

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名下所有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 年 度 上 限 修 訂
及 擴 大 範 圍

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6至25頁。獨立董事委員會函件載於本通函第26至27頁。百利勤金融函件載於本通函第28至55頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之建議。

本公司謹訂於二零一九年八月二十九日(星期四)上午十時正假座香港中環干諾道中5號文華東方酒店二樓愛丁堡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II-1至II-2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

二零一九年八月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	6
獨立董事委員會函件	26
百利勤金融函件	28
附錄一 — 一般資料	I-1
附錄二 — 股東特別大會通告	II-1

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：

「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本集團與韓江集團之間於二零一七年十二月三十一日屆滿的若干持續關連交易訂立之有條件框架協議
「二零一八年公告」	指	本公司日期為二零一八年四月二十六日之公告，內容有關二零一八年框架協議及其項下擬進行之現有交易事項
「二零一八年通函」	指	本公司日期為二零一八年五月二十五日之通函，內容有關二零一八年框架協議及其項下擬進行之現有交易事項
「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現有交易事項訂立之有條件框架協議
「年度上限」	指	各項現有交易事項及第12項交易事項之最高年度交易總額
「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
「現有應付年度上限」	指	本集團根據二零一八年框架協議就於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年由朱氏控制實體向本集團提供的服務應付的最高年度交易總額

釋 義

「現有應收年度上限」	指	本集團根據二零一八年框架協議就於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年由本集團向朱氏控制實體提供的服務應收的最高年度交易總額
「現有交易事項」	指	本通函A節所述第1項至第11項交易事項的統稱
「朱氏控制實體進行之現有交易事項」	指	本通函A節所述第1項至第5項交易事項的統稱
「本集團進行之現有交易事項」	指	本通函A節所述第6項至第11項交易事項的統稱
「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，佔本公司於最後實際可行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，朱氏控制實體之成員公司
「廣東合創」	指	廣東合創工程總承包有限公司，本公司全資附屬公司
「廣東珠江」	指	廣東珠江工程總承包有限公司，朱氏控制實體之成員公司
「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，其後於二零一六年十月十四日進行重組

釋 義

「韓江集團」	指	韓江及其附屬公司、其聯營公司及其聯繫人，韓江集團的有關成員公司因韓江於二零一六年十月十四日進行重組而成為朱氏控制實體之成員公司
「港元」	指	港元
「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之公司，而其全部已發行股本乃由朱先生擁有。其為68,640,000股股份之持有人，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約3.08%
「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(均為獨立非執行董事)組成之獨立董事委員會，乃為就補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額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(包括新達、合生慈善基金、遠富、聚融及朱女士)之股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士之人士
「聚融」	指	聚融投資控股有限公司，一間於香港註冊成立之公司，而其全部已發行股本由朱女士擁有。其為1,014,000股股份之持有人，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約0.045%
「最後實際可行日期」	指	二零一九年八月五日，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

釋 義

「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、董事會副主席兼朱先生之女兒朱桔榕女士
「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，以就補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額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
「經修訂應付年度上限」	指	本集團根據二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)就於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年由朱氏控制實體向本集團提供的服務應付的最高年度交易總額
「經修訂應收年度上限」	指	本集團根據二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)就於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年由本集團向朱氏控制實體提供的服務應收的最高年度交易總額(不包括第12項交易事項年度上限)
「經修訂年度上限總額」	指	經修訂應付年度上限及經修訂應收年度上限
「經修訂交易事項」	指	本通函A節所述第1項交易事項、第5項交易事項、第6項交易事項及第11項交易事項的統稱
「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

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准(其中包括)補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額
「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
「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，其全部已發行股本乃由朱先生擁有。其為1,160,363,809股股份之持有人，佔本公司於最後實際可行日期之已發行股本約52.14%
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充框架協議」	指	本公司與朱一航先生及朱偉航先生訂立的有條件補充框架協議，修訂及補充二零一八年框架協議
「第12項交易事項」	指	本通函B節所述朱氏控制實體委聘本集團為朱氏控制實體的若干物業發展項目提供建築工程
「第12項交易事項年度上限」	指	截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年本集團於第12項交易事項下應收的最高年度交易總額
「該等交易」	指	現有交易事項及第12項交易事項

於本通函內，人民幣乃按人民幣1.0000元兌1.1345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)
席榮貴(行政總裁)
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(i)二零一八年公告及二零一八年通函，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現有交易事項，及(ii)本公司日期為二零一九年七月二日之公告，內容有關(其中包括)二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)及其項下

* 僅供識別

董事會函件

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。第11項現有交易事項之詳情載於下文：

- (1) 朱氏控制實體根據二零一八年框架協議將向本集團提供之服務／租賃之物業(統稱「朱氏控制實體進行之現有交易事項」)：

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」)。

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、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位於廣州及上海之若干商業物業，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、銷售代理服務及市場推廣服務(「第5項交易事項」)。

董事會函件

- (2) 本集團根據二零一八年框架協議將向朱氏控制實體提供之服務／租賃之物業(統稱「本集團進行之現有交易事項」)：

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，管理由其開發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」)。

供暖服務：

朱氏控制實體委聘本集團，為朱氏控制實體於北京之若干物業提供供暖服務(「第8項交易事項」)。

酒店管理：

朱氏控制實體委聘本集團，為朱氏控制實體於中國各個城市(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(「第9項交易事項」)。

商舖及辦公室租賃：

本集團向朱氏控制實體出租位於廣州、北京及上海之若干商舖及辦公室物業(「第10項交易事項」)。

商業地產管理：

朱氏控制實體委聘本集團，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(「第11項交易事項」)。

就本通函下文所載之理由而言，(i)本公司認為，擴大本集團根據二零一八年框架協議提供予朱氏控制實體之服務範圍以新增第12項交易事項屬必要且對本集團有利；及(ii)本公司估計，截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年

董事會函件

度各年有關朱氏控制實體進行之五項現有交易事項中之兩項(即第1項及第5項交易事項)及本集團進行之六項現有交易事項中之兩項(即第6項及第11項交易事項)的各年度交易金額將超過相關期間彼等各自的年度上限。第1項、第5項、第6項及第11項交易事項統稱為「經修訂交易事項」。

於二零一九年七月二日，本公司與朱一航先生及朱偉航先生訂立補充框架協議，據此，擴大本集團根據二零一八年框架協議提供予朱氏控制實體之服務範圍，包括本集團就朱氏控制實體若干物業發展項目向朱氏控制實體提供建築工程(「第12項交易事項」)。

鑒於根據補充框架協議擴大本集團提供予朱氏控制實體的服務範圍以新增第12項交易事項，且截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年有關經修訂交易事項之年度交易金額預期超過相關期間彼等各自的年度上限，故董事亦擬(i)就各經修訂交易事項修訂年度上限及(ii)就新第12項交易事項設定截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度的建議年度上限。

於最後實際可行日期，朱一航先生間接持有本公司約17.76%股份。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均為本公司之關連人士，而二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)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經修訂應付年度上限(高於第12項交易事項年度上限及為最高經修訂年度上限總額)之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(盈利比率除外)超逾5%，故二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)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補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度之經修訂年度上限總額。於最後實際可行日期，新達(一家由朱先生全資擁有之公司)、合生慈善基金(一家由朱先生全資擁有之公司)、遠富(一家由朱一航先生全資擁有之公司)、聚融(一家由朱女士全資擁有之公司)及朱女士分別於本公司已發行股本中擁有約52.14%、3.08%、17.76%、0.045%及0.045%權益。於最後實際可行日期，朱先生、朱一航先生及朱女士均掌控或有權掌控其於上述公司股份的投票權。新達、合生慈善基金、遠富、聚融及朱女

董事會函件

士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1,626,264,434股股份，佔本公司已發行股本約73.07%。

本公司已成立獨立董事委員會，以就補充框架協議之條款、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額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補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額之資料、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. 新持續關連交易

於二零一九年七月二日，本公司與朱一航先生及朱偉航先生訂立補充框架協議，據此，擴大本集團根據二零一八年框架協議提供予朱氏控制實體之服務範圍，包括本集團就朱氏控制實體於天津的一個物業發展項目向朱氏控制實體提供建築工程。根據補充框架協議，除擴大本集團根據二零一八年框架協議提供予朱氏控制實體之服務範圍外，二零一八年框架協議的所有其他條款及條件均維持不變，仍具有十足效力及作用。

C. 補充框架協議之主要條款

於二零一九年七月二日，本公司與朱一航先生及朱偉航先生訂立補充框架協議，當中載列(其中包括)以下主要條款：

日期： 二零一九年七月二日

訂約方：
(1) 本公司
(2) 朱一航先生
(3) 朱偉航先生

董事會函件

服務範圍：除本集團進行之現有六項交易事項(即第6項至第11項交易事項)外，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進行第12項交易事項，即就朱氏控制實體若干物業發展項目向朱氏控制實體提供建築工程。

定價基準及其他條款：朱氏控制實體就為朱氏控制實體中國物業發展項目進行建築工程而應付予本集團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(例如北京市建設委員會於二零一二年就北京物業項目所頒佈之北京市建設工程計價依據一預算定額)而釐定。

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)建築過程中所消耗原材料、所用輔材及零部件各自之價格。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。朱氏控制實體應付本集團之最終費用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本集團向獨立第三方提供類似服務所授予之條款。

董事會函件

本公司已委聘一間中國獨立工程項目成本諮詢公司，對朱氏控制實體在第12項交易事項項下應付本集團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朱氏控制實體在第12項交易事項項下應付本集團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，朱氏控制實體在第12項交易事項項下應付本集團之估計平均單位建築費用與現行市價貫徹一致。

年期： 其年期由其成為無條件當日開始至二零二零年十二月三十一日終止。

先決條件： 補充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。

D. 內部監控措施

與現有交易類似，為確保本集團擬訂立之有關第12項交易事項之個別協議之費用及其他條款屬公平合理，符合獨立第三方所提供之條款，並就本集團而言屬一般商業條款或更佳條款，本集團之成本中心將首先取得最少兩名獨立第三方提供類似水平及類別之服務之報價及條款作參考，方會就第12項交易事項與朱氏控制實體訂立任何個別協議。本集團的相關營運團隊隨後會將所得之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協議(如有)之條款進行比較。在比較該等現有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授予本集團之建議價格及條款，並將該等價格及條款與自獨立第

董事會函件

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第12項交易事項之個別協議，以確保與第12項交易事項相關之各項訂單乃透過上述流程，按一般商業條款或更佳之價格及條款進行。

另外，本集團之成本中心將定期收集及告知相關營運團隊中國相關政府機關所頒佈與第12項交易事項相關之最新標準及指引。本集團之成本中心會考慮該等最新標準及指引，以確保朱氏控制實體給予本集團的價格及條款，以及上文作比較用途的獨立第三方所給予提供類似水平及類別服務的價格及條款符合有關標準及指引。

本集團之成本中心將要求本集團相關營運團隊定期就第12項交易事項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，確保第12項交易事項不會超出其年度上限。倘本集團之成本中心留意到第12項交易事項之實際交易總額即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第12項交易事項有關之交易。

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第12項交易事項及同時有效確保第12項交易事項將按一般商業條款或更佳條款進行，且對本公司及股東整體屬公平合理。

E. 現有應付年度上限及現有應收年度上限以及第12項交易事項建議年度上限之修訂

(1) 經修訂／建議年度上限：

鑒於根據補充框架協議擴大本集團提供予朱氏控制實體的服務範圍以新增第12項交易事項，且截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年有關經修訂交易事項之年度交易金額預期超過相關期間彼等各自的年度上限，故董

董事會函件

事擬(i)就各經修訂交易事項修訂年度上限及(ii)設定截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度的第12項交易事項建議年度上限，詳情如下：

(i) 本集團應付朱氏控制實體之費用：

交易事項	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一九年		二零二零年	
	現有年度上限	經修訂年度上限	現有年度上限	經修訂年度上限
第1項交易事項— 建築	人民幣 422,388,000元 (相當於約 479,199,000港元)	人民幣 1,022,388,000元 (相當於約 1,159,899,000港元)	人民幣 449,632,000元 (相當於約 510,108,000港元)	人民幣 1,149,632,000元 (相當於約 1,304,258,000港元)
第5項交易事項— 市場推廣服務	人民幣 250,065,000元 (相當於約 283,699,000港元)	人民幣 799,995,000元 (相當於約 907,594,000港元)	人民幣 300,213,000元 (相當於約 340,592,000港元)	人民幣 1,000,222,000元 (相當於約 1,134,752,000港元)

由於修訂截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年有關第1項及第5項交易事項之年度上限，本公司擬將現有應付年度上限增至經修訂應付年度上限，詳情如下：

截至十二月三十一日止財政年度			
二零一九年		二零二零年	
現有應付年度上限	經修訂應付年度上限	現有應付年度上限	經修訂應付年度上限
人民幣814,533,000元 (相當於約 924,088,000港元)	人民幣1,964,463,000元 (相當於約 2,228,683,000港元)	人民幣903,757,000元 (相當於約 1,025,312,000港元)	人民幣2,303,766,000元 (相當於約 2,613,623,000港元)

董事會函件

(ii) 本集團應收朱氏控制實體之費用：

交易事項	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一九年		二零二零年	
	現有年度上限	經修訂年度上限	現有年度上限	經修訂年度上限
第6項交易事項 一樓宇設計	人民幣39,715,000元 (相當於約 45,057,000港元)	人民幣72,378,000元 (相當於約 82,113,000港元)	人民幣14,017,000元 (相當於約 15,902,000港元)	人民幣55,638,000元 (相當於約 63,121,000港元)
第11項交易事項 一商業地產管理	人民幣 205,433,000元 (相當於約 233,064,000港元)	人民幣 314,683,000元 (相當於約 357,008,000港元)	人民幣 228,791,000元 (相當於約 259,563,000港元)	人民幣 297,351,000元 (相當於約 337,345,000港元)

由於修訂有關第6項及第11項交易事項之年度上限，本公司擬將現有應收年度上限增至經修訂應收年度上限，詳情如下：

	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一九年		二零二零年	
	現有應收年度上限	經修訂應收年度上限	現有應收年度上限	經修訂應收年度上限
	人民幣323,988,000元 (相當於約 367,564,000港元)	人民幣465,901,000元 (相當於約 528,565,000港元)	人民幣326,840,000元 (相當於約 370,800,000港元)	人民幣437,021,000元 (相當於約 495,800,000港元)

除修訂截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年有關第1、5、6及11項交易事項之年度上限外，董事確認，二零一八年公告及二零一八年通函所披露的截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年有關其他現有交易事項之年度上限維持不變。

董事會函件

(iii) 本集團根據第12項交易事項應收朱氏控制實體之費用：

交易事項	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一九年		二零二零年	
	現有年度上限	建議年度上限	現有年度上限	建議年度上限
第12項交易事項 一 建築	不適用	人民幣 200,000,000元 (相當於約 226,900,000港元)	不適用	人民幣 250,000,000元 (相當於約 283,625,000港元)

(2) 基準

以下載列估計有關各經修訂交易事項之經修訂年度上限及有關第12項交易事項建議年度上限之基準：

第1項交易事項：

有關經修訂年度上限乃按二零一八年公告及二零一八年通函所披露之相同基準評估。截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年度上限估計增加乃基於本集團對朱氏控制實體為江蘇省昆山及太倉的兩個現有項目進行建築工程的需求增加釐定。董事估計，上述於江蘇省昆山及太倉的物業項目之總建築面積於二零一九年將約為333,000平方米及於二零二零年約為389,000平方米。有關需求急劇增加，乃由於本公司一家附屬公司(跨區域承包商，主要從事提供建築服務)未能根據適用法律及法規於江蘇省房地產開發部門完成必要備案程序，以合資格進行本集團於江蘇省昆山及太倉的物業項目的建築工程。為避免本集團的開發計劃延遲，本集團有必要委聘一家已於江蘇省房地產開發部門完成必要備案程序的合資格建築公司(如朱氏控制實體)進行上述物業項目的建築工程。因此，董事估計，本集團物業(該物業預期將由朱氏控制實體建造)的總建築面積於二零一九年將由約235,000平方米增至568,000平方米及於二零二零年由約250,000平方米增至639,000平方米。有關委聘朱氏控制實體進行必需建築工程之理由，請參閱本通函下文第H段。

第5項交易事項：

有關經修訂年度上限乃按二零一八年公告及二零一八年通函所披露之相同基準評估。截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年度上限估計增加乃根據本集團自二零一九年初的經修訂銷售策略(大幅增加其營銷力度,旨在達至較高銷售額及提高其成本效益)參考其所需服務之規模及範圍估計增加釐定。本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核合約銷售額約為人民幣14,975百萬元。截至二零一九年六月三十日止六個月,本集團的未經審核合約銷售額約為人民幣10,369百萬元,較二零一八年同期的約人民幣6,235百萬元增加66.3%。本集團預計二零一九年的全年合約銷售目標的增長幅度將與二零一八年全年的概約相同,或甚至更大,且本集團預期將於二零二零年實現合約銷售額進一步增長。因此,截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年的年度上限之估計增長,乃基於本集團有關合約銷售額的預期增長而釐定。有關委聘朱氏控制實體提供營銷服務範圍不斷擴大之理由,請參閱本通函下文第H段。

第6項交易事項：

有關經修訂年度上限乃按二零一八年公告及二零一八年通函所披露之相同基準評估。本集團知悉,為應對朱氏控制實體的業務營運擴大,朱氏控制實體對建築及樓宇設計工程的需求於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度將有所增加。本集團進一步知悉,鑒於本集團與朱氏控制實體的長期關係,朱氏控制實體將尋求自本集團獲得更多服務,以滿足其日益增長的需求。因此,截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年之年度上限估計增加乃基於朱氏控制實體對本集團建築及樓宇設計工程的預計需求增加。董事估計,朱氏控制實體需要我們提供建築及樓宇設計工程之樓宇項目之總面積於二零一九年將由約722,000平方米增至2,277,000平方米及於二零二零年由約255,000平方米增至1,764,000平方米。有關本集團向朱氏控制實體提供更多建築及樓宇設計工程之理由,請參閱本通函下文第H段。

第11項交易事項：

有關經修訂年度上限乃按二零一八年公告及二零一八年通函所披露之相同基準評估。本集團知悉，由於朱氏控制實體經營商業地產項目的業務模式有所改變，減少投入自身資源及更多地利用由第三方提供之服務，因此，朱氏控制實體對商業地產管理服務的需求將繼續增加。本集團進一步知悉，鑒於本集團與朱氏控制實體的長期關係，朱氏控制實體將尋求自本集團獲得更多服務，以滿足其日益增長的需求。事實上，自二零一九年初起，朱氏控制實體對本集團於朱氏控制實體越來越多商業房產項目的管理服務的需求不斷增加。因此，截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年之年度上限預計增加，乃參照朱氏控制實體就本集團提供各項目的商業房地產管理服務所需服務範圍及程度釐定。儘管如此，據本集團所了解，朱氏控制實體若干商業地產項目之建設階段佔本集團自第11項交易事項下個別交易所收取費用之大部分，並將於二零一九年年底完工，故截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度上限估計增長較截至二零一九年十二月三十一日止年度的為低。有關本集團向朱氏控制實體提供更多商業地產管理服務之理由，請參閱本通函下文第H段。

第12項交易事項(新增)：

有關交易事項需求增加，乃由於朱氏控制實體的成員公司(跨區域承包商，主要從事提供建築服務)未能根據適用法律及法規於天津房地產開發部門完成必要備案程序，以合資格進行本集團於天津的一個現有物業項目的建築工程。為避免朱氏控制實體的開發計劃延遲，朱氏控制實體有必要委聘一家已於天津房地產開發部門完成必要備案程序的合資格建築公司(如本集團)進行上述物業項目的建築工程。有關本集團為朱氏控制實體進行必需建築工程之理由，請參閱本通函下文第H段。

有關年度上限乃按以下基準評估：(i)補充框架協議項下之有關定價基準；(ii)董事對上述位於天津的物業項目之待完成總建築面積之估計，即於

董事會函件

二零一九年約為83,000平方米及於二零二零年約為104,000平方米，且該物業預期將由本集團建造；及(iii)有關本集團為朱氏控制實體進行建築工程之歷史數據。

主要假設

董事於釐定各項經修訂交易事項及第12項交易事項的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兩個年度期間，中國物業市場將穩定增長，且可能會對本集團業務造成重大影響的市場狀況、經營及營商環境或政府政策不會出現任何不利變動或干擾。經考慮估計年度上限之基準及上文討論所採納之主要假設後，董事認為第12項交易事項年度上限及二零一八年框架協議（經補充框架協議補充）項下之經修訂年度上限總額屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

F. 經修訂交易事項之過往交易金額

下文載列二零一八年框架協議項下經修訂交易事項（亦為二零一五年框架協議項下本集團與韓江集團進行之交易）於截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之現有年度上限及實際交易金額：

交易事項	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		截至二零一八年十二月三十一日止年度	
	年度上限	概約交易金額	年度上限	概約交易金額	年度上限	概約交易金額
第1項交易事項—建築	人民幣 430,017,000元 (相當於約 487,854,000港元)	人民幣 343,616,000元 (相當於約 389,832,000港元)	人民幣 415,985,000元 (相當於約 471,935,000港元)	人民幣 78,136,000元 (相當於約 88,645,000港元)	人民幣 483,493,000元 (相當於約 548,523,000港元)	人民幣 73,856,000元 (相當於約 83,790,000港元)
第5項交易事項—市場推廣服務	不適用	不適用	不適用	不適用	人民幣 200,440,000元 (相當於約 227,399,000港元)	人民幣 200,360,000元 (相當於約 227,308,000港元)
第6項交易事項—樓宇設計	人民幣 7,009,000元 (相當於約 7,952,000港元)	人民幣 86,000元 (相當於約 98,000港元)	人民幣 6,742,000元 (相當於約 7,649,000港元)	人民幣 110,000元 (相當於約 125,000港元)	人民幣 40,820,000元 (相當於約 46,310,000港元)	人民幣 25,960,000元 (相當於約 29,452,000港元)
第11項交易事項—商業地產管理	不適用	不適用	不適用	不適用	人民幣 153,901,000元 (相當於約 174,601,000港元)	人民幣 41,348,000元 (相當於約 46,909,000港元)

董事會函件

董事確認，於二零一九年一月一日起直至最後實際可行日期期間：(i)各項經修訂交易事項的實際交易金額並未超出各自截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的年度上限；(ii)朱氏控制實體進行的現有交易事項之實際交易總額並未超出截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的現有應付年度上限；及(iii)本集團進行的現有交易事項之實際交易總額並未超出截至二零一九年十二月三十一日止財政年度的現有應收年度上限。

G. 本集團及朱氏控制實體之資料

本集團主要在中國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、公共事業及電力輸送及轉換。朱氏控制實體投資多個項目，包括基建、土地、能源及資源、電力及電訊。彼等亦從事冶金、鍛造、採礦及水電設備之買賣以及其他礦物、金屬及建築材料之買賣業務。

朱氏控制實體之成員公司廣東韓江獲中國相關政府機構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。朱氏控制實體之另一成員公司廣東珠江獲中國相關政府機構分類為建築工程施工總承包壹級。廣東韓江及廣東珠江均已就其優質管理制度獲得ISO 9000證書，以現代化管理方法管理及控制其建築項目的質量、建築、安全及成本。廣東韓江及廣東珠江均為業內信譽良好的承包商，均擁有良好的往績記錄，具備處理各類建築項目的相關技術實力及專業知識。此外，廣東珠江已於江蘇省房地產開發部門完成備案程序，因此合資格於江蘇省承接建築工程。

本集團曾進行市場研究，認為朱氏控制實體提供之定價極具競爭力。

H. 修訂經修訂交易事項之年度上限及訂立補充框架協議之理由及裨益

根據江蘇省住房和城鄉建設廳頒佈及實施的江蘇省省外建築施工企業核驗備案管理辦法，跨區域承包商於江蘇省合資格進行建築工程前須根據適用法律及法規於江蘇省的房地產開發部門完成備案程序。本集團於江蘇省昆山及太倉擁有現有物業項目，該項目於二零一九年初開始動工。本集團計劃透過其一家附屬公司（跨區域承包商，主要從事提供建築服務）進行該物業項目的建築工程。此外，本集團的業務計劃為於二零一九年初開始上述物業項目的相關建築工程。然而，本集團未能於江蘇省房地產開發部門完成必要備案，以合資格進行其江蘇省昆山及太倉物業項目的建築工程。同時，朱氏控制實體的成員公司廣東珠江符合本集團的資質要求，已成功於江蘇省房地產開發部門完成必要備案，因此合資格於江蘇省承接建築工程。為避免本集團的開發計劃延遲，本集團有必要委聘一家已於江蘇省房地產開發部門完成必要備案程序的合資格建築公司（如朱氏控制實體）進行上述物業項目的建築工程。誠如二零一八年公告及二零一八年通函所披露，本集團自二零零三年起一直與朱氏控制實體進行交易。多年來，本集團與朱氏控制實體建立了緊密良好的工作關係。鑒於朱氏控制實體的良好往績記錄、資歷、專業知識、信譽、經驗及極具競爭力的定價，以及廣東珠江已完成於江蘇省進行建築工程的必要備案程序，本集團認為，持續委任朱氏控制實體提供第1項交易事項項下之服務（尤其是為本集團於江蘇省昆山及太倉的現有物業項目提供服務），符合本公司及股東之整體利益。

誠如本通函上文E段所載，本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核合約銷售額較二零一八年同期增加約66.3%。本集團預計二零一九年的全年合約銷售額的增長幅度將與二零一八年全年的概約相同，或甚至更大，且本集團預期將於二零二零年實現合約銷售額進一步增長。自二零一九年年初以來，本集團已修訂銷售策略，大幅增加其營銷力度，旨在達至較高銷售額及提高其成本效益。鑒於互聯網世界的快速發展及智能手機的普及，本集團意識到線上營銷的影響及效力。本集團計劃更多利用朱氏控制實體的營銷服務，尤其是彼等之線上平台，促進及加快個別銷售代理促成交易。董事認為，通過一個完善的線上平台進行營銷，乃實現較高銷售額的有效且成本較低的營銷手段。此外，由於有關線上平台便於個別銷售代理進行交易，與傳統企業銷售代理不同，本集團將予產生的有關代理費將大大減少。通過我們與朱氏控制實體長期穩定合作，本公司相信，朱氏控制實體已對本集

董事會函件

團的營運及其物業項目以及本集團的預期及要求有了深入了解，本集團認為相關了解於設計及實施適合本集團的營銷計劃方面屬必要。鑒於朱氏控制實體的良好往績記錄、資質、專業知識、信譽、經驗及極具競爭力之定價，本集團認為持續委任朱氏控制實體提供第5項交易事項項下之服務，符合本公司及股東之整體利益。

於本集團與朱氏控制實體合作期間，本集團明白，雖然截至二零一八年十二月三十一日止財政年度產生的實際交易額處於相關年度上限內，朱氏控制實體對本集團截至二零二零年止兩個財政年度的樓宇設計服務及商業地產管理服務的預計需求將會遠遠高於本公司初次訂立二零一八年框架協議時所估計的需求。事實上，自二零一九年初起，朱氏控制實體對本集團於朱氏控制實體越來越多商業房產項目的管理服務的需求不斷增加。董事相信，朱氏控制實體於第6項交易事項下的需求預計增加主要為了應對彼等業務營運的擴張，而第11項交易事項下的需求預計增加主要由於朱氏控制實體經營商業地產項目的業務模式有所改變，減少投入自身資源及更多地利用由第三方提供之服務，因此，朱氏控制實體對商業地產管理服務的需求將繼續增加。鑒於朱氏控制實體的良好付款記錄，本集團認為提供第6項交易事項及第11項交易事項項下的更多服務乃按正常商業條款或更佳條款進行，且將會為本集團提供額外穩定的收入來源，並符合本公司及其股東之整體利益。

根據天津市住房和城鄉建設委員會頒佈及實施的二零一七年進津建築企業信息登記辦理指南，跨區域承包商需根據適用法律及法規於天津的房地產開發部門完成備案程序，方合資格於天津進行建築工程。朱氏控制實體於天津擁有現有物業項目，該項目於二零一九年初開始動工。朱氏控制實體計劃透過其一家成員公司(跨區域承包商，主要從事提供建築服務)進行有關物業項目的建築工程。此外，朱氏控制實體計劃於二零一九年初進行上述物業項目的相關建築工程。然而，朱氏控制實體的有關成員公司未能於天津房地產開發部門完成必要備案程序。同時，本公司附屬公司廣東合創已成功於天津房地產開發部門完成必要備案程序，因此合資格於天津承接建築工程。為避免朱氏控制實體的開發計劃出現任何延遲，朱氏控制實體

董事會函件

需委聘一家已於天津房地產開發部門完成必要備案程序的合資格建築公司(如本集團)進行上述物業項目的建築工程。鑒於朱氏控制實體的良好付款記錄,本集團認為朱氏控制實體委任本集團提供第12項交易事項項下的服務(乃按正常商業條款或更佳條款進行)將會為本集團帶來穩定的收入來源,並符合本公司及其股東之整體利益。

就上述理由而言,董事會(i)預期截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度有關第1項及第5項交易事項的各現有年度上限將不足以滿足本集團的業務需求;(ii)預期截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度符合朱氏控制實體對我們於第6項及第11項交易事項項下的服務之預計需求的交易額將超過有關期間的各現有年度上限;及(iii)認為截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度朱氏控制實體對我們於第12項交易事項項下的服務擁有實質性需求,我們認為這符合本公司及其股東之整體利益。因此,本公司決定修訂截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度之現有應付年度上限及現有應收年度上限,並訂立補充框架協議。

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,補充框架協議之條款、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額屬公平合理,並符合本公司及其股東之整體利益。

I. 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,於最後實際可行日期,朱一航先生亦間接持有本公司約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(經補充框架協議補充)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。

董事會函件

根據上市規則第14A.54條，倘超出現有應付年度上限及／或現有應收年度上限或二零一八年框架協議之條款有重大變動，本公司須重新遵守公告及股東批准的規定。

由於截至二零二零年十二月三十一日止年度經修訂應付年度上限(高於第12項交易事項年度上限及為最高經修訂年度上限總額)之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(盈利比率除外)超逾5%，故二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)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補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度之經修訂年度上限總額。新達、合生慈善基金、遠富、聚融及朱女士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(經補充框架協議補充)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(經補充框架協議補充)、該等交易、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額之董事會決議案放棄投票。

J. 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，以就補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額向獨立股東提供建議。

獨立財務顧問百利勤金融已獲委任就補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

務請閣下垂注獨立董事委員會函件，當中載有本通函第26至27頁所載其致獨立股東之推薦建議，以及本通函第28至55頁所載之百利勤金融致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件。

K. 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上向獨立股東提呈決議案，以供考慮及酌情批准補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額。

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。

L. 推薦建議

董事認為，補充框架協議及第12項交易事項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；而第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額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26至27頁所載之獨立董事委員會函件及本通函第28至55頁所載之百利勤金融函件。

M. 一般資料

務請閣下垂注本通函附錄一所載之一般資料。

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

二零一九年八月十二日



合生創展集團有限公司*

HOPSON DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(在百慕達註冊成立的有限公司)

(股份代號：754)

網址：<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>

敬啟者：

持續關連交易年度上限修訂 及擴大範圍

緒言

吾等提述本公司於二零一九年八月十二日刊發之通函(「通函」)，而本函件為其中一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由李頌熹先生、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，以就補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額(詳情載於通函)向閣下提供建議。百利勤金融已獲委任就補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

推薦建議

吾等謹請閣下垂注通函第6至25頁所載之董事會函件及通函第28至55頁所載之百利勤金融函件，當中載有其就補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額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，吾等認為補充框架協議及第12項交易事項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，而補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。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，以批准補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額。

此 致

列位獨立股東 台照

為及代表
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

二零一九年八月十二日

百利勤金融函件

下文為百利勤金融有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函，其乃為納入本通函而編製。



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣禮頓道38-40號東區機樓大廈15樓

敬啟者：

持續關連交易年度上限修訂 及擴大範圍

緒言

吾等茲提述獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額方面(詳情載於 貴公司日期為二零一九年八月十二日之通函(「通函」, 本函件為其中一部分)所載董事會函件(「董事會函件」)內)之獨立財務顧問。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。

經參照董事會函件所載理由, (i) 貴公司認為, 擴大 貴集團根據二零一八年框架協議提供予朱氏控制實體之服務範圍以新增第12項交易事項屬必要且對 貴集團有利; 及(ii) 貴公司估計, 截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年, 有關朱氏控制實體為 貴集團進行之五項現有交易事項中之兩項及 貴集團為朱氏控制實體進行之六項現有交易事項中之兩項的各年度交易金額將超過相關期間彼等各自的年度上限(統稱為「經修訂交易事項」)。

於二零一九年七月二日, 貴公司與朱一航先生及朱偉航先生訂立補充框架協議, 據此, 擴大 貴集團根據二零一八年框架協議提供予朱氏控制實體之服務範圍, 包括第12項交易事項, 即 貴集團向朱氏控制實體提供建築工程。根據補充框

百利勤金融函件

架協議，除擴大 貴集團提供予朱氏控制實體之服務範圍外，二零一八年框架協議項下所有其他條款及條件均維持不變，仍具有十足效力及作用。

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，於本通函日期，朱一航先生亦間接持有 貴公司約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 貴公司之關連人士，而二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)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。

根據上市規則第14A.54條，倘超出現有應付年度上限及／或現有應收年度上限或二零一八年框架協議之條款有重大變動， 貴公司須重新遵守公告及股東批准的規定。

此外，由於截至二零二零年十二月三十一日止年度經修訂應付年度上限(高於第12項交易事項年度上限及為最高經修訂年度上限總額)之一個或多個適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(盈利比率除外)超逾5%，故二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)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。

董事會現時由六名執行董事及三名獨立非執行董事組成。獨立董事委員會已告成立，現時由李頌熹先生、陳龍清先生及程如龍先生(均為獨立非執行董事)組成，以就補充框架協議條款、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額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，吾等除擔任 貴公司有關二零一八年通函所披露二零一八年框架協議項下持續關連交易方面的獨立財務顧問外， 貴公司與吾等之間概無任何其他委聘關係。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)補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度上限總額是否於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行；(ii)補充框架協議條款、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度之經修訂年度上限總額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補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額之有關決議案投票，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對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 貴公司及／或 貴集團董事及／或管理層(包括與朱氏控制實體有關者)向吾等提供之資料、事實及聲明，以及彼等發表之意見進行核證。所審閱之文件包括二零一八年框架協議(連同二零一八年通函)、補充框架協議、 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止財政年度之年度報告(「年度報告」)及通函。吾等已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

於達致吾等就補充框架協議條款、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 經修訂交易事項及第12項交易事項之背景

誠如董事會函件所載，(i) 貴公司認為，擴大 貴集團根據二零一八年框架協議提供予朱氏控制實體之服務範圍以新增第12項交易事項屬必要且對 貴集團有利；及(ii) 貴公司估計，截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年有關朱氏控制實體進行之五項現有交易事項中之兩項(即第1項及第5項交易事項)及 貴集團進行之六項現有交易事項中之兩項(即第6項及第11項交易事項)的各年度交易金額將超過相關期間彼等各自的年度上限。第1項、第5項、第6項及第11項交易事項統稱為「經修訂交易事項」。下文載列四項經修訂交易事項及第12項交易事項之概述：

(a) 朱氏控制實體根據二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)將向 貴集團提供之服務：

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之若干物業發展項目進行建築工程。

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、銷售代理服務及市場推廣服務。

- (b) 貴集團根據二零一八年框架協議（經補充框架協議補充）將向朱氏控制實體提供之服務：

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。

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。

建築（「第12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物業發展項目進行建築工程。

2. 補充框架協議之主要條款

誠如補充框架協議所載，(i)擴大 貴集團根據二零一八年框架協議提供予朱氏控制實體之服務範圍，包括第12項交易事項，即 貴集團就朱氏控制實體之若干物業發展項目向朱氏控制實體提供建築工程。除上述外，二零一八年框架協議的所有其他條款及條件均維持不變，仍具有十足效力及作用。

補充框架協議須待 貴公司於 貴公司股東大會上取得獨立股東批准後方告作實。

就各項經修訂交易事項及第12項交易事項而言， 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訂立銷售／購買協議及／或服務合約（以下一般簡稱「委聘」或「銷售合約」（倘適用））。銷售合約將載有與二零一八年框架協議（經補充框架協議補充）所載之條款一致之特定條款。一般而言，有關經修訂交易事項及第12項交易事項之銷售合約條款必須對 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份銷售合約須通過 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），以確保有關經修訂交易事項及第12項交易事項之各份銷售合約按一般商業條款或就 貴集團而言較獨立第三方所提供者更佳之條款進行。

3. 內部監控措施

與現有交易事項類似，為確保 貴集團擬訂立之有關該等交易之個別協議之費用及其他條款屬公平合理，按一般商業條款或更佳條款訂立， 貴集團採納下列內部監控措施：

- 貴集團就該等交易與朱氏控制實體訂立個別協議之前， 貴集團之成本中心將首先取得最少兩名獨立第三方有關提供類似水平及類別服務之報價及其他主要條款作參考。 貴集團的相關營運團隊隨後將審閱及評估 貴集團／朱氏控制實體擬提供予朱氏控制實體／ 貴集團的條款，並將有關條款與自獨立第三方所得之條款相比較。相關營運團隊之主管將負責審批有關 貴集團與朱氏控制實體訂立的該等交易之個別協議，從而確保與該等交易相關之各項委聘將按一般商業條款或對 貴集團而言更佳之條款進行。
- 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佈與該等交易相關之最新標準及指引。 貴集團之成本中心會考慮該等最新標準及指引，以確保 貴集團／朱氏控制實體給予朱氏控制實體／ 貴集團的價格及條款，以及上述作比較用途的獨立第三方所提供類似水平及類別服務的價格及條款符合有關標準及指引。
- 貴集團之成本中心將要求 貴集團相關營運團隊定期就各項該等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，確保各項該等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事項之實際交易總額即將超出其於相關財政年度之年度上限， 貴集團之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具體交易事項有關之交易。

在考慮上文所載 貴集團所採納之內部監控措施是否屬充足及有效時，吾等已透過二零一八年框架協議項下之兩項經修訂交易事項(即第6項交易事項及第11項交易事項)檢驗內部監控系統，並已取得相關證明文件，其中包括獨立第三方之相關報價、相關營運團隊主管之批准、由中國相關政府機關所頒佈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，而該等報價所採納之價格及條款乃符合中國相關政府機構頒佈的最新標準及指引。根據吾等對內部監控系統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，且經修訂交易事項乃按一般商業條款或優於有關市價之價格進行。

鑒於(i)與朱氏控制實體就該等交易訂立之各個別銷售合約(應付及應收協議)將繼續與由／向獨立第三方提供之類似服務之價格及條款進行比較，以確保有關各項該等交易之委聘按一般商業條款或更佳條款進行；(ii)各項委聘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，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／被其委聘之價格及條款按一般商業條款訂立，且其價格及條款相當於或優於有關市價，及年度上限之監控系統行之有效。

鑒於上文所述，吾等認為，內部監控措施於確保該等交易一直按一般商業條款或更佳條款進行方面屬充足及有效，且不會超出相關年度上限。吾等亦認為， 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。

4. 貴集團及朱氏控制實體之背景資料、修訂經修訂交易事項之年度上限及訂立補充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。 貴集團亦從事物業投資、酒店營運及物業管理，其物業發展業務覆蓋中國多個城市，包括(但不限於)廣州、北京、上海、天津及惠州。

百利勤金融函件

下文載列 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政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 財政年度	
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)
收益		
— 物業銷售	9,433,038	11,125,122
— 物業管理收入	1,136,282	936,085
— 酒店營運收入	432,157	408,269
— 租金收入		
— 投資物業	2,002,784	1,127,631
— 其他	289,271	226,839
總收益	<u>13,293,532</u>	<u>13,823,946</u>
毛利	<u>6,527,936</u>	<u>5,085,471</u>
年度溢利	<u>5,822,599</u>	<u>5,811,820</u>

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止財政年度， 貴集團之總收益分別約為13,823.9百萬港元及13,293.5百萬港元，其中80.5%及71.0%來自物業銷售。誠如年度報告所載，中國政府堅持「房子是用來住的，不是用來炒的」的發展理念，堅持在調控中因城施策、分類指導，因此，二零一八年房地產市場運行以「穩」為主。鑒於二零一八年中國房地產市場之發展， 貴集團為響應中國政府大力實施之地區發展政策，積極推動京津冀、長三角及粵港澳大灣區住宅產品的開發及去貨，改善物業需求情況，從而加快資金回籠。除貫徹產業多元化戰略外， 貴集團逐漸增加

基建業務的投入，助力產品質量的提升，增加客戶忠誠度。除優化潛在租金收入外，貴集團致力於抓緊國內市場對高端服務需求的提升的機遇，持續提升旗下的物業管理服務，並努力拓展高端生活方式品牌「MAHÁ」、養老品牌「樂榕水印」等品牌業務，以推進集團輕重資產並重發展的戰略。

展望未來，預期二零一九年貴集團將深入發展自身於京津冀、長三角及粵港澳大灣區的土地儲備優勢，並努力做好品牌及客戶服務，以進一步推動旗下住宅地產、商業地產、物業管理及基建投資的增長。此外，預計貴集團將繼續多樣化經營，提高及擴大相關產業鏈價值，對眾多優質品牌、產品及服務進行持續創新、提升及改進工作，為長期可持續發展奠定堅實的基礎。

(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、公共事業及電力輸送及轉換。朱氏控制實體投資多個項目，包括基建、土地、能源及資源、電力及電訊。彼等亦從事冶金、鍛造、採礦及水電設備之買賣以及其他礦物、金屬及建築材料之買賣業務。

朱氏控制實體之成員公司廣東韓江獲中國相關政府機構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。朱氏控制實體之另一成員公司廣東珠江獲中國相關政府機構分類為建築工程施工總承包壹級。廣東韓江及廣東珠江均已就其優質管理制度獲得ISO 9000證書，以現代化管理方法管理及控制其建築項目的質量、建築、安全及成本。廣東韓江及廣東珠江均為業內信譽良好的承包商，均擁有良好的往績記錄，具備處理各類建築項目的相關技術實力及專業知識。此外，廣東珠江已於江蘇省房地產開發部門完成備案程序，因此合資格於江蘇省承接建築工程。

吾等獲悉，貴集團一直與朱氏控制實體進行交易，且彼等亦就所提供服務維持良好付款記錄。吾等亦知悉，貴集團已進行市場研究並認為朱氏控制實體所提供之價格極具競爭力。

(c) 修訂經修訂交易事項之年度上限及訂立補充框架協議之理由及裨益

誠如通函「修訂經修訂交易事項之年度上限及訂立補充框架協議之理由及裨益」一節所載，董事會(i)預期截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度有關第1項及第5項交易事項的各現有年度上限將不足以滿足 貴集團的業務需求；(ii)預期截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度符合朱氏控制實體對 貴集團於第6項及第11項交易事項項下的服務之預計需求的交易金額將超過截至有關期間的各現有年度上限；及(iii)認為截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度朱氏控制實體對 貴集團於第12項交易事項項下的服務擁有實質性需求。因此，截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度， 貴集團決定(i)就各項經修訂交易事項修訂年度上限及(ii)訂立補充框架協議以擴大 貴集團就第12項交易事項提供予朱氏控制實體之服務範圍及及設定第12項交易事項建議年度上限。 貴集團與朱氏控制實體之間的所有交易事項屬經常性、定期性及持續性。

根據二零一八年框架協議訂立補充框架協議將繼續提供單一基準，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 貴公司就簽立各項該等交易項下各委聘之獨立協議遵守有關規定之行政負擔及成本。

誠如通函同一章節所載，多年來， 貴集團與朱氏控制實體建立了緊密良好的工作關係。鑒於朱氏控制實體的良好往績記錄、資歷、專業知識、信譽、經驗及極具競爭力的定價， 貴集團認為，持續委任朱氏控制實體提供第1項交易事項及第5項交易事項項下之服務符合 貴公司及股東之整體利益。同時，鑒於朱氏控制實體的良好付款記錄， 貴集團認為(a) 貴集團提供第6項交易事項及第11項交易事項項下的更多服務，及(b)朱氏控制實體委任 貴集團提供第12項交易事項項下的服務乃按正常商業條款或更佳條款進行，且將會為 貴集團帶來額外穩定的收入來源，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

百利勤金融函件

經考慮(i) 貴集團與朱氏控制實體之間的長期穩定業務關係；(ii)朱氏控制實體的良好往績記錄、資質、專業知識、信譽、經驗及極具競爭力之定價；及(iii)朱氏控制實體與 貴集團的良好付款記錄，吾等認為與朱氏控制實體訂立補充框架協議將會為 貴集團進行若干業務活動提供高效及有效的途徑，且吾等認為該等交易將於 貴集團一般及日常業務過程中進行，且補充框架協議條款、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額屬公平合理，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

5. 現有應付年度上限及現有應收年度上限以及第12項交易事項建議年度上限之修訂及釐定各年度上限之基準

(a) 現有年度上限及經修訂交易事項之實際交易金額

下文載列二零一八年框架協議項下經修訂交易事項(亦為二零一五年框架協議項下 貴集團與韓江集團進行之交易)於截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度之現有年度上限及實際交易金額：

交易事項	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		截至二零一八年 十二月三十一日止年度	
	年度上限	概約交易金額	年度上限	概約交易金額	年度上限	概約交易金額
第1項交易事項 — 建築	人民幣 430,017,000元 (相當於約 487,854,000港元)	人民幣 343,616,000元 (相當於約 389,832,000港元)	人民幣 415,985,000元 (相當於約 471,935,000港元)	人民幣 78,136,000元 (相當於約 88,645,000港元)	人民幣 483,493,000元 (相當於約 548,523,000港元)	人民幣 73,856,000元 (相當於約 83,790,000港元)
第5項交易事項 — 市場推廣服務	不適用	不適用	不適用	不適用	人民幣 200,440,000元 (相當於約 227,399,000港元)	人民幣 200,360,000元 (相當於約 227,308,000港元)
第6項交易事項 — 樓宇設計	人民幣 7,009,000元 (相當於約 7,952,000港元)	人民幣 86,000元 (相當於約 98,000港元)	人民幣 6,742,000元 (相當於約 7,649,000港元)	人民幣 110,000元 (相當於約 125,000港元)	人民幣 40,820,000元 (相當於約 46,310,000港元)	人民幣 25,960,000元 (相當於約 29,452,000港元)
第11項交易事項 — 商業地產管理	不適用	不適用	不適用	不適用	人民幣 153,901,000元 (相當於約 174,601,000港元)	人民幣 41,348,000元 (相當於約 46,909,000港元)

百利勤金融函件

(b) 經修訂交易事項及第12項交易事項之經修訂／建議年度上限

下文載列截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年經修訂交易事項之經修訂年度上限及第12項交易事項建議年度上限：

A. 貴集團應付朱氏控制實體之費用：

交易事項	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一九年		二零二零年	
	現有年度上限	經修訂年度上限	現有年度上限	經修訂年度上限
第1項交易事項	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
一建築	422,388,000元 (相當於約 479,199,000港元)	1,022,388,000元 (相當於約 1,159,899,000港元)	449,632,000元 (相當於約 510,108,000港元)	1,149,632,000元 (相當於約 1,304,258,000港元)
第5項交易事項	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
一市場推廣 服務	250,065,000元 (相當於約 283,699,000港元)	799,995,000元 (相當於約 907,594,000港元)	300,213,000元 (相當於約 340,592,000港元)	1,000,222,000元 (相當於約 1,134,752,000港元)

由於修訂截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年有關第1項及第5項交易事項之年度上限，貴公司擬將現有應付年度上限增至經修訂應付年度上限，詳情如下：

	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一九年		二零二零年	
	現有應付年度上限	經修訂應付 年度上限	現有應付年度上限	經修訂應付 年度上限
總計：	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	814,533,000元 (相當於約 924,088,000港元)	1,964,463,000元 (相當於約 2,228,683,000港元)	903,757,000元 (相當於約 1,025,312,000港元)	2,303,766,000元 (相當於約 2,613,623,000港元)

百利勤金融函件

B. 貴集團應收朱氏控制實體之費用：

交易事項	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一九年		二零二零年	
	現有年度上限	經修訂 年度上限	現有年度上限	經修訂 年度上限
第6項交易事項 —樓宇設計	人民幣 39,715,000元 (相當於約 45,057,000港元)	人民幣 72,378,000元 (相當於約 82,113,000港元)	人民幣 14,017,000元 (相當於約 15,902,000港元)	人民幣 55,638,000元 (相當於約 63,121,000港元)
第11項交易事項 —商業地產管理	人民幣 205,433,000元 (相當於約 233,064,000港元)	人民幣 314,683,000元 (相當於約 357,008,000港元)	人民幣 228,791,000元 (相當於約 259,563,000港元)	人民幣 297,351,000元 (相當於約 337,345,000港元)

由於修訂有關第6項及第11項交易事項之年度上限，貴公司擬將現有應收年度上限增至經修訂應收年度上限，詳情如下：

	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一九年		二零二零年	
	現有應收年度上限	經修訂應收 年度上限	現有應收年度上限	經修訂應收 年度上限
總計：	人民幣 323,988,000元 (相當於約 367,564,000港元)	人民幣 465,901,000元 (相當於約 528,565,000港元)	人民幣 326,840,000元 (相當於約 370,800,000港元)	人民幣 437,021,000元 (相當於約 495,800,000港元)

C. 貴集團根據第12項交易事項應收朱氏控制實體之費用：

交易事項	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一九年		二零二零年	
	現有年度上限	建議年度上限	現有年度上限	建議年度上限
第12項交易事項 —建築	不適用	人民幣 200,000,000元 (相當於約 226,900,000港元)	不適用	人民幣 250,000,000元 (相當於約 283,625,000港元)

(c) 釐定各經修訂／建議年度上限之基準

朱氏控制實體根據二零一八年框架協議及補充框架協議向 貴集團提供的服務：

第1項交易事項—建築

釐定第1項交易事項項下之經修訂年度上限的基準

以下載列第1項交易事項於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年之現有及經修訂年度上限：

	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一九年		二零二零年	
	現有年度上限	經修訂年度上限	現有年度上限	經修訂年度上限
第1項交易事項	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
一建築	422,388,000元	1,022,388,000元	449,632,000元	1,149,632,000元
	(相當於約	(相當於約	(相當於約	(相當於約
	479,199,000港元)	1,159,899,000港元)	510,108,000港元)	1,304,258,000港元)

於釐定第1項交易事項之經修訂年度上限時， 貴集團已考慮(i)二零一八年通函所披露之相關定價基準；(ii) 貴集團對朱氏控制實體進行其位於江蘇省昆山及太倉兩個現有項目的建築工程需求的估計增長；及(iii)所述 貴集團於江蘇省昆山及太倉的物業項目(其建造預期由朱氏控制實體進行)的總建築面積估計於二零一九年由約235,000平方米增至568,000平方米及於二零二零年由約250,000平方米增至639,000平方米。

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，我們已取得、審閱及檢視(i)載列 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度應付朱氏控制實體的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)載列 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度已付朱氏控制實體的歷史建築費用資料之明細表；(iv)由中國工程造價諮詢公司(「諮詢公司」)對截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度之前的建築項目估計的平均單位建築成本的資料；及(v)為不同建築材料及服務設定價格的參考材料，包括相關政府機關規定的標準及指引。

吾等對第1項交易事項之經修訂年度上限之分析

於得出第1項交易事項的經修訂年度上限時，貴公司已將應付的估計平均單位建築費用乘以貴集團於江蘇省昆山及太倉的物業項目（其截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年的建造將可能由朱氏控制實體進行）的估計總建築面積。

應付估計平均單位建築費用

據貴公司告知，儘管各物業項目的估計單位建築費用可能受數項因素影響而出現變動，包括：(i)已消耗建築材料種類；(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。

根據管理層意見，貴集團應付的平均估計單位建築費用約為每平方米人民幣1,800元，介於諮詢公司提供的平均單位建築成本每平方米約人民幣1,800元至人民幣2,000元的範圍內。誠如二零一八年通函所述，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過程中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。

此外，就貴集團位於江蘇省昆山及太倉的現有物業項目（其截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年的建築工程將可能由朱氏控制實體進行）而言，貴集團應付不同建築材料及服務的估計單位建築費用根據江蘇省住房和城鄉建設廳頒佈的計價定額的最新版，江蘇省建築與裝飾工程計價定額（二零一四年）亦符合類似建築材料及服務的市場費用範圍。

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 貴集團於江蘇省昆山及太倉的物業項目(其截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度的建造預期由朱氏控制實體進行)之估計總建築面積之明細表。據 貴公司告知， 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釐定。吾等審閱所述位於江蘇省昆山及太倉之物業項目之估計總建築面積(於二零一九年總建築面積約為333,000平方米及於二零二零年為389,000平方米)時，注意到該等項目與 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二零一九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 貴集團與朱氏控制實體已建立長期的業務關係，而朱氏控制實體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 貴集團的整體營運效率，並提升整體成本效益。

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或更佳條款訂立，而第1項交易事項的經修訂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。

百利勤金融函件

第5項交易事項—市場推廣服務

釐定第5項交易事項項下之經修訂年度上限的基準

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兩個財政年度各年之現有及經修訂年度上限：

第5項交易事項	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一九年		二零二零年	
	現有年度上限	經修訂年度上限	現有年度上限	經修訂年度上限
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
一市場推廣服務	250,065,000元 (相當於約 283,699,000港元)	799,995,000元 (相當於約 907,594,000港元)	300,213,000元 (相當於約 340,592,000港元)	1,000,222,000元 (相當於約 1,134,752,000港元)

於釐定第5項交易事項的經修訂年度上限時，貴集團已考慮(i)二零一八年通函披露的相關定價基準；及(ii)根據貴集團自二零一九年初的經修訂銷售策略(大幅增加其營銷力度，旨在達至較高銷售額及提高其成本效益)，其所需服務之範圍及程度的估計增加。

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兩個財政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；(ii)載列貴集團截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度已付朱氏控制實體的歷史市場推廣服務費用資料之明細表；及(iii)就類似市場推廣服務，獨立第三方提供的市價或報價資料。

吾等對第5項交易事項之經修訂年度上限之分析

於得出第5項交易事項的經修訂年度上限時，貴公司已根據其內部估計對截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度應付市場推廣服務費進行估計。

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的市場推廣服務之性質而有所不同。就此而言，吾等從管理層了解到，自二零一九年年初起，貴集團已修改其銷售策略，大幅增加其營銷力度，旨在達至較高銷售額及提高其成本效益，且貴集團計劃更多利用朱氏控制實體的市場推廣

服務，尤其是彼等之線上平台，促進及加快個別銷售代理促成交易。估計該地區的平均市場推廣服務費用／佣金將為一線城市項目產生銷售額的約1%至3%，及最多為郊外、二線及／或三線城市項目銷售額的12%。為釐定截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度有關估計的市場推廣服務費用／佣金是否按正常商業條款釐定，吾等已將估計市場推廣服務費用／佣金與獨立第三方向 貴集團提供的類似市場推廣服務的現行市價比較。就此而言，吾等已獲得截至二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至最後實際可行日期獨立第三方向 貴集團提供的按隨機抽樣基準選擇或自公共領域獲得的兩份樣本及／或類似市場推廣服務費用／佣金報價（即中國物業代理（如鏈家地產及我愛我家）公佈的佣金率）參考。根據吾等與管理層的討論以及吾等對文件的審閱，吾等注意到，獨立第三方向 貴集團提供或自公共領域獲得的類似市場推廣服務的現行市價於該地區為一線城市項目產生銷售額的約1%至4%，亦最多為郊外、二線及／或三線城市項目銷售額的12%。吾等的比較表明， 貴集團應付朱氏控制實體的估計市場推廣服務費用／佣金屬於市場範圍內且相當於或優於獨立第三方可收取者。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兩個財政年度之經修訂年度上限之估計市場推廣服務費用／佣金乃妥為估計。

吾等亦注意到，第5項交易事項的經修訂年度上限較截至二零一九年十二月三十一日止年度之現有年度上限出現大幅增長，且截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度的經修訂年度上限之間의 同比增長相對較大，乃由於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度的合約銷售額增長的預期增加所致。如通函所披露， 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核合約銷售額約為人民幣14,975百萬元。截至二零一九年六月三十日止六個月， 貴集團的未經審核合約銷售額約為人民幣10,369百萬元，較二零一八年同期的約人民幣6,235百萬元增長66.3%。 貴集團預計二零一九年的全年合約銷售額的增長幅度將與二零一八年全年的概約相同，或甚至更大，且 貴集團預期將於二零二零年實現合約銷售額進一步增長。因此，截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年的年度上限的估計增長乃基於 貴集團合約銷售的有關預期增長釐定。

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兩個財政年度將予提供的相關市場推廣服務(除根據二零一八年框架協議建議提供者外)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兩個財政年度將予進行的額外市場推廣服務根據 貴集團基於其自二零一九年初的經修訂銷售策略(特別是將於朱氏控制實體線上平台做促銷有關的策略)要求的服務範圍及程度的估計增長釐定。倘經修訂銷售策略按 貴集團預期進行且預期合約銷售額將由朱氏控制實體線上平台的接近35,000名個別銷售代理以及由朱氏控制實體組成及培訓以在全國範圍內推廣及支持 貴集團各種物業項目的銷售的地區代表團隊加快實現，合理預期 貴集團將規定朱氏控制實體根據第5項交易事項的經修訂年度上限提供的市場推廣服務數額。

同時，由於 貴集團預期雙方評估及釐定使用朱氏控制實體線上平台及其他資源的最佳方式將需要一定時間，因此，預期透過朱氏控制實體的該等新的市場推廣渠道產生的合約銷售額自二零一九年至二零二零年將出現大幅增長。

吾等亦同意管理層意見，倘 貴集團就第5項交易事項設定相對保守或低水平的經修訂年度上限及倘 貴集團的經修訂銷售策略按預期進行且 貴集團將要求的市場推廣服務數額於與朱氏控制實體約定的有關市場推廣活動進行前高於預期，則 貴集團將需要編製相關文件以獲得聯交所批准及第14A.76(2)(a)條規定的獨立股東批准，而這可能會對 貴集團的發展及業務表現造成重大阻礙。鑒於上文所述，吾等認為制定第5項交易事項的經修訂年度上限之基準及假設，以及第5項交易事項的經修訂年度上限較截至二零一九年十二月三十一日止年度的現有年度上限的大幅增長以及截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度之間的經修訂年度上限的同比增長屬公平合理。

此外，由於 貴集團與朱氏控制實體已建立長期的業務關係，朱氏控制實體已對 貴集團的營運及其物業項目以及 貴集團的預期及要求有深入了解， 貴集團認為相關了解於設計及實施適合 貴集團

的營銷計劃方面屬必要。因此，繼續委任朱氏控制實體為 貴集團提供市場推廣服務可進一步提升 貴集團的整體經營效率及提高整體成效。

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或更佳條款訂立，且第5項交易事項的經修訂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。

貴集團根據二零一八年框架協議及補充框架協議將向朱氏控制實體提供之服務：

第6項交易事項—樓宇設計

釐定第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兩個財政年度各年之現有及經修訂年度上限：

	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一九年		二零二零年	
	現有年度上限	經修訂年度上限	現有年度上限	經修訂年度上限
第6項交易事項	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
一樓宇設計	39,715,000元	72,378,000元	14,017,000元	55,638,000元
	(相當於約	(相當於約	(相當於約	(相當於約
	45,057,000港元)	82,113,000港元)	15,902,000港元)	63,121,000港元)

於釐定第6項交易事項的經修訂年度上限時， 貴集團已考慮(i)二零一八年通函披露之相關定價基準；(ii)經參考自二零一八年下半年起的實際需求增長，朱氏控制實體對 貴集團建築及樓宇設計工程的需求的預期增長；及(iii)朱氏控制實體需要 貴集團建築及樓宇設計工程的樓宇項目的總規模於二零一九年估計由約722,000平方米增至2,277,000平方米及於二零二零年由約255,000平方米增至1,764,000平方米。

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兩個財政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)獨立第三方就提供類似樓宇設計服務而提供的市價及報價資料；及(iii)載列 貴集團就截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度自朱氏控制實體收取的歷史樓宇設計費用資料之明細表。

吾等對第6項交易事項之經修訂年度上限之分析

於得出第6項交易事項的經修訂年度上限時， 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兩個財政年度於不同樓宇工程之估計平均單位樓宇設計費用與將提供之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兩個財政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，吾等已將獨立第三方提供之類似樓宇設計服務之現行市價資料與 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政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。就此而言，吾等已獲得 貴集團與朱氏控制實體於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至最後實際可行日期作出的按隨機抽樣基準選擇的三份樓宇設計服務合約樣本，並將其與當時市價及條款資料(包括同期內獨立第三方向 貴集團提供的按隨機抽樣基準選擇的類似樓宇設計服務的兩份報價及／或合約樣本)比較。根據吾等與管理層之討論及吾等對文件的審閱，吾等注意到， 貴集團收取之樓宇設計費用以及 貴集團可收取之估計單位樓宇設計費用，符合各類樓宇設計工程之市價。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兩個年度之經修訂年度上限之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兩個財政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需求之預測而作出估計。吾等注意到，朱氏控制實體對 貴集團之樓宇設計工程之預期需求增加，乃根據朱氏控制實體之業務擴張及將進行之項目之總面積而釐定，二零一九年將約為2,277,000平方米及二零二零年將約為

1,764,000平方米，較二零一八年通函所披露的總面積於二零一九年約722,000平方米及二零二零年255,000平方米分別高三倍及七倍。鑒於貴集團預期將進行之樓宇設計總工作量之大幅增加，吾等認為，貴集團將第6項交易事項之經修訂年度上限設定為建議水平乃屬合理，符合未來數年的預期需求增長。鑒於上述情況，吾等認為，制定第6項交易事項之經修訂年度上限之基準及假設屬公平合理。

此外，鑒於朱氏控制實體之良好付款記錄，貴集團根據第6項交易事項提供更多服務(以一般商業條款或更佳條款進行)將為貴集團提供額外穩定收入來源且符合貴公司及其股東之整體利益。

鑒於上文所述，吾等認為，第6項交易事項及其條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，及第6項交易事項的經修訂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。

第11項交易事項—商業地產管理

釐定及討論第11項交易事項項下之經修訂年度上限的基準

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兩個財政年度各年之現有及經修訂年度上限：

	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一九年		二零二零年	
	現有年度上限	經修訂年度上限	現有年度上限	經修訂年度上限
第11項交易事項	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
一商業地產管理	205,433,000元	314,683,000元	228,791,000元	297,351,000元
	(相當於約	(相當於約	(相當於約	(相當於約
	233,064,000港元)	357,008,000港元)	259,563,000港元)	337,345,000港元)

於釐定第11項交易事項的經修訂年度上限時，貴集團已考慮(i)二零一八年通函所披露之相關定價基準；及(ii)由於朱氏控制實體於經營其商業地產項目的業務模式有所改變，減少投入自身資源及更多地使用由第三方提供之服務，朱氏控制實體對貴集團提供商業地產管理服務之需求預期增長。

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 貴集團就提供商業地產管理服務而應收朱氏控制實體的估計費用資料之明細表；(ii) 貴集團就提供類似商業地產管理服務向獨立第三方提供之市價及報價資料；(iii)截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度需要 貴集團服務的朱氏控制實體商業地產項目數目及規模；及(iv)載列 貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度自朱氏控制實體收取的歷史商業地產管理服務費用資料之明細表。

吾等對第11項交易事項之經修訂年度上限之分析

於得出第11項交易事項之經修訂年度上限時， 貴公司已估計截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度需要 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兩個財政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 貴集團按相關項目建築成本的5%收取的估計百分比與獨立第三方提供類似商業地產管理服務的現行市價資料進行比較。就此而言，吾等已獲得 貴集團與朱氏控制實體於截至二零一八年十二月三十一日止三個年度及截至最後實際可行日期作出的按隨機抽樣基準選擇的兩份商業地產管理服務合約樣本，並將其與同期內 貴集團向獨立第三方提供的類似商業地產管理服務的當時市價及條款資料比較(就此，按隨機抽樣基準選擇 貴集團與獨立第三方所訂立之三份商業地產管理服務合約樣本)。根據吾等對文件的審閱，吾等注意到， 貴集團收取之商業地產管理費用以及 貴集團可收取之費用估計百分比，符合類似商業地產管理服務之市價。吾等之比較顯示， 貴集團可收取之費用估計百分比屬市場價格範圍之內。經考慮上文所述，吾等認為，用於釐定第11

項交易事項於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度之建議經修訂年度上限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兩個財政年度需要 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。根據相關項目之規模及程度，吾等認為，朱氏控制實體提供的商業地產管理服務需求合理估計會有預期增長。同時，由於朱氏控制實體若干商業地產項目的建造階段(其為 貴集團自第11項交易事項項下各項交易可收取的費用貢獻重大部分)將於二零一九年年底完工，吾等認為，將第11項交易事項於二零二零年的經修訂年度上限設定為略低於二零一九年者以符合實際完工情況乃屬合理。因此，吾等認為制定第11項交易事項之經修訂年度上限及截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度之同比波動之基準及假設屬公平合理。

同時，鑒於朱氏控制實體對 貴集團之良好付款記錄， 貴集團根據第11項交易事項提供更多服務(以一般商業條款或更佳條款進行)將為 貴集團提供額外穩定收入來源且符合 貴公司及其股東之整體利益。

鑒於上文所述，吾等認為，第11項交易事項及其條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，及第11項交易事項的經修訂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。

第12項交易事項一建築

釐定第12項交易事項項下之價格及其他條款的基準

誠如補充框架協議所載，朱氏控制實體就其於中國進行物業發展項目的建築工程而應付予 貴集團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（例如北京市建設委員會於二零一二年就北京物業項目所頒佈之北京市建設工程計價依據一預算定額）而釐定。

釐定第12項交易事項年度上限的基準

以下載列於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年之第12項交易事項建議年度上限：

	截至十二月三十一日止財政年度			
	二零一九年		二零二零年	
	現有年度上限	建議年度上限	現有年度上限	建議年度上限
第12項交易事項 一建築	不適用	人民幣 200,000,000元 (相當於約 226,900,000港元)	不適用	人民幣 250,000,000元 (相當於約 283,625,000港元)

於釐定補充框架協議項下第12項交易事項建議年度上限時， 貴集團已考慮(i)補充框架協議項下之相關定價基準；(ii)董事對上述位於天津的物業項目之將完成總建築面積之估計，即於二零一九年約為83,000平方米及於二零二零年約為104,000平方米，且該物業預期將由 貴集團建造；及(iii)有關 貴集團為朱氏控制實體進行建築工程之歷史數據。

就第12項交易事項取得及審閱之文件

就第12項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列朱氏控制實體於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度應付貴集團之估計建築費用資料之明細表；(ii)載列估計平均單位建築成本明細資料之明細表；及(iii)建築工程的定價參考資料，包括上述相關政府機關所規定的標準及指引。

吾等對第12項交易事項之定價基準之分析

於達至第12項交易事項之定價基準時，貴公司已考慮獨立第三方就提供類似服務授予之條款以及相關政府機關訂明之最新標準及指引。就此，吾等已將朱氏控制實體向貴集團應付之不同建築材料及服務之估計單位建築費用與相關政府機關規定之最新標準及指引比較。就此，吾等已獲得貴集團用於釐定相關建築工程價格的參考材料，特別是上述由北京市建設委員會所頒佈之北京市建設工程計價依據一預算定額。根據吾等與管理層之討論及吾等對文件之審閱，吾等注意到，貴集團就不同建築材料及服務可收取之估計單位建築費用符合相關政府機關規定的最新標準及指引規定的類似建築材料及服務之市價範圍。因此，比較表明，朱氏控制實體應付貴集團之估計建築費用相當於或不遜於類似服務之市場費用水平且補充框架協議所採納之定價基準屬公平合理。

吾等對第12項交易事項建議年度上限之分析

於得出第12項交易事項建議年度上限時，貴公司已將貴集團可收取之估計平均單位建築費用與朱氏控制實體於天津預期由貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年進行建築之物業項目之估計總建築面積相乘。

估計應收取之平均單位建築費用

誠如「吾等對第1項交易事項之經修訂年度上限之分析」一節所述，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，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，估計應收取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。

根據管理層資料， 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2,400元，屬於天津類似建築材料及服務之市場費用範圍並符合之前章節所討論的相關政府機關規定的最新標準及指引。經考慮上文所述，吾等認為，用於釐定於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度之第12項交易事項建議年度上限之估計平均單位建築費用乃妥為估計。

朱氏控制實體於天津的物業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於天津而其建築預期由 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政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，朱氏控制實體於天津之物業項目之估計總建築面積於二零一九年及二零二零年分別約為83,000平方米及104,000平方米。根據吾等與管理層之討論及吾等對文件之審閱，吾等認為，有關估計總建築面積與朱氏控制實體於二零一九年及二零二零年將要求的 貴集團建築服務之預計面積一致。

此外，由於 貴集團與朱氏控制實體已建立長期的業務關係，且鑒於朱氏控制實體的良好付款記錄，委聘 貴集團向朱氏控制實體提供建築服務可為 貴集團產生額外穩定的收入來源。

鑒於上文所述，吾等認為，第12項交易事項及其條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，而其項下朱氏控制實體應付 貴集團之費用及第12項交易事項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。

百利勤金融函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，(i)補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額乃於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款進行；及(ii)補充框架協議條款、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額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補充框架協議、第12項交易事項、第12項交易事項年度上限及經修訂年度上限總額之決議案。

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

二零一九年八月十二日

* 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。於會計及金融服務行業擁有逾30年經驗。

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。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各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要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何其他事項，足以令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文各董事及本公司主要行政人員被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(ii)須列入本公司根據證券及期貨條例第352條所保存之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

本公司一於股份之好倉

董事姓名	權益性質		佔已發行股份 之概約百分比
	個人	公司	
朱先生	—	1,229,003,809 ⁽¹⁾	55.22%
歐偉建先生	—	34,500,000 ⁽²⁾	1.55%
朱女士	1,000,000	1,014,000 ⁽³⁾	0.09%

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34,500,000股股份。
3. 朱女士透過聚融持有1,014,000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(經補充框架協議補充)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,概無董事在本集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日(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擁有任何直接或間接權益。

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

3. 服務協議

於最後實際可行日期,概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立任何僱主於一年內不可在毋須作出補償(法定補償除外)之情況下即予以終止之服務合約。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期,據董事所知,本集團自二零一八年十二月三十一日(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二零一八年十二月三十一日（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擁有任何直接或間接權益。

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。李頌熹先生同時於一家從事物業發展及物業投資業務之基金擔任投資委員會主席。

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與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益。

7. 備查文件

下列文件副本由二零一九年八月十二日至二零一九年八月二十六日（包括首尾兩日）止期間內的上午九時三十分至下午五時正，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) 二零一八年框架協議；及
- (b) 補充框架協議。

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號舖。

- (c) 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一九年八月二十六日(星期一)至二零一九年八月二十九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記，期間概不辦理股份過戶登記手續。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二零一九年八月二十三日(星期五)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」)謹訂於二零一九年八月二十九日(星期四)上午十時正假座香港中環干諾道中5號文華東方酒店二樓愛丁堡廳舉行之股東特別大會，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

1. 「動議批准、確認及追認本公司日期為二零一九年八月十二日之通函(「通函」，其副本於會上提呈以茲識別)所載本公司與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」)所訂立日期為二零一九年七月二日之補充框架協議(「補充框架協議」)，及其項下本集團與朱氏控制實體擬訂立之交易(「第12項交易事項」)；及批准通函所載第12項交易事項截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年的最高年度交易總額；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補充框架協議及第12項交易事項而簽署、簽立、完善、交付及作出一切文件、契據、行動、事宜及事項。」

* 僅供識別

2. 「動議批准通函所載截至二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度各年，二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)項下經修訂年度上限總額(定義見通函)；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情況下就或為現有交易事項(定義見通函)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，二零一九年八月十二日

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股東可委任超過一名代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親自代表股東出席大會。
- (2) 代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或經公證人認證之授權書或其他授權文件副本，須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之主要辦事處，地址為香港中環康樂廣場一號怡和大廈33樓3305-3309室，方為有效。
- (3) 本通告之中文譯本僅供參考。中英文版如有任何歧異，概以英文版為準。

於本通告日期，董事會包括九名董事。執行董事為朱孟依先生(主席)、朱桔榕女士(副主席)、席榮貴先生(行政總裁)、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。

* 僅供識別