

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，並明確表示概不就因本公告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

背景

茲提述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。11項現有交易事項包括朱氏控制實體進行之五項現有交易事項及本集團進行之六項現有交易事項。

就本公告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度各年有關朱氏控制實體的五項現有交易事項中之兩項及本集團的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。

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，即本集團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。

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，於本公告日期，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。

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(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%，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二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)、該等交易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、合生慈善基金及遠富將於股東特別大會上放棄投票。

一般資料

本公司已成立獨立董事委員會，以就二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)之條款、該等交易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。

一份載有(其中包括)補充框架協議詳情、該等交易及經修訂年度上限總額詳情、百利勤金融之函件、獨立董事委員會之推薦意見以及召開股東特別大會通告之通函預期將於二零一九年七月二十二日或之前寄發予股東。

A. 背景

茲提述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。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」)。

- (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」)。

就本公告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度各年有關朱氏控制實體的五項現有交易事項中之兩項(即第1項及第5項交易事項)及本集團的六項現有交易事項中之兩項(即

定價基準及其他條款：	朱氏控制實體就其中國物業發展項目的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。
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條款屬公平合理，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個別協議。本集團的相關營運團隊隨後將審閱及評估本集團擬提供予朱氏控制實體的條款，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，從而確保與第12項交易事項相關之各項委聘將按獨立第三方提供的一般商業條款或對本集團而言更佳之條款進行。

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。

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第12項交易事項將按一般商業條款或更佳條款進行，對本公司及股東整體而言屬公平合理。

E. 現有應付年度上限及現有應收年度上限之修訂

(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，故董事擬(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，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	人民幣	人民幣	人民幣
814,533,000元	1,964,463,000元	903,757,000元	2,303,766,000元
(相當於約 924,088,000港元)	(相當於約 2,228,683,000港元)	(相當於約 1,025,312,000港元)	(相當於約 2,613,623,000港元)

(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 —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)
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)

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6項及第11項交易事項之年度上限以及第12項交易事項的建議年度上限，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	人民幣	人民幣	人民幣
323,988,000元	665,901,000元	326,840,000元	687,021,000元
(相當於約 367,564,000港元)	(相當於約 755,465,000港元)	(相當於約 370,800,000港元)	(相當於約 779,425,000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。

(2) 釐定經修訂應付年度上限及經修訂應收年度上限之基準

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項交易事項之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所述建築工程之理由，請參閱本公告下文第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。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，請參閱本公告下文第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，朱氏控制實體對於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，以滿足其需求增長。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之年度上限估計增加乃基於預計需求增加釐定。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，請參閱本公告下文第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，由於朱氏控制實體在商業地產項目方面的業務模式發生變動，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，以滿足其需求增長。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預計增加釐定。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，請參閱本公告下文第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，朱氏控制實體需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所述建築工程之理由，請參閱本公告下文第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。

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)

董事確認，於二零一九年一月一日起直至本公告日期期間：(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昆山及太倉承接建築工程。

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法規於江蘇省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，該等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)進行該等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昆山及太倉承接建築工程。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昆山及太倉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。

自二零一九年初以來，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。本集團計劃使用更多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在經營商業地產項目中的業務模式有所改變。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》，跨區域承包商根據適用法律法規於天津房地產開發部門完成備案程序後，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，朱氏控制實體的業務計劃為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

體的該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。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，且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（獨立非執行董事除外，彼等將於接獲百利勤金融之意見後發表意見）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（獨立非執行董事除外，彼等將於接獲百利勤金融之意見後發表意見）經考慮釐定該等交易之個別合約或

協議之定價及其他條款的基準及原則後認為，二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)之條款、該等交易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，於本公告日期，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。

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(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%，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二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)、該等交易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、合生慈善基金及遠富將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)、該等交易及經修訂年度上限總額之董事會決議案放棄投票。

J. 一般資料

本公司已成立獨立董事委員會，以就二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)之條款、該等交易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。

一份載有(其中包括)補充框架協議詳情、該等交易及經修訂年度上限詳情、百利勤金融之函件、獨立董事委員會之推薦意見以及召開股東特別大會通知之通告預期將於二零一九年七月二十二日或之前寄發予股東。

K. 本公告所用詞彙

「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	屬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
「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	本公告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	本公告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	本公告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，佔本公司於本公告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
「韓江集團」	指	韓江及其附屬公司、其聯營公司和其聯繫人，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，佔本公司於本公告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，乃為就補充框架協議、該等交易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、合生慈善基金及遠富)之股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士之人士
「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兄弟朱一航先生
「朱偉航先生」	指	朱先生之兒子兼朱女士之兄弟朱偉航先生
「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

「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(經補充框架協議補充)之條款、該等交易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
「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	本公告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
「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)二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)、該等交易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
「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，佔本公司於本公告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
「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	本公告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
「該等交易」	指	現有交易事項及第12項交易事項

於本公告內，人民幣乃按人民幣1.0000元兌1.1345港元之匯率兌換為港元。本公告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。

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱孟依

香港，二零一九年七月二日

於本公告日期，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