

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聲明，並明確表示概不會對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

茲提述本公司日期分別為二零一八年四月二十六日及二零一九年七月二日之公告，以及本公司日期分別為二零一八年五月二十八日及二零一九年八月十二日之通函，內容均有關本集團與朱氏控制實體之間的二零一八年框架協議（經補充框架協議補充）及其項下擬進行之交易。

二零一八年框架協議（經補充框架協議補充）已於二零二零年十二月三十一日屆滿。由於本集團預期將繼續進行若干於二零一八年框架協議項下擬進行之經常性交易，以及預期將於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度內與朱氏控制實體及朱孟依先生控制實體（統稱朱氏家族控制實體）訂立若干新的經常性交易，故本公司於二零二一年四月三十日與朱先生、朱一航先生及朱偉航先生訂立二零二一年框架協議，以規管二零二一年至二零二三年交易。

上市規則之涵義

朱先生為本公司之控股股東。朱一航先生及朱偉航先生均為朱先生之兒子及朱女士之胞兄。此外，於本公告日期，朱一航先生亦間接擁有約18.03%股份。因此，根據上市規則，朱先生、朱一航先生及朱偉航先生均為本公司之關連人士，而二零二一年框架協議及二零二一年至二零二三年交易構成上市規則第14A章項下之本公司持續關連交易。

由於應付年度上限及應收年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(盈利比率除外)超逾5%，故二零二一年框架協議及二零二一年至二零二三年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二零二一年框架協議、二零二一年至二零二三年交易及截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限。新達、遠富、聚融投資及朱女士各自將於股東特別大會上放棄投票。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會，以就二零二一年框架協議之條款、二零二一年至二零二三年交易及年度上限向獨立股東提供意見，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意見。

一份載有(其中包括)二零二一年框架協議、二零二一年至二零二三年交易及年度上限之詳情、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，預期將於二零二一年五月二十四日或之前寄發予股東。

A. 背景

根據已於二零二零年十二月三十一日屆滿之二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)，本集團與朱氏控制實體進行了若干經常性的持續關連交易。由於本集團預期將繼續進行若干於二零一八年框架協議項下擬進行之經常性交易，以及預期將於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度內與朱氏控制實體及朱孟依先生控制實體(統稱朱氏家族控制實體)訂立若干新的經常性交易，故本公司於二零二一年四月三十日與朱先生、朱一航先生及朱偉航先生訂立二零二一年框架協議，以規管二零二一年至二零二三年交易。

B. 二零二一年至二零二三年交易

1. 根據二零二一年框架協議將由朱氏家族控制實體向本集團提供之服務／出租之物業：

建築

由本集團委聘朱氏家族控制實體，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**」）。

建築工程成本控制諮詢服務

由本集團委聘朱氏家族控制實體，向本集團提供有關其建築工程之成本控制服務（「**第2項交易事項**」）。

辦公室租賃

由朱氏家族控制實體向本集團出租位於廣州、上海及深圳之若干物業作辦公室用途（「**第3項交易事項**」）。

信息技術相關服務及ERP系統服務

由本集團委聘朱氏家族控制實體，向本集團提供信息技術相關服務及ERP系統服務（「**第4項交易事項**」）。

市場推廣服務

由本集團委聘朱氏家族控制實體，向本集團提供市場推廣服務（「**第5項交易事項**」）。

地產發展項目管理

由本集團委聘朱氏家族控制實體，向本集團提供有關本集團地產發展項目管理之服務（「**第6項交易事項**」）。

2. 根據二零二一年框架協議將由本集團向朱氏家族控制實體提供之服務／出租之物業：

樓宇設計

由朱氏家族控制實體委聘本集團，為朱氏家族控制實體之若干物業發展項目提供樓宇設計服務(「**第7項交易事項**」)。

空置物業管理

由朱氏家族控制實體委聘本集團管理朱氏家族控制實體物業發展項目之空置物業(「**第8項交易事項**」)。

辦公室租賃

由本集團向朱氏家族控制實體出租位於廣州、上海及北京之若干物業作辦公室用途(「**第9項交易事項**」)。

營運及樓宇管理

由朱氏家族控制實體委聘本集團，為朱氏家族控制實體之若干物業發展項目提供營運及樓宇管理服務(「**第10項交易事項**」)。

建築

由朱氏家族控制實體委聘本集團，為朱氏家族控制實體之若干物業發展項目提供建築服務(「**第11項交易事項**」)。

翻新及裝修工程

由朱氏家族控制實體委聘本集團翻新及裝修朱氏家族控制實體物業發展項目之樓宇及設施，以備該等樓宇及設施出售(「**第12項交易事項**」)。

智慧科技服務

由朱氏家族控制實體委聘本集團向朱氏家族控制實體提供智慧科技服務(「**第13項交易事項**」)。

C. 二零二一年框架協議之主要條款

於二零二一年四月三十日，本公司、朱先生、朱一航先生及朱偉航先生訂立二零二一年框架協議，當中載列(其中包括)二零二一年至二零二三年交易之主要條款如下：

日期：二零二一年四月三十日

訂約方：

- (1) 本公司
- (2) 朱先生
- (3) 朱一航先生
- (4) 朱偉航先生

服務範圍：

- 1. 朱先生、朱一航先生及朱偉航先生各自須促使朱氏家族控制實體之有關成員公司或彼等各自之分包商按本公告第B部分第1段所載提供服務(第3項交易事項除外)(視乎情況而定)，並須促使朱氏家族控制實體之有關成員公司向本集團出租若干辦公室物業。
- 2. 本公司須促使本集團之有關成員公司或彼等各自之分包商按本公告第B部分第2段所載提供服務(第9項交易事項除外)，並須促使本集團之有關成員公司向朱氏家族控制實體出租若干辦公室物業。

年期：由二零二一年框架協議成為無條件當日開始至二零二三年十二月三十一日結束之期限。

先決條件：二零二一年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可作實。

二零二一年至二零二三年交易之特別條款：

本公司、朱先生、朱一航先生及朱偉航先生各自須促使本集團及朱氏家族控制實體之有關成員公司就二零二一年至二零二三年交易各自涉及之各項委聘／訂購／租賃訂立獨立的銷售合約或協議。銷售合約或協議須載有與二零二一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，二零二一年至二零二三年交易涉及之委聘／訂購／租賃之條款必須對本集團而言屬公平合理，而本集團與朱氏家族控制實體將訂立之每份個別銷售合約或協議均必須通過本集團之內部審批程序，以確保二零二一年至二零二三年交易各自涉及之各項委聘／訂購／租賃將按獨立第三方所給予之一般商業條款或就本集團而言屬更佳之條款進行。

D. 二零二一年至二零二三年交易之詳情

以下所載為二零二一年至二零二三年交易之詳情及二零二一年框架協議所載之相關定價基準：

1. 第1項交易事項一建築

範圍： 本集團同意委聘朱氏家族控制實體，為本集團之若干物業發展項目進行建築工程。

定價基準及其他條款： 本集團就此項交易而應付予朱氏家族控制實體之費用及其他條款，須由訂約雙方經參考(i)獨立第三方就提供類似服務所給予之市場價格；及(ii)項目所在地區之建設委員會訂明之最新規定標準及指引（例如(a)中華人民共和國住房和城鄉建設部於二零一二年發布之《建設工程工程量清單計價規範》(GB50500-2013)；及(b)廣東省建設廳於二零一九年針對廣州市物業項目印發之《廣東省建設工程計價依據(2018)》)而釐定。

2. 第2項交易事項—建築工程成本控制諮詢服務

範圍：	本集團同意委聘朱氏家族控制實體，向本集團提供有關其建築工程之成本控制服務。
定價基準及其他條款：	本集團就此項交易而應付予朱氏家族控制實體之費用及其他條款，須經參考(i)獨立第三方就提供類似服務所給予之市場價格；及(ii)項目所在地之相關政府機關規定之標準及指引（例如(a)廣東省物價局於二零一一年發布之《廣東省物價局關於調整我省建設工程造價諮詢服務收費的覆函》（粵價函[2011]742號）；及(b)廣東省人民政府於二零一四年發布之《廣東省建設工程造價管理規定》）而釐定。

3. 第3項交易事項—辦公室租賃

範圍：	朱氏家族控制實體同意向本集團出租位於廣州、上海及深圳之若干物業作辦公室用途。
定價基準及其他條款：	本集團應付予朱氏家族控制實體之租金及其他條款，須經參考獨立第三方承租人就租用位於鄰近地區之類似物業或租用同級物業所支付之當期市場租金而釐定。

4. 第4項交易事項—信息技術相關服務及ERP系統服務

範圍： 本集團同意委聘朱氏家族控制實體向本集團提供信息技術相關服務，包括策劃、諮詢、開發、執行、營銷及維護本集團為管理智慧辦公室、人員、營運、財務及地產行業而設之信息技術系統。

本集團同意委聘朱氏家族控制實體同時向本集團提供ERP系統服務，包括建立及維護ERP系統。

定價基準及其他條款： 本集團就此項交易而應付予朱氏家族控制實體之費用及其他條款，須由訂約雙方經參考獨立第三方就提供類似服務所給予之市場價格而釐定。

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家族控制實體向本集團提供市場推廣服務，包括有關拓展本集團物業項目線上線下客戶群、擴充本集團物業項目所須資源、建立線下營銷渠道，以及就銷售代理、媒體及系統平台提供營運策略建議之市場推廣服務。

定價基準及其他條款： 本集團就此項交易而應付予朱氏家族控制實體之費用及其他條款，須經參考中國之市價（包括位於一線城市、二、三線城市及遠郊地區之物業項目之市價）而釐定。

6. 第6項交易事項—地產發展項目管理

範圍： 本集團同意委聘朱氏家族控制實體向本集團提供有關本集團地產發展項目管理之服務，包括但不限於有關管理分工、項目團隊、人力資源、財務事宜、營運事宜及成本結算等服務。上述項目涉及改造廣州靈山村村落。

定價基準及其他條款： 本集團就此項交易而應付予朱氏家族控制實體之費用及其他條款，須經參考市價而釐定。

7. 第7項交易事項—樓宇設計

範圍： 朱氏家族控制實體同意委聘本集團，為朱氏家族控制實體位於西安、北京、廣州、河北、上海、成都及天津等地區之若干物業發展項目提供樓宇設計服務。

定價基準及其他條款： 朱氏家族控制實體就此項交易而應付予本集團之費用及其他條款，須由訂約雙方經參考(i)獨立第三方就提供類似設計服務所給予之市場價格；及(ii)相關地方當局就提供類似服務之費用所訂明之最新標準及指引(如有)而釐定。

8. 第8項交易事項—空置物業管理

範圍：	朱氏家族控制實體同意委聘本集團管理朱氏家族控制實體物業發展項目之空置物業。
定價基準及其他條款：	朱氏家族控制實體就此項交易而應付予本集團之費用及其他條款，須由訂約雙方經參考(i)於廣東省、浙江省、天津、北京及上海等地區內提供該等服務之標準及成本；(ii)現有合約；及(iii)獨立第三方就提供類似服務所給予之市場價格而釐定。

9. 第9項交易事項—辦公室租賃

範圍：	本集團同意向朱氏家族控制實體出租位於廣州、上海及北京之若干物業作辦公室用途。
定價基準及其他條款：	朱氏家族控制實體就此項交易而應付予本集團之租金及其他條款，須經參考獨立第三方就出租同類物業所收取之市場租金而釐定。

10. 第10項交易事項—營運及樓宇管理

範圍：	朱氏家族控制實體同意委聘本集團，為朱氏家族控制實體之若干物業發展項目提供營運及樓宇管理服務，包括前期開發管理、營運管理及信息技術系統管理。
定價基準及其他條款：	朱氏家族控制實體就此項交易而應付予本集團之服務費及其他條款，須由訂約雙方經參考業內獨立第三方就提供類似服務之定價標準而釐定。

11. 第11項交易事項一建築

範圍：朱氏家族控制實體同意委聘本集團，為朱氏家族控制實體之若干物業發展項目提供建築服務。

定價基準及其他條款：朱氏家族控制實體就此項交易而應付予本集團之建築費用及其他條款，須由訂約雙方經參考(i)獨立第三方就提供類似服務所給予之市場價格；及(ii)項目所在地區之建設委員會訂明之最新規定標準及指引（例如(a)中華人民共和國住房和城鄉建設部於二零一二年發布之《建設工程工程量清單計價規範》(GB50500-2013)；(b)天津市住房和城鄉建設委員於二零二零年出版之《天津市建築工程預算基價》；及(c)江蘇省住房和城鄉建設廳於二零一四年發布之《江蘇省建築與裝飾工程計價定額》而釐定。

12. 第12項交易事項一翻新及裝修工程

範圍：朱氏家族控制實體同意委聘本集團翻新及裝修朱氏家族控制實體物業發展項目之樓宇及設施，以備該等樓宇及設施出售。

定價基準及其他條款：朱氏家族控制實體就此項交易而應付予本集團之費用及其他條款，須由訂約雙方經參考業內獨立第三方就提供類似服務之定價標準而釐定。

13. 第13項交易事項—智慧科技服務

範圍：	朱氏家族控制實體同意委聘本集團向朱氏家族控制實體提供智慧科技服務，包括智慧監控服務、透過運用現行中央化智慧監控系統提供前期管理服務、智慧空置物業管理諮詢服務，以及有關線上線下業務營運及社區一體化之諮詢服務。
定價基準及其他條款：	朱氏家族控制實體就此項交易而應付予本集團之服務費及其他條款，須由訂約雙方經參考業內獨立第三方就提供類似服務之定價標準而釐定。

E. 內部監控措施

為確保本集團建議訂立之二零二一年至二零二三年交易涉及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訂立，在本集團與朱氏家族控制實體就二零二一年至二零二三年交易訂立任何個別銷售合約或協議之前，本集團之成本中心會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／租賃之報價及條款作參考。本集團的相關營運團隊隨後會審閱及評估由朱氏家族控制實體／本集團建議給予本集團／朱氏家族控制實體之條款，並與自獨立第三方取得之條款進行比較。相關營運團隊之主管將負責審批本集團與朱氏家族控制實體訂立二零二一年至二零二三年交易涉及之個別銷售合約或協議，從而確保二零二一年至二零二三年交易各自涉及之各項委聘／訂購／租賃乃按獨立第三方所提供之一般商業條款或就本集團而言屬更佳之條款進行。

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發布與二零二一年至二零二三年交易有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二零二一年至二零二三年交易將按一般或更佳商業條款進行，且對本公司及股東整體而言屬公平合理。

F. 建議年度上限

(I) 以下載列董事就二零二一年至二零二三年交易所建議截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年之年度上限及相關明細：

A. 根據二零二一年框架協議將由朱氏家族控制實體向本集團提供之服務／出租之物業：

二零二一年至二零二三年交易	二零二一年 年度上限	二零二二年 年度上限	二零二三年 年度上限
1. 第1項交易事項—建築	人民幣1,311,460,000元 (相等於約 1,560,637,000港元)	人民幣1,582,620,000元 (相等於約 1,883,318,000港元)	人民幣1,308,040,000元 (相等於約 1,556,568,000港元)
2. 第2項交易事項—建築工程 成本控制諮詢服務	人民幣39,090,000元 (相等於約 46,517,000港元)	人民幣34,150,000元 (相等於約 40,639,000港元)	人民幣36,700,000元 (相等於約 43,673,000港元)
3. 第3項交易事項—辦公室租賃	人民幣13,180,000元 (相等於約 15,684,000港元)	人民幣13,650,000元 (相等於約 16,244,000港元)	人民幣13,440,000元 (相等於約 15,994,000港元)
4. 第4項交易事項—信息技術 相關服務及ERP系統服務	人民幣126,600,000元 (相等於約 150,654,000港元)	人民幣83,880,000元 (相等於約 99,817,000港元)	人民幣94,390,000元 (相等於約 112,324,000港元)
5. 第5項交易事項—市場推廣 服務	人民幣987,900,000元 (相等於約 1,175,601,000港元)	人民幣1,458,890,000元 (相等於約 1,736,079,000港元)	人民幣2,468,650,000元 (相等於約 2,937,694,000港元)
6. 第6項交易事項—地產發展 項目管理	人民幣47,460,000元 (相等於約 56,477,000港元)	人民幣15,820,000元 (相等於約 18,826,000港元)	人民幣63,280,000元 (相等於約 75,303,000港元)
應付年度上限總額	人民幣2,525,690,000元 (相等於約 3,005,570,000港元)	人民幣3,189,010,000元 (相等於約 3,794,923,000港元)	人民幣3,984,500,000元 (相等於約 4,741,556,000港元)

B. 根據二零二一年框架協議將由朱氏家族控制實體向本集團提供之服務／出租之物業：

二零二一年至二零二三年交易	二零二一年 年度上限	二零二二年 年度上限	二零二三年 年度上限
7. 第7項交易事項—樓宇設計	人民幣244,220,000元 (相等於約 290,622,000港元)	人民幣200,130,000元 (相等於約 238,155,000港元)	人民幣108,390,000元 (相等於約 128,984,000港元)
8. 第8項交易事項—空置物業 管理	人民幣72,170,000元 (相等於約 85,882,000港元)	人民幣76,550,000元 (相等於約 91,095,000港元)	人民幣85,830,000元 (相等於約 102,138,000港元)
9. 第9項交易事項—辦公室租賃	人民幣87,120,000元 (相等於約 103,673,000港元)	人民幣96,100,000元 (相等於約 114,359,000港元)	人民幣98,300,000元 (相等於約 116,977,000港元)
10. 第10項交易事項—營運及 樓宇管理	人民幣2,191,230,000元 (相等於約 2,607,564,000港元)	人民幣2,020,700,000元 (相等於約 2,404,633,000港元)	人民幣1,491,160,000元 (相等於約 1,774,480,000港元)
11. 第11項交易事項—建築	人民幣1,025,950,000元 (相等於約 1,220,881,000港元)	人民幣482,540,000元 (相等於約 574,223,000港元)	人民幣153,020,000元 (相等於約 182,094,000港元)
12. 第12項交易事項—翻新及 裝修工程	人民幣53,420,000元 (相等於約 63,570,000港元)	人民幣37,440,000元 (相等於約 44,554,000港元)	人民幣41,190,000元 (相等於約 49,016,000港元)
13. 第13項交易事項—智慧科技 服務	人民幣531,840,000元 (相等於約 632,890,000港元)	人民幣775,530,000元 (相等於約 922,881,000港元)	人民幣1,364,480,000元 (相等於約 1,623,731,000港元)
應收年度上限總額	人民幣4,205,950,000元 (相等於約 5,005,082,000港元)	人民幣3,688,990,000元 (相等於約 4,389,900,000港元)	人民幣3,342,370,000元 (相等於約 3,977,420,000港元)

(II) 本公司管理層就各項二零二一年至二零二三年交易根據截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年之估計年度交易金額釐定建議年度上限。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)二零二一年框架協議項下之有關定價基準；(ii)朱氏家族控制實體將進行位於廣州及惠州之建築項目之概約總建築面積；(iii)標的建築項目於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年之預期落成比例；及(iv)朱氏家族控制實體向本集團提供相同服務之相關歷史數據。

第2項交易事項—建築工程成本控制諮詢服務

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零二一年框架協議項下之有關定價基準；(ii)本集團將在天津、廣州、上海、華北地區(包括山西、霸州、廊坊及北京)及惠州落成而需要獲朱氏家族控制實體提供有關服務之物業項目之概約總建築面積；及(iii)朱氏家族控制實體向本集團提供相同服務之相關歷史數據。

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)二零二一年框架協議項下之有關定價基準；及(ii)已識別之建議租賃物業及其總面積。

第4項交易事項—信息技術相關服務及ERP系統服務

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零二一年框架協議項下之有關定價基準；及(ii)朱氏家族控制實體將向本集團提供之服務之範圍及規模。

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)二零二一年框架協議項下之有關定價基準；(ii)建議物業項目之地點；及(iii)本集團之估計合約銷售金額。

第6項交易事項—地產發展項目管理

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零二一年框架協議項下之有關定價基準；及(ii)本集團就上述項目投入之總投資成本。

第7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)二零二一年框架協議項下之有關定價基準；及(ii)董事對朱氏家族控制實體建議委託本集團進行樓宇設計工程之物業發展項目總面積及類型作出之估計。

第8項交易事項—空置物業管理

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零二一年框架協議項下之有關定價基準；及(ii)在管空置物業之合計建築面積。

第9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)二零二一年框架協議項下之有關定價基準；及(ii)已識別建議租賃物業及其總面積。

第10項交易事項—營運及樓宇管理

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零二一年框架協議項下之有關定價基準；(ii)董事對朱氏家族控制實體須要本集團提供服務之物業發展項目數目及規模作出之估計；及(iii)上述物業發展項目之估計總建築成本及開支。

第11項交易事項—建築

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零二一年框架協議項下之有關定價基準；(ii)朱氏家族控制實體將由本集團進行位於天津、昆山及廣東之物業發展項目之概約總建築面積。

第12項交易事項—翻新及裝修工程

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零二一年框架協議項下之有關定價基準；(ii)董事對本集團翻新及裝修服務需求水平作出之估計；及(iii)董事對朱氏家族控制實體將交付新公寓總數作出之估計。

第13項交易事項—智慧科技服務

有關估計交易金額乃按以下基準評估：(i)二零二一年框架協議項下之有關定價基準；及(ii)董事對截至二零二三年十二月三十一日止三個年度本集團智慧科技服務需求作出之估計。

G. 二零二一年至二零二三年交易之過往交易金額

下文載列二零一八年框架協議(經補充框架協議補充)項下同樣由本集團與朱氏控制實體之間於截至二零二零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	截至二零一八年 十二月三十一日止年度		截至二零一九年 十二月三十一日止年度		截至二零二零年 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 (即二零二一年至二零二三年 交易之第1項交易事項)	人民幣483,493,000元 (相等於約 575,357,000港元)	人民幣73,856,000元 (相等於約 87,889,000港元)	人民幣1,022,388,000元 (相等於約 1,216,642,000港元)	人民幣872,689,000元 (相等於約 1,038,500,000港元)	人民幣1,149,632,000元 (相等於約 1,368,062,000港元)	人民幣462,228,000元 (相等於約 550,051,000港元)
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 (即二零二一年至二零二三年 交易之第2項交易事項)	人民幣83,077,000元 (相等於約 98,862,000港元)	人民幣22,697,000元 (相等於約 27,009,000港元)	人民幣72,471,000元 (相等於約 86,240,000港元)	人民幣10,164,000元 (相等於約 12,095,000港元)	人民幣79,114,000元 (相等於約 94,146,000港元)	人民幣40,266,000元 (相等於約 47,917,000港元)
第3項交易事項—辦公室租賃 (即二零二一年至二零二三年 交易之第3項交易事項)	人民幣8,860,000元 (相等於約 10,543,000港元)	人民幣6,466,000元 (相等於約 7,695,000港元)	人民幣8,964,000元 (相等於約 10,667,000港元)	人民幣8,406,000元 (相等於約 10,003,000港元)	人民幣9,153,000元 (相等於約 10,892,000港元)	人民幣8,927,000元 (相等於約 10,623,000港元)
第4項交易事項—信息技術相關 服務(即二零二一年至二零二 三年交易之第4項交易事項)	人民幣57,345,000元 (相等於約 68,241,000港元)	人民幣42,556,000元 (相等於約 50,642,000港元)	人民幣60,645,000元 (相等於約 72,168,000港元)	人民幣11,880,000元 (相等於約 14,137,000港元)	人民幣65,645,000元 (相等於約 78,118,000港元)	人民幣20,473,000元 (相等於約 24,363,000港元)

交易	截至二零一八年 十二月三十一日止年度		截至二零一九年 十二月三十一日止年度		截至二零二零年 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5項交易事項—市場推廣 (即二零二一年至二零二三年 交易之第5項交易事項)	人民幣200,440,000元 (相等於約 238,524,000港元)	人民幣200,360,000元 (相等於約 238,428,000港元)	人民幣799,995,000元 (相等於約 951,994,000港元)	人民幣604,577,000元 (相等於約 719,447,000港元)	人民幣1,000,222,000元 (相等於約 1,190,264,000港元)	人民幣675,960,000元 (相等於約 804,392,000港元)
第6項交易事項—樓宇設計 (即二零二一年至二零二三年 交易之第7項交易事項)	人民幣40,820,000元 (相等於約 48,576,000港元)	人民幣25,960,000元 (相等於約 30,892,000港元)	人民幣72,378,000元 (相等於約 86,130,000港元)	人民幣62,032,000元 (相等於約 73,818,000港元)	人民幣55,638,000元 (相等於約 66,209,000港元)	人民幣53,918,000元 (相等於約 64,162,000港元)
第7項交易事項—空置物業管理及 交付已售物業單位 (即二零二一年至二零二三年 交易之第8項交易事項)	人民幣29,113,000元 (相等於約 34,644,000港元)	人民幣25,732,000元 (相等於約 30,621,000港元)	人民幣32,024,000元 (相等於約 38,109,000港元)	人民幣29,689,000元 (相等於約 35,330,000港元)	人民幣35,227,000元 (相等於約 41,920,000港元)	人民幣32,000,000元 (相等於約 38,080,000港元)
第8項交易事項—供暖服務	不適用	不適用	人民幣2,710,000元 (相等於約 3,225,000港元)	人民幣1,292,000元 (相等於約 1,537,000港元)	人民幣2,540,000元 (相等於約 3,023,000港元)	人民幣861,000元 (相等於約 1,025,000港元)
第9項交易事項—酒店管理	人民幣7,039,000元 (相等於約 8,376,000港元)	人民幣3,290,000元 (相等於約 3,915,000港元)	人民幣7,048,000元 (相等於約 8,387,000港元)	人民幣4,399,000元 (相等於約 5,235,000港元)	人民幣8,519,000元 (相等於約 10,138,000港元)	人民幣6,925,000元 (相等於約 8,241,000港元)
第10項交易事項—商舖及辦公室 租賃(即二零二一年至二零二 三年交易之第9項交易事項)	人民幣35,675,000元 (相等於約 42,453,000港元)	人民幣8,473,000元 (相等於約 10,083,000港元)	人民幣37,058,000元 (相等於約 44,099,000港元)	人民幣22,634,000元 (相等於約 26,934,000港元)	人民幣37,746,000元 (相等於約 44,918,000港元)	人民幣20,822,000元 (相等於約 24,778,000港元)
第11項交易事項—商業地產管理 (即二零二一年至二零二三年 交易之第10項交易事項)	人民幣153,901,000元 (相等於約 183,142,000港元)	人民幣41,348,000元 (相等於約 49,204,000港元)	人民幣314,683,000元 (相等於約 374,473,000港元)	人民幣116,769,000元 (相等於約 138,955,000港元)	人民幣297,351,000元 (相等於約 353,848,000港元)	人民幣279,527,000元 (相等於約 332,637,000港元)
第12項交易事項—建築 (即二零二一年至二零二三年 交易之第11項交易事項)	不適用	不適用	人民幣200,000,000元 (相等於約 238,000,000港元)	人民幣14,312,000元 (相等於約 17,031,000港元)	人民幣250,000,000元 (相等於約 297,500,000港元)	人民幣162,803,000元 (相等於約 193,736,000港元)

H. 有關本集團及朱氏家族控制實體之資料

本集團主要於中國大陸從事住宅物業發展，商業地產投資、物業管理及基建業務，以及投資業務。二零二一年至二零二三年交易將於本集團之日常及一般業務過程中進行。

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、新能源汽車、醫藥、機械人、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關分類為房屋建築工程總承包壹級及市政公用工程施工總承包貳級資質企業。壹級總承包商合資格承接規模大於非壹級承包商之項目，而承包商須滿足中國有關政府機關所訂明有關承包商總估值、經驗及資格等若干要求後才可獲分類為總承包貳級企業。廣東韓江提供全面服務，聘用多名專家以現代化管理方法管理及控制其建築項目的質量、安全性及成本。廣東韓江為業內聲譽良好的承包商，並擁有良好的往績紀錄，及具備處理各類建築項目的相關技術實力及專業知識。

依託大數據及人工智能等技術，朱孟依先生控制實體致力構建技術賦能生態平台，並計劃成為多業務、全方位的技術解決方案及服務提供商。

本集團已進行市場研究，並認為朱氏家族控制實體所給予之定價極具競爭力。

I. 訂立二零二一年框架協議之理由及裨益

訂立二零二一年框架協議乃旨在規管本集團與朱氏家族控制實體之間具有經常、定期及持續性質之二零二一年至二零二三年交易。本集團自二零零三年起一直與前任締約方進行交易，由於韓江進行重組，前任締約方自此成為了朱氏家族控制實體之成員公司。多年來，本集團與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、聲譽、經驗及極具競爭力之定價，本集團認為繼續委聘朱氏家族控制實體提供第1項交易事項、第2項交易事項、第4項交易事項及第5項交易事項項下之服務、繼續向朱氏家族控制實體租用第3項交易事項項下之辦公室物業，以及新委聘朱氏家族控制實體提供第6項交易事項項下之服務，乃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紀錄，本集團認為，按一般或更佳商業條款繼續提供第7項交易事項、第8項交易事項、第10項交易事項及第11項交易事項項下之服務、繼續向朱氏家族控制實體出租第9項交易事項項下之辦公室物業，以及向朱氏家族控制實體新提供第12項交易事項及第13項交易事項項下之服務，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。

經考慮朱孟依先生控制實體若干成員公司之經驗、彼等各自於業內之良好往績，以及朱孟依先生控制實體所收取之建議定價條款與獨立第三方就提供類似服務所收取者相若後，本集團認為在朱氏控制實體以外亦委聘朱孟依先生控制實體提供第4項交易事項項下之服務，乃符合本公司及其股東之整體最佳利益。

訂立二零二一年框架協議將提供單一基礎，本公司據此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二零二一年至二零二三年交易各交易項下各項委聘／訂購／租賃之獨立銷售合約或協議而遵守有關規定之行政負擔及成本。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲百利勤金融之意見後發表意見）認為二零二一年至二零二三年交易將於本集團之日常及一般業務過程中按一般商業條款或就本集團而言為更佳之條款進行。董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲百利勤金融之意見後發表意見）經考慮釐定二零二一年至二零二三年交易之個別合約或協議之定價基準及原則及其他條款後，認為二零二一年框架協議之條款、二零二一年至二零二三年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

朱先生為本公司之控股股東。朱一航先生及朱偉航先生均為朱先生之兒子及朱女士之胞兄。此外，於本公告日期，朱一航先生亦間接擁有約18.03%股份。因此，根據上市規則，朱先生、朱一航先生及朱偉航先生均為本公司之關連人士，而二零二一年框架協議及二零二一年至二零二三年交易構成上市規則第14A章項下之本公司持續關連交易。

由於應付年度上限及應收年度上限之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(盈利比率除外)超逾5%，故二零二一年框架協議及二零二一年至二零二三年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二零二一年框架協議、二零二一年至二零二三年交易及截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限。新達、遠富、聚融投資及朱女士各自將於股東特別大會上放棄投票。

由於朱先生為本公司之控股股東，以及朱一航先生及朱偉航先生與朱先生及朱女士各自之關連，二零二一年框架協議及二零二一年至二零二三年交易構成本公司之持續關連交易，朱女士已就批准二零二一年框架協議、二零二一年至二零二三年交易及年度上限之董事會決議案放棄投票。

K. 一般事項

本公司已成立獨立董事委員會，以就二零二一年框架協議之條款、二零二一年至二零二三年交易及年度上限向獨立股東提供意見，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意見。

一份載有(其中包括)二零二一年框架協議、二零二一年至二零二三年交易及年度上限之詳情、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，預期將於二零二一年五月二十四日或之前寄發予股東。

L. 本公告所用詞彙

「年度上限」	指	二零二一年框架協議項下二零二一年至二零二三年交易於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年之最高年度交易總金額
「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	屬於朱一航先生或朱偉航先生之聯繫人的公司
「朱氏家族控制實體」	指	朱氏控制實體及朱孟依先生控制實體

「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
「ERP系統」	指	企業資源規劃系統
「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（朱先生之兒子及朱女士之胞兄）擁有。其為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18.03%
「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之成員公司
「韓江」	指	廣東韓江建築安裝工程有限公司，為前任締約方之一及朱氏控制實體之成員公司
「韓江集團」	指	韓江、其附屬公司、其聯營公司及其聯繫人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，成立目的為就二零二一年框架協議、二零二一年至二零二三年交易及年度上限向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	獨立於朱先生、朱一航先生及朱偉航先生及彼等各自之聯繫人（包括新達、遠富、聚融投資及朱女士）之股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士之人士

「聚融投資」	指	聚融投資控股有限公司，一間於香港註冊成立之公司，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，佔本公司於本公告日期之已發行股本約0.05%
「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、前任執行董事及前任董事會主席朱孟依先生
「朱孟依先生控制實體」	指	屬於朱先生之聯繫人的公司
「朱偉航先生」	指	朱先生之兒子兼朱女士之胞兄朱偉航先生
「朱一航先生」	指	朱先生之兒子兼朱女士之胞兄朱一航先生
「朱女士」	指	執行董事、董事會主席、朱先生之女兒兼朱偉航先生及朱一航先生之胞妹朱桔榕女士
「應付年度上限」	指	本集團根據二零二一年框架協議就於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年由朱氏家族控制實體向本集團提供／出租之服務／租賃而應付之最高年度交易總金額
「百利勤金融」	指	百利勤金融有限公司，根據香港法例第571章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，為獲董事會委任之獨立財務顧問，以就二零二一年框架協議之條款、二零二一年至二零二三年交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「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之韓江集團之成員公司，由於韓江進行重組，已成為朱氏控制實體之成員公司

「應收年度上限」	指	本集團根據二零二一年框架協議就於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度各年由本集團向朱氏家族控制實體提供／出租之服務／租賃而應收之最高年度交易總金額
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准(其中包括)二零二一年框架協議、二零二一年至二零二三年交易及年度上限
「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，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52.95%
「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、朱一航先生及朱偉航先生所訂立日期為二零一九年七月二日之有條件補充框架協議，其修訂及補充二零一八年框架協議，已於二零二零年十二月三十一日屆滿
「二零一五年框架協議」	指	本公司與韓江所訂立日期為二零一五年四月二十二日有關若干經常性交易之有條件框架協議，已於二零一七年十二月三十一日屆滿
「二零一八年框架協議」	指	本公司與朱一航先生及朱偉航先生所訂立日期為二零一八年四月二十六日有關若干經常性交易之有條件框架協議，已於二零二零年十二月三十一日屆滿
「二零二一年框架協議」	指	本公司、朱先生、朱一航先生及朱偉航先生所訂立日期為二零二一年四月三十日有關二零二一年至二零二三年交易之有條件框架協議

「二零二一年至二零二三年交易」指 本公告「二零二一年至二零二三年交易」一節所述根據二零二一年框架協議建議由本集團與朱氏家族控制實體訂立之第1項交易事項至第13項交易事項

於本公告內，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.19港元之匯率轉換為港元。本公告所載之有關轉換率僅作說明用途，不應被詮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進行兌換。

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱桔榕

香港，二零二一年四月三十日

於本公告日期，董事會包括七名董事。執行董事為朱桔榕女士(主席)、張帆先生(聯席總裁)、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陳龍清先生及程如龍先生。

* 僅供識別