃關於框架協議及框架協議所涉及之本集團持續關連交易。

於二零零六年五月二十九日舉行之本公司股東特別大會，獨立股東批准、確認及追認框架協議及批准框架協議所涉及各項持續關連交易於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之年度上限。

本集團擬繼續進行第1至第5項及第8至第9項持續關連交易以及第6項持續關連交易中之智能樓宇安裝工程部份（已於二零零六年五月二十九日舉行之本公司股東特別大會獲獨立股東批准）。本集團亦擬訂立第6項、第7項及第10項持續關連交易。持續關連交易之詳情載列如下：

**A1. 將由韓江集團向本集團提供之服務／租賃物業：**

● 第1項持續關連交易 — 建築：

本集團委聘韓江集團，為本集團若干物業發展項目進行建築工程（「第1項持續關連交易」）。

● 第2項持續關連交易 — 物業管理：

本集團委聘韓江集團，管理本集團於上海發展之若干物業（「第2項持續關連交易」）。

● 第3項持續關連交易 — 設計：

本集團委聘韓江集團，為本集團若干物業項目進行設計工作（「第3項持續關連交易」）。

● 第4項持續關連交易 — 安裝及裝修：

本集團委聘韓江集團，為本集團若干物業項目進行安裝及裝修工程（「第4項持續關連交易」）。

● 第5項持續關連交易 — 辦公室租賃：

由韓江集團向本集團提供於廣州之租賃物業作辦公室用途（「第5項持續關連交易」）。

● 第6項持續關連交易 — 電力安裝、智能樓宇安裝工程、預算及成本控制諮詢：

本集團委聘韓江集團，為本集團若干物業項目進行電力安裝及智能樓宇安裝工程，並向本集團提供預算及建築成本控制諮詢服務（「第6項持續關連交易」）。



- 範圍：
1. 韓江集團將向本集團提供之服務／租賃物業：  
韓江將促使韓江集團之有關成員公司為本集團若干物業項目進行建築工程、建築監督、物業管理、物業設計、安裝及裝修工程、智能樓宇安裝工程及電力安裝工程，並就物業項目之預算及建築成本控制提供諮詢服務。韓江亦將促使韓江集團之有關成員公司將若干物業租予本集團用作本集團之辦公室。
  2. 本集團將向韓江集團提供之服務／租賃物業：  
本公司將促使本集團之有關成員公司管理韓江集團發展之若干空置物業、將若干物業租予韓江集團用作韓江集團之店舖及為韓江集團若干物業項目進行設計工作。
- 年期：
- 新框架協議之年期由其生效當日開始並於二零一一年十二月三十一日終止。
- 先決條件：
- 新框架協議須待獨立股東於股東特別大會上投票批准後方告作實及生效。

## C. 持續關連交易及建議年度上限

C1. 以下所載為董事建議就各項持續關連交易於截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度設定之年度上限：

交易	二零零九年	二零一零年	二零一一年
	年度上限	年度上限	年度上限
	概約金額	概約金額	概約金額
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
<b>韓江集團將向本集團提供之服務</b>			
／租賃物業：			
1. 第1項持續關連交易	2,331,600	2,198,000	2,020,600
— 建築			
2. 第2項持續關連交易	2,000	1,700	800
— 物業管理			
3. 第3項持續關連交易	25,000	20,000	20,000
— 設計			
4. 第4項持續關連交易	174,900	138,800	113,100
— 安裝及裝修 (附註1)			
5. 第5項持續關連交易	2,300	2,300	2,300
— 辦公室租賃			
6. 第6項持續關連交易	624,700	594,700	584,900
— 電力安裝、智能樓宇安裝 工程、預算及成本控制諮詢 (附註2)			
7. 第7項持續關連交易	25,000	25,900	25,500
— 建築監督			
<b>本集團將向韓江集團提供之服務</b>			
／租賃物業			
8. 第8項持續關連交易	6,100	4,400	4,300
— 向韓江集團出租商舖			
9. 第9項持續關連交易	17,200	16,800	16,400
— 空置物業管理 (附註3)			
10. 第10項持續關連交易	120,500	26,000	11,000
— 設計			
	<u>3,329,300</u>	<u>3,028,600</u>	<u>2,798,900</u>

**C2.** 以下所載為新框架協議項下擬進行之持續關連交易及相關訂價基準以及建議年度上限之釐定基準：

**1. 第1項持續關連交易 — 建築**

**範圍：** 根據新框架協議，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建築工程。

**訂價基準：** 本集團就韓江集團為本集團若干中國物業項目進行建築工程而應付予韓江集團之建築費用，將由各訂約方參考獨立第三方就同類建設項目所收取之現行市場收費及特定物業項目所在地之建設委員會所規定之標準而釐定，例如北京市建設委員會於二零零一年對北京物業所頒佈之北京市建築工程預算定額、廣東省建設廳於二零零六年就廣州物業所頒佈之廣東省各專業工程計價辦法（2006年）及廣東省各專業綜合定額。

**年度上限釐定基準：** 建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)新框架協議之有關訂價基準（見上文分段）；(ii)下文D段所載第1項持續關連交易截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之歷史數字；及(iii)董事所估計韓江集團預期將於有關年度在廣州、北京、上海、天津及惠州興建之物業之總建築面積。所估計將予興建之總建築面積源自本集團將於有關年度參與發展之物業數量，乃以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為基礎。

## 2. 第2項持續關連交易 — 物業管理

範圍： 根據新框架協議，本集團同意委任韓江集團，管理本集團於上海發展之若干物業。

訂價基準： 本集團就韓江集團為本集團於上海發展之若干物業提供管理服務而應付予韓江集團之管理費用金額，將由各訂約方參考獨立第三方在相若地點提供同類物業管理服務所收取之現行市場收費而釐定，並須符合特定物業所在地之房屋土地管理局所規定之標準，例如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就上海物業所頒佈之上海市住宅物業服務分等收費管理暫行辦法。

年度上限釐定基準： 建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)新框架協議之有關訂價基準（見上文分段）；(ii)下文D段所載第2項持續關連交易截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之歷史數字；(iii)預期將交由韓江集團管理本集團上海物業項目之總面積；及(iv)各有關物業所需之管理服務範圍。

## 3. 第3項持續關連交易 — 設計

範圍： 根據新框架協議，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。

訂價基準： 本集團就韓江集團為本集團多個物業項目進行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（及不得高於）獨立第三方就同類設計項目所收取之現行市場收費及相關政府機關就提供同類服務可收費用所定標準或指引（如有）而釐定。



年度上限  
釐定基準： 建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)新框架協議之有關訂價基準（見上文分段）；(ii)下文D段所載第3項持續關連交易截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之歷史數字；及(iii)董事所估計本集團將於有關年度在廣州、北京、上海、天津及惠州落成而需韓江集團進行設計工作之物業之總建築面積。所估計之總建築面積源自將由本集團發展之物業項目數量，乃以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為基礎。

#### 4. 第4項持續關連交易 — 安裝及裝修

範圍： 根據新框架協議，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。

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進行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（及不得高於）獨立第三方就同類安裝及裝修工程所收取之現行市場收費及特定物業所在地之相關政府機關所定標準釐定，例如就北京物業而頒佈之北京市建築工程預算定額以及就廣州物業而頒佈之廣東省各專業工程計價辦法（2006年）及廣東省各專業綜合定額（2006年）。

年度上限  
釐定基準： 建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)新框架協議之有關訂價基準（見上文分段）；(ii)下文D段所載第4項持續關連交易截至二零零八年十二月三十一日止三個年度之歷史數字；及(iii)董事所估計本集團將於有關年度在廣州、北京、上海、天津及惠州落成而需韓江集團進行安裝及裝修工程之物業項目之總建築面積。所估計之總建築面積源自將由本集團發展之物業項目數量，乃以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為基礎。

#### 5. 第5項持續關連交易 — 辦公室租賃

範圍： 根據新框架協議，韓江集團同意將若干位於上海之物業租予本集團用作辦公室。

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現行市值租金而釐定。

年度上限  
釐定基準： 建議年度上限乃根據(i)新框架協議之有關訂價基準（見上文分段）及(ii)廣州市內面積約1,755平方米之租賃物業之地點及大小而釐定。

#### 6. 第6項持續關連交易 — 電力安裝、智能樓宇安裝工程、預算及成本控制諮詢

範圍： 根據新框架協議，本集團同意委任韓江集團，為本集團若干物業發展項目進行電力安裝工程及智能樓宇安裝工程，以及就預算及建築成本控制向本集團提供諮詢服務，包括為本集團擬公開招標之特定項目評估及制定底價、製備投標邀請及協助評估投標者、為特定項目制定預算以及為特定建築項目制定成本控制計劃。

訂價基準： 本集團就韓江集團為本集團物業項目進行電力安裝工程應付予韓江集團之費用，將參考（及不得高於）獨立第三方就同類工程所收取之現行市場收費及有關物業所在地之相關政府機關規定之標準而釐定。

本集團就韓江集團為本集團若干中國物業項目進行智能樓宇安裝工程應付予韓江集團之費用，將參考（及不得高於）獨立第三方就同類工程所收取之現行市場收費及有關物業所在地之相關政府機關規定之標準而釐定。

本集團就韓江集團向本集團提供預算及建築成本控制諮詢服務應付予韓江集團之費用，將參考（及不得高於）北京市發展和改革委員會就協助投標進行而提供服務所頒佈之招標代理服務收費標準以及建設部（現稱住房和城鄉建設部）轄下相關部門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而釐定。

年度上限釐定基準： 建議年度上限(指就電力安裝工程、智能樓宇安裝工程及預算與建築成本控制諮詢服務所需支付費用之總和)乃按以下基準釐定：(i)新框架協議之有關訂價基準（見上文分段）；及(ii)董事所估計本集團將於有關年度在廣州、北京、上海、天津及惠州落成而需韓江集團進行電力安裝工程或智能樓宇安裝工程，或就預算及建築成本控制提供諮詢服務之物業之總建築面積。所估計之總建築面積源自將由本集團發展之物業項目數量，乃以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為基礎。

## 7. 第7項持續關連交易 — 建築監督

- 範圍： 根據新框架協議，本集團同意委任韓江集團，監督本集團若干物業發展項目之建築工程。
- 訂價基準： 本集團就韓江集團監督本集團若干物業項目之建築工程應付予韓江集團之建築工程監督費用，將參考獨立第三方就提供同類工程監督工作所收取之現行市場收費及建設工程監理與相關服務收費標準而釐定。
- 年度上限  
釐定基準： 建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)新框架協議之有關訂價基準（見上文分段）；及(ii)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、天津及惠州之物業之總建築面積。所估計將予興建之總建築面積源自將由本集團於有關年度發展之物業項目數量，乃以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為基礎。

## 8. 第8項持續關連交易 — 向韓江集團出租商舖

- 範圍： 根據新框架協議，本集團同意向韓江集團出租若干位於廣州、北京及天津之物業作店舖用途。
- 訂價基準： 本集團應收韓江集團之租金，將參考本集團於鄰近地區就出租同一或同類物業向獨立第三方收取之市值租金而釐定。
- 年度上限  
釐定基準： 建議年度上限乃按下列基準釐定：(i)新框架協議之有關訂價基準（見上文分段）及(ii)於廣州、北京及天津物色之若干商舖之地點、面積及相關租期。

## 9. 第9項持續關連交易 — 空置物業管理

- 範圍： 根據新框架協議，韓江集團同意委任本集團，管理韓江集團位於廣州、北京及西安之若干空置物業。
- 訂價基準： 本集團應收韓江集團之管理費金額，將參考廣東省、北京市及西安地方機關所規定物業管理費及相關成本收費標準以及地方政府發出之物業訂價指引而釐定。
- 年度上限  
釐定基準： 建議年度上限乃按下列基準釐定：(i)新框架協議之有關訂價基準（見上文分段）及(ii)將由本集團管理韓江集團位於廣州、北京及西安之若干物業之總面積、種類及地點。

## 10. 第10項持續關連交易 — 設計

- 範圍： 根據新框架協議，韓江集團同意委任本集團就韓江集團若干物業項目進行設計工程。
- 訂價基準： 本集團應收韓江集團之設計費用，將由訂約方參考獨立第三方就承辦類似設計項目之現行市場收費以及相關地方機關就提供類似服務（如有）可收取費用之準則及指引而釐定。
- 年度上限  
釐定基準： 建議年度上限乃按下列基準釐定：(i)新框架協議之有關訂價基準（見上文分段）及(ii)韓江集團樓宇項目之總面積及種類。

**D. 第1至5項、第6項（僅指其中之智能樓宇安裝工程）及第8至9項持續關連交易之歷史數字**

於過去三個財政年度，本集團按與第1至5項及第8至9項持續關連交易以及第6項持續關連交易中之智能樓宇安裝工程部分類似之基準進行持續關連交易。獨立股東根據框架協議就上述各項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批准之年度上限載列如下：

交易	截至二零零六年 十二月三十一日止年度		截至二零零七年 十二月三十一日止年度		截至二零零八年 十二月三十一日止年度	
	概約金額 (人民幣千元)		概約金額 (人民幣千元)		概約金額 (人民幣千元)	
	二零零六年 年度上限	歷史數字	二零零七年 年度上限	歷史數字	二零零八年 年度上限	歷史數字
第1項持續關連交易 — 建築	2,550,000	1,505,385	3,092,000	2,790,535	3,246,000	1,996,835
第2項持續關連交易 — 物業管理	1,040	50	2,830	2,622	2,690	1,783
第3項持續關連交易 — 設計	35,000	30,411	37,000	23,691	35,000	24,743
第4項持續關連交易 — 安裝及裝修 (附註1)	29,000	25,160	65,000	27,754	84,000	60,450
第5項持續關連交易 — 辦公室租賃	6,500	5,073	6,700	5,218	7,300	3,228
第6項持續關連交易 — 智能樓宇安裝工程 (附註2)	63,000	11,384	65,000	18,252	49,000	15,214
第8項持續關連交易 — 向韓江集團出租商舖	2,800	706	3,300	—	3,300	—
第9項持續關連交易 — 空置物業管理 (附註3)	5,000	4,746	5,000	1,890	5,000	2,121

附註：

1. 就第4項持續關連交易而言，二零零八年之歷史數字指就韓江集團為本集團位於廣州、北京、上海及天津之物業項目進行安裝及裝修工程而向韓江集團支付之費用金額。二零零九年之年度上限（即約人民幣174,900,000元）較二零零八年之歷史數字增加約2.9倍。該增幅代表(i)位於廣州、北京、上海、天津以及惠州需要進行安裝及裝修工程之物業項目總建築面積之估計增幅；(ii)本集團因提高對其物業之裝修水平而致成本出現之增幅及(iii)要求韓江集團進行之工程估計增幅。
2. 就第6項持續關連交易而言，二零零九年之年度上限（即約人民幣624,700,000元）代表(i)電力安裝工程與預算及成本控制諮詢所涉及之估計年度上限約人民幣533,100,000元及(ii)智能樓宇安裝工程所涉及之估計年度上限約人民幣91,600,000元兩者之總和。

智能樓宇安裝工程之二零零九年年度上限較二零零八年之歷史數字增加約6倍。該增幅代表(i)位於廣州、北京、上海、天津以及惠州需要進行智能樓宇安裝工程之物業項目總建築面積之估計增幅；(ii)本集團因提高對其物業之水平而致成本出現之增幅及(iii)要求韓江集團進行之工程估計增幅。

3. 就第9項持續關連交易而言，二零零八年之歷史數字指本集團就管理韓江集團名下位於廣州及北京若干空置物業而向韓江集團收取之管理費。二零零九年之年度上限（即約人民幣17,200,000元）較二零零八年之歷史數字增加約8倍。該增幅代表(i)韓江集團位於廣州、北京及西安將交由本集團管理之空置物業總面積之估計增幅；(ii)韓江集團將交由本集團管理之高檔物業之比例和數目之增幅及(iii)廣東省、北京市及西安地方機關所規定物業管理費及相關成本收費標準之預計增幅。

## E. 進行持續關連交易之理由

本集團主要在中國各大城市從事物業發展業務，包括廣州、北京、上海及天津。本集團亦在中國從事若干物業配套相關業務，包括物業投資、物業管理及酒店營運。持續關連交易為本集團日常及一般業務之一部分。

韓江主要於中國從事物業建設業務，獲中國有關政府機關分類為房屋建築工程總承包壹級。壹級承包商所能承接之項目規模較非壹級承包商為大。韓江提供全面服務，聘用超過350名業內專家，當中100名屬中高層職級。韓江在安全、建築、成本管理及控制方面均達至最佳質素，其優質管理制度獲得ISO9000證書。韓江於業內擁有良好聲譽，曾參與興建中國多幢獲高度評價之大型商廈。本集團曾進行市場調查，認為韓江

集團提供之價格可與市場水平競爭。韓江擁有良好往績，並具備處理大型建築項目之相關技術實力和專業知識。第1項持續關連交易自二零零三年以來經已存在，韓江集團此後曾為本集團完成多個物業發展項目。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，委任韓江等頂級建築公司，對確保物業項目之質量至為重要，故繼續進行第1項持續關連交易符合本公司及其股東之整體最佳利益。

韓江集團亦於中國從事物業管理業務，擁有良好往績，並具備管理上海物業項目之經驗和技術專長。第2項持續關連交易自二零零四年以來經已存在。本集團認為，第2項持續關連交易可讓本集團更有效控制管理服務之成本及質素，從而維持對購買本集團所發展上海物業之買家提供高水平售後服務，故繼續進行第2項持續關連交易符合本公司及其股東之整體最佳利益。

韓江集團之若干成員公司於中國從事為物業發展分別進行樓宇設計、安裝及裝修工程（視情況而定）業務。韓江集團各有關成員公司在其本身之專業領域上具有良好往績，並具備在中國進行大型物業設計項目以及安裝及裝修項目（視情況而定）之技術實力和專長。第3至4項持續關連交易自二零零六年以來經已存在。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。因此，繼續委任韓江集團進行第3至4項持續關連交易符合本公司及其股東之整體最佳利益。

第5及第8項持續關連交易自二零零六年以來經已存在。由於本集團與韓江集團已建立良好、可靠之長期合作關係，本集團認為，於本集團及韓江集團各自之日常及一般業務過程中按一般商業條款進行第5及8項持續關連交易，符合本公司及其股東之整體最佳利益。

第6項持續關連交易中之智能樓宇安裝工程部分乃由本集團與韓江集團於過去三個財政年度進行。韓江集團擁有良好往績，並具備處理中國物業發展項目之智能樓宇安裝工程所需實力、資源及經驗。韓江集團自二零零六年以來曾為本集團多個物業發展項目



完成智能樓宇安裝工程。本集團認為，由於本集團與韓江集團建立良好及長期工作關係，故繼續委任韓江集團進行第6項持續關連交易中之智能樓宇安裝工程符合本公司及其股東之整體最佳利益。

韓江集團旗下於中國從事為物業發展進行電力安裝業務之某成員公司持有工程專業承包三級資格。該韓江集團成員公司擁有良好往績，並具備為大型物業項目進行電力安裝工程之相關技術實力和專長，曾為中國多個大型物業項目完成電力安裝工程。該韓江集團成員公司於業內擁有良好聲譽。本集團曾進行市場調查，認為韓江集團提供之價格可與市場水平競爭。本集團認為，基於本集團與韓江集團之緊密、長期及可靠工作關係、韓江集團之良好往績、業內專業知識及經驗，故委任韓江集團進行第6項持續關連交易中之電力安裝工程符合本公司及其股東之整體最佳利益。

韓江集團旗下某成員公司從事提供有關預算及建築成本控制諮詢業務。該韓江集團成員公司擁有本集團所需資源，以及具備就中國物業發展項目評估、制定及編製預算及成本控制計劃方面之專長。該成員公司亦擁有協助物業發展商進行招標之專業知識，包括就擬推出公開招標之項目訂出底價以及對投標者進行評估。該成員公司於業內擁有良好聲譽。本集團曾進行市場調查，認為韓江集團就有關服務所提供之價格可與市場水平競爭。本集團認為，第6項持續關連交易有助本集團在質素及成本控制以及本集團招標程序之整體管理上達致更高水平，同時更有效控制整體建築成本。因此，本集團認為，委任韓江集團提供第6項持續關連交易中之諮詢服務符合本公司及其股東之整體最佳利益。

韓江集團旗下某成員公司於中國從事建築監督業務。該韓江集團成員公司在監督中國大型物業項目之建築工程方面擁有良好往績，並具備所需專長，曾監督中國多個大型物業項目之建築工程。該韓江集團成員公司於業內擁有良好聲譽。本集團曾進行市場

調查，認為韓江集團提供之價格可與市場水平競爭。本集團認為，基於本集團與韓江集團之緊密、長期及可靠工作關係、韓江集團之良好往績、業內專業知識及經驗，故委任韓江集團進行第7項持續關連交易符合本公司及其股東之整體最佳利益。

物業管理為本集團日常及一般業務之一部分。第9項持續關連交易自二零零六年以來經已存在。由於本集團與韓江集團已建立長期及可靠之工作關係，故本集團認為，繼續由本集團與韓江集團按一般商業條款進行第9項持續關連交易，符合本公司及其股東之整體最佳利益。

本集團若干成員公司從事樓宇設計，其技術專長及經驗在業內享有良好往績。該等本集團成員公司獲評為頂級設計公司，擁有所需質素、資源、技術實力及規模進行符合韓江集團所要求規模之樓宇設計項目。由於本集團與韓江集團已建立長期及可靠之工作關係，故本集團認為，本集團與韓江集團於各自之日常及一般業務過程中按一般商業條款進行第10項持續關連交易，符合本公司及其股東之整體最佳利益。

董事認為，新框架協議及持續關連交易就本公司及其股東之整體利益而言屬公平合理，並於本公司日常及一般業務過程中訂立。董事認為，新框架協議乃按一般商業條款訂立。

#### **F. 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同胞兄弟及姻親兄弟擁有90%及10%權益之公司，根據上市規則，屬於本公司之關連人士。因此，根據上市規則，新框架協議所涉及之持續關連交易構成持續關連交易。

#### **G. 股東特別大會**

由於持續關連交易倘根據上市規則第14A.25條合併計算，適用之百分比率(盈利比率除外)按年計超逾2.5%，故在合併各項持續關連交易後構成非豁免持續關連交易，必須根

據上市規則第14A.17條遵守申報、公告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，以批准新框架協議、持續關連交易及截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限。鑑於本集團與韓江之關係，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62.18%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新框架協議、持續關連交易及截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限放棄投票。

## H. 一般事項

本公司將就新框架協議、持續關連交易及截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限成立獨立董事委員會，以便向本公司股東提供意見。本公司將就持續關連交易及截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限委聘獨立財務顧問，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）新框架協議、持續關連交易之進一步詳情、截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限、股東特別大會通告、獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及獨立董事委員會之推薦意見。

## I. 董事

於本公告日期，執行董事為朱孟依（主席）、項斌、陳長纓、歐偉建、薛虎及趙明豐；獨立非執行董事為阮北耀、李頌熹及黃承基。

## J. 本公告所用之詞彙

「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至10項持續關連交易
「董事」	指	本公司董事
「框架協議」	指	本公司與韓江所訂立日期為二零零六年四月十三日之協議
「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
「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，乃為審閱及考慮新框架協議、持續關連交易及截至二零一一年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限而成立
「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
「新框架協議」	指	本公司與韓江就持續關連交易所訂立日期為二零零九年四月三十日之有條件框架協議

「中國」	指	中華人民共和國
「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）新 框架協議、持續關連交易及截至二零一一年十二月三十一 日止三個財政年度之年度上限
「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

承董事會命  
主席  
朱孟依

香港，二零零九年四月三十日

\* 僅供識別