

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

### 背景

茲提述本公司日期為二零一五年四月二十二日之公告以及日期為二零一五年五月十二日之通函，內容有關(其中包括)二零一五年框架協議及其項下擬進行之該等交易。

於二零一五年框架協議日期，根據上市規則，韓江為本公司之關連人士，而韓江集團與本集團在二零一五年框架協議項下擬進行之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。韓江其後於二零一六年十月十四日進行重組，因此，前任締約方由朱一航先生或朱偉航先生直接或間接持有。

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。

## 上市規則的涵義

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。

### 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。

一份載有(其中包括)二零一八年框架協議詳情、該等交易及年度上限詳情、百利勤金融之函件、獨立董事委員會建議以及召開股東特別大會通知之通函預期將於二零一八年五月十七日或以前寄發予股東。

## A. 背景

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。

## 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，並向本集團提供有關建築工程成本控制之諮詢服務(「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，為本集團提供互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」)。

供暖服務：

朱氏控制實體委聘本集團，為朱氏控制實體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若干位於廣州、北京及上海之商舖及辦公室物業(「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」)。



該等交易之  
特別條款：

本公司、朱一航先生及朱偉航先生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，為本集團若干物業發展項目進行建築工程。

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佈之北京市建設工程計價依據—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佈之廣東省建設工程計價依據（二零一零年）。

**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。

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。

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佈之廣東省建設工程計價依據（二零一零年）。



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佈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年就廣東省之項目所頒佈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。

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佈之關於調整我省建設工程造價諮詢服務收費的覆函。

### 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所授予之其他條款而釐定。

#### 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，維護本集團之互聯網及伺服器，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： 本集團就維護互聯網及伺服器，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。

## 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以及相關地方機關就提供類似服務(如有)之費用及其他條款訂明之最新標準及指引而釐定。

## 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。

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值收費及授予之其他條款、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佈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佈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佈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佈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佈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。

## 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，為朱氏控制實體之若干物業提供供暖服務。

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政府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。

## 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。

## E. 內部監控措施

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之條款屬公平合理及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。本集團之相關營運團隊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條款，並將該等條款與自獨立第三方所取得之條款進行比較。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進行或就本集團而言更佳之條款訂立。

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該等交易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。

## 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(「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(「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)

- (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)董事對中國廣州，北京及其他中國東部地區物業單位之總建築面積之估計，其建築預期由朱氏控制實體於有關年度進行；及(iii)有關朱氏控制實體(即前任締約方)為本集團實施建築工程之歷史數據。

#### 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、天津及中國其他東部地區之物業發展項目之總建築面積；及(iii)有關朱氏控制實體(即前任締約方)向本集團提供相同服務之歷史數據。

#### 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。

#### 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)朱氏控制實體(即前任締約方)向本集團提供信息技術相關服務之歷史數據；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。

#### 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。

#### 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及類別；及(iii)有關本集團為朱氏控制實體(即前任締約方)進行設計工程之歷史數據。

#### 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，以及可供銷售物業單位數目；及(iii)有關本集團向朱氏控制實體(即前任締約方)就其空置物業提供管理服務及處理朱氏控制實體已售物業單位交付之歷史數據。

#### 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；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。

#### 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及規模。

#### 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。

#### 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及規模。

## 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(第1項交易事項等)	人民幣424,027,000元 (相等於約 530,034,000港元)	人民幣75,353,000 (相等於約 94,191,000港元)	人民幣430,017,000 (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)
2. 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)
3. 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(第2項交 易事項等)	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)
4. 辦公室租賃(第3項交易 事項等)	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)
5. 信息化及電腦化相關服 務(第4項交易事項等)	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 (相等於約 2,031,000港元)	人民幣66,592,000 (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)
6. 樓宇設計(第6項交易事 項等)	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)
7. 空置物業管理及向買家 交付已出售之物業(第7 項交易事項等)	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)
8. 商舖及辦公室租賃(第10 項交易事項等)	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 (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，均符合本公司及其股東之整體利益。

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，並符合本公司及其股東之整體利益。

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。

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，並符合本公司及其股東之整體利益。

## **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. 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)二零一八年框架協議詳情、該等交易及年度上限詳情、北京證券之函件、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函預期將於二零一八年五月十七日或以前寄發予股東。

## L. 本公告所用詞彙

「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，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、其聯營公司及其聯繫人
「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
「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
「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

「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朱氏控制實體向本集團提供／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
「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
「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，佔本公司於最後實際可行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
「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公告「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

於本公告內，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，二零一八年四月二十六日

於本公告日期，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。

\* 僅供識別