

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佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表聲明，並明確表示概不會對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 租賃協議

董事會宣佈，於二零一六年一月十八日，本公司間接全資附屬公司合生北方分別(i)與珠江人壽就合生北方向珠江人壽出租物業一訂立第一份租賃協議；及(ii)與珠江房地產就合生北方向珠江房地產出租物業二訂立第二份租賃協議，自二零一六年一月十八日至二零一九年一月十七日，為期三年。

於本公佈日期，珠江人壽為朱先生及朱女士共同的家屬及親屬(即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)、朱拉依先生(朱先生之胞兄及朱女士之伯父)及謝炳釗先生(朱先生之妹夫及朱女士之姑丈)間接持有的佔多數控制權的公司。朱一航先生(為間接擁有約17.69%股份的本公司主要股東)乃本公司的關連人士。珠江人壽亦為朱一航先生間接持有的30%受控公司。珠江房地產為朱偉航先生(為朱先生之子及朱女士之胞兄)間接持有的佔多數控制權的公司。因此，珠江人壽及珠江房地產各自為本公司於上市規則項下之關連人士，而該等租賃協議及該等租賃則構成本公司於上市規則項下的持續關連交易。

由於各項年度上限的若干適用百分比率超過0.1%但少於5%，該等租賃協議及該等租賃須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

該等租賃協議

於二零一六年一月十八日，本公司間接全資附屬公司合生北方分別(i)與珠江人壽就合生北方向珠江人壽出租物業一訂立第一份租賃協議；及(ii)與珠江房地產就合生北方向珠江房地產出租物業二訂立第二份租賃協議，自二零一六年一月十八日至二零一九年一月十七日，為期三年。

下文載列該等租賃協議之主要條款：

	第一份租賃協議	第二份租賃協議
日期：	二零一六年一月十八日	二零一六年一月十八日
出租人：	合生北方	合生北方
承租人：	珠江人壽	珠江房地產
年期：	二零一六年一月十八日至 二零一九年一月十七日	二零一六年一月十八日至 二零一九年一月十七日
租賃物業：	物業一	物業二
該等物業之建築面積：	約1,720平方米	約5,240.30平方米
該等物業之月租(不包括物業管理及水電費)：	就二零一六年度： 每平方米人民幣215元 (相等於約255.85港元)	就二零一六年度： 每平方米人民幣230.91元 (相等於約274.78港元)
	就二零一七年度： 每平方米人民幣215元 (相等於約255.85港元)	就二零一七年度： 每平方米人民幣230.91元 (相等於約274.78港元)
	就二零一八年度： 每平方米人民幣225.75元 (相等於約268.64港元)	就二零一八年度： 每平方米人民幣242.46元 (相等於約288.53港元)

第一份租賃協議

第二份租賃協議

免租期：

(i) 裝修期，為第一個租賃年度首30日；及

(i) 裝修期，為第一個租賃年度首30日；及

(ii) 第一個租賃年度的最後30日

(ii) 第一個租賃年度的最後30日

管理費：

每月每平方米人民幣32元(相等於約38.08港元)，並就一般辦公時間以外提供空調服務收取額外費用

每月每平方米人民幣32元(相等於約38.08港元)，並就一般辦公時間以外提供空調服務收取額外費用

該等物業之用 途：

辦公室

辦公室

該等租賃協議的租金及其他條款乃經參考鄰近同類物業及大小與等級相若物業的現行租金及本集團出租同一樓宇內的其他該等物業予為獨立第三方的其他租戶的租約的其他條款而釐定。

年度上限

截至二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年，該等租賃協議項下的該等租賃年度上限分別為人民幣18,471,132元(相等於約21,980,647港元)、人民幣21,630,807元(相等於約25,741,660港元)及人民幣22,578,993元(相等於約26,869,000港元)。年度上限乃根據合生北方按該等租賃協議應收珠江人壽及珠江房地產的年度總額(包括每年租金及每年物業管理費)而釐定。

有關本集團及該等租賃協議訂約方之資料

本集團主要於中國內地從事住宅物業發展。本集團亦從事物業投資、酒店經營及物業管理。合生北方主要於中國從事物業發展。

珠江人壽主要從事保險業務。

珠江房地產主要從事物業發展及銷售。

訂立該等租賃協議之理由及裨益

本集團一直使用合生財富廣場作其酒店營運。由於經營計劃改變，本集團於二零一五年年中決定逐步終止其酒店營運，並將合生財富廣場整幢樓宇出租作辦公室用途。董事相信，該等租賃將於終止該樓宇的酒店營運後為本集團帶來額外穩定收入。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等租賃協議及該等租賃乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立，及就本集團而言屬一般商業條款。董事(包括獨立非執行董事)經考慮訂定租金及該等租賃協議的其他條款的基準後認為該等租賃協議的條款、該等租賃及年度上限屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

於本公佈日期，珠江人壽為朱先生及朱女士共同的家屬及親屬(即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)、朱拉依先生(朱先生之胞兄及朱女士之伯父)及謝炳釗先生(朱先生之妹夫及朱女士之姑丈)間接持有的佔多數控制權的公司。朱一航先生(為間接擁有約17.69%股份的本公司主要股東)乃本公司的關連人士。珠江人壽亦為朱一航先生間接持有的30%受控公司。珠江房地產為朱偉航先生(為朱先生之子及朱女士之胞兄)間接持有的佔多數控制權的公司。因此，珠江人壽及珠江房地產各自為本公司於上市規則項下之關連人士，而該等租賃協議及該等租賃則構成本公司於上市規則項下的持續關連交易。

由於各項年度上限的若干適用百分比率超過0.1%但少於5%，該等租賃協議及該等租賃須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准之規定。

由於該等租賃協議及該等租賃因珠江人壽與珠江房地產各自之間以及朱先生與朱女士之間的關連而構成本公司之持續關連交易，因此朱先生及朱女士各自均已放棄就批准該等租賃協議、該等租賃及年度上限的董事會決議案投票。

釋義

「年度上限」	指	合生北方於該等租賃協議項下各年度應收的最高總金額
「董事會」	指	董事會
「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彙之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「家屬」	指	具有上市規則第14A章賦予該詞彙之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合生北方」	指	北京合生北方房地產開發有限公司，一間於中國成立的公司及本公司之間接全資附屬公司
「合生財富廣場」	指	合生財富廣場，位於中國北京市朝陽區廣渠路28號223號樓
「獨立第三方」	指	並非本集團及其關連人士的關連人士的人士
「第一份租賃協議」	指	由合生北方與珠江人壽訂立日期為二零一六年一月十八日以租賃物業一之租賃協議

「第二份租賃協議」	指	由合生北方與珠江房地產訂立日期為二零一六年一月十八日以租賃物業二之租賃協議
「該等租賃協議」	指	第一份租賃協議及第二份租賃協議
「該等租賃」	指	該等租賃協議項下擬進行之租賃物業一及物業二
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「佔多數控制權的公司」	指	具有上市規則第14A章賦予該詞彙之涵義
「朱先生」	指	董事會主席兼執行董事朱孟依先生
「朱女士」	指	執行董事兼朱先生之女兒朱桔榕女士
「中國」	指	中華人民共和國
「該等物業」	指	物業一及物業二
「物業一」	指	位於合生財富廣場7樓之該等物業
「物業二」	指	位於合生財富廣場9、10及11樓之該等物業
「親屬」	指	具有上市規則第14A章賦予該詞彙之涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「珠江人壽」	指	珠江人壽保險股份有限公司，一間於中國成立的公司
「珠江房地產」	指	北京珠江房地產有限公司，一間於中國成立的公司
「30%受控公司」	指	具有上市規則第14A章賦予該詞彙之涵義

於本公佈中，人民幣乃以人民幣1.00元兌1.19港元之匯率兌換為港元。有關兌換率僅為指示用途而載入本公佈內，不應解釋為表示任何金額已經、理應或可能按此匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱孟依

香港，二零一六年一月十八日

於本公佈日期，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)、歐偉建先生、廖若清先生、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