

此乃要件 請即處理

如閣下對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

如閣下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，應立即將本通函及隨附之代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分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

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5至39頁。獨立董事委員會致獨立股東函件載於本通函第40至41頁。百利勤金融函件載於本通函第42至103頁，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

本公司將於二零二四年六月十四日(星期五)上午十一時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心49樓4903-10室(或緊隨本公司於同日假座同一地點於上午十時三十分舉行之股東週年大會結束或休會後)舉行股東特別大會。召開股東特別大會之通告載於本通函第108至109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，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時交回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17M樓。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，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

* 僅供識別

二零二四年五月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	40
百利勤金融函件	42
附錄一 — 一般資料	104
附錄二 — 股東特別大會通告	108

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：

「年度上限」	指	二零二四年框架協議項下二零二四年至二零二六年交易於截至二零二六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	屬於朱一航先生及／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，一家在百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「關連附屬公司」	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
「現有二零二四年交易」	指	自二零二四年一月一日起及直至最後實際可行日期，本集團與朱氏家族控制實體之間訂立的二零二四年至二零二六年交易中第2、3、4、7、8、9及11項交易事項
「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、朱女士之胞兄及羅先生之表兄）擁有。其為694,416,700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18.31%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「廣東韓江」	指	廣東韓江工程總承包有限公司，為朱氏控制實體之成員公司
「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，成立目的為就二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六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7,052,276股股份之持有人，佔於最後實際可行日期之已發行股本約0.19%
「最後實際可行日期」	指	二零二四年五月十六日，即本通函發佈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	本公司控股股東朱孟依先生
「羅先生」	指	本公司執行董事兼財務總監羅泰彬先生
「朱孟依先生 控制實體」	指	屬於朱先生之聯繫人的公司及／或朱先生於股東大會上可行使或控制行使10%或以上投票權的本公司關連附屬公司
「朱偉航先生」	指	朱先生之兒子、朱女士之胞兄及羅先生之表兄朱偉航先生

釋 義

「朱一航先生」	指	朱先生之兒子、朱女士之胞兄及羅先生之表兄朱一航先生
「朱女士」	指	執行董事、董事會主席、朱先生之女兒、朱偉航先生及朱一航先生之胞妹及羅先生之表姐朱桔榕女士
「應付年度上限」	指	本集團根據二零二四年框架協議就於截至二零二六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／產品／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，以就二零二四年框架協議之條款、二零二四年至二零二六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
「代表委任表格」	指	隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格
「應收年度上限」	指	本集團根據二零二四年框架協議就於截至二零二六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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二四年六月十四日(星期五)上午十一時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心49樓4903-10室(或緊隨本公司於同日假座同一地點於上午十時三十分舉行之股東週年大會結束或休會後)舉行的股東特別大會

釋 義

「股東特別大會通告」	指	本通函附錄二所載召開股東特別大會的通告
「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2,038,666,384股股份之持有人，佔於最後實際可行日期之已發行股本約53.75%
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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若干經常性交易之有條件框架協議，於二零二三年十二月三十一日到期
「二零二四年框架協議」	指	本公司、朱先生、朱一航先生及朱偉航先生所訂立日期為二零二四年四月二十六日有關二零二四年至二零二六年交易之有條件框架協議
「二零二四年至二零二六年交易」	指	本通函「B.二零二四年至二零二六年交易」一節所述根據二零二四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11項交易事項

於本通函內，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.10港元之匯率轉換為港元。本通函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。

* 僅供識別

僅供識別，在中國成立的公司或實體(如有)與中國法律及法規(如有)的名稱以中英文列入本通函。如有任何歧異，概以中文版為準。



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>

執行董事：

朱桔榕(主席)

張帆(聯席總裁)

歐偉建

鮑文格

羅泰彬

主要辦事處：

香港

中環

皇后大道中99號

中環中心49樓

4903-10室

獨立非執行董事：

陳龍清

程如龍

葉偉倫

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

敬啟者：

持續關連交易

A. 緒言

茲提述本公司日期為二零二四年四月二十六日之公告，內容有關(其中包括)二零二四年框架協議及二零二四年至二零二六年交易，其構成上市規則項下之本公司持續關連交易。

* 僅供識別

董事會函件

根據已於二零二三年十二月三十一日屆滿之二零二一年框架協議，本集團與朱氏家族控制實體進行了若干經常性的持續關連交易。由於本集團預期將於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度內與朱氏家族控制實體繼續進行若干於二零二一年框架協議項下擬進行之經常性交易及訂立若干新的經常性交易，故本公司於二零二四年四月二十六日與朱先生、朱一航先生及朱偉航先生訂立二零二四年框架協議，以規管二零二四年至二零二六年交易。

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、朱女士之胞兄及羅先生之表兄。此外，於最後實際可行日期，朱一航先生亦間接擁有約18.31%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，而二零二四年框架協議及二零二四年至二零二六年交易構成上市規則第14A章項下之本公司持續關連交易。

於訂立二零二四年框架協議之前，自二零二四年一月一日起直至最後實際可行日期，本集團與朱氏家族控制實體繼續進行二零二四年至二零二六年交易的第2、3、7、8、9及11項交易事項，並開始進行二零二四年至二零二六年交易的第4項交易事項(即現有二零二四年交易)。由於就現有二零二四年交易而言的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(盈利比率除外)均不超過0.1%，現有二零二四年交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准、年度審核及披露規定。根據上市規則第14A.81條，現有二零二四年交易與二零二四年至二零二六年交易須合併計算以符合上市規則第14A章項下的相關規則。

由於就二零二四年至二零二六年交易而言的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)於單獨計算及與現有二零二四年交易合併計算時均超逾5%，故二零二四年框架協議及二零二四年至二零二六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章項下的申報、公告、通函、獨立股東批准及年度審核規定。

因此，本公司擬於股東特別大會上尋求獨立股東批准二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及截至二零二六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，而該等股東合共擁有2,741,892,280股股份，佔於最後實際可行日期已發行股份約72.30%。獨立股東於股東特別大會上之投票將以投票表決方式進行。

董事會函件

本公司已成立獨立董事委員會，以就二零二四年框架協議之條款、二零二四年至二零二六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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及年度上限之資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東函件；(iii)百利勤金融致獨立董事委員會及獨立股東意見函件；(iv)上市規則規定的其他資料；及(v)股東特別大會通告。

B. 二零二四年至二零二六年交易

- (1) 根據二零二四年框架協議將由朱氏家族控制實體向本集團提供之服務及產品／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提供施工工程及其他相關或類似服務(「第1項交易事項」)。

建設工程造價諮詢服務

由本集團委聘朱氏家族控制實體，向本集團提供有關其建設工程之造價諮詢服務(「第2項交易事項」)。

辦公室及多用途場地租賃

(i)由朱氏家族控制實體向本集團出租位於北京、廣州、上海及成都等地區之若干物業作辦公室用途；及(ii)由朱氏家族控制實體向本集團出租位於北京、成都、西安、上海、廣州及深圳等地區之若干多用途場地(「第3項交易事項」)。

根據香港財務報告準則第16號，本集團將確認第3項交易事項下的租賃款項為使用權資產，因此第3項交易事項將被視為本集團根據上市規則第14A章對使用權資產的一次性關連收購事項。根據上市規則第14.07條所界定之適用百分比率，第3項交易事項構成本公司的非獲豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函、獨立股東批准及年度審核規定。詳情請參閱下文「F.建議年度上限」一節。鑒於第3項交易事項的持續關連性質以及作為一項良好企業管治措施，各方已將第3項交易事項納入二零二四年框架協議。

行政採購及車輛採購

由本集團委聘朱氏家族控制實體，為本集團提供若干行政服務及用品以及車輛（「第4項交易事項」）。

信息化相關服務

由本集團委聘朱氏家族控制實體，向本集團提供信息化相關服務及ERP系統服務（「第5項交易事項」）。

舊改項目及物業發展項目管理

由本集團委聘朱氏家族控制實體，向本集團提供有關管理本集團若干舊改項目及物業發展項目之服務（「第6項交易事項」）。

- (2) 根據二零二四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：

工程設計

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工程設計服務（「第7項交易事項」）。

物業管理及相關服務

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之物業提供物業管理及相關服務（「第8項交易事項」）。

辦公室及舖位租賃

由本集團向朱氏家族控制實體出租位於廣州、成都、北京及西安等地區之若干物業作辦公室及舖位用途（「第9項交易事項」）。

運營及建設管理

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運營及建設管理服務（「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」)。

C. 二零二四年框架協議之主要條款

於二零二四年四月二十六日(於交易時段後)，本公司、朱先生、朱一航先生及朱偉航先生訂立二零二四年框架協議，當中載列(其中包括)二零二四年至二零二六年交易之主要條款如下：

日期： 二零二四年四月二十六日

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通函第B部分第1段所載提供服務及產品(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及多用途場地。
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通函第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及舖位物業。

年期： 由二零二四年框架協議成為無條件當日開始至二零二六年十二月三十一日結束之期限。

董事會函件

先決條件： 二零二四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。

二零二四年至二零二六年交易之特別條款： 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二零二四年至二零二六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二零二四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，二零二四年至二零二六年交易涉及之委聘／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，以確保二零二四年至二零二六年交易各自涉及之各項委聘／訂購／租賃就本集團而言將按獨立第三方所給予之一般商業條款或屬更佳之條款進行。

D. 二零二四年至二零二六年交易之詳情

二零二四年至二零二六年交易之詳情、二零二四年框架協議所載之相關定價基準及各項二零二四年至二零二六年交易之相應付款條款概要載列如下：

1. 第1項交易事項—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提供施工工程及其他相關或類似服務。

董事會函件

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現行市場價格；及(ii)項目所在地區之建設委員會訂明之標準及指引(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佈之《建設工程工程量清單計價規範》(GB 50500-2013)；(b)廣東省住房和城鄉建設廳於二零一九年針對廣東省物業項目發佈之《廣東省建設工程計價依據(2018)》；(c)天津市住房和城鄉建設委員會於二零二零年發佈之《天津市建設工程計價辦法》、《天津市建築工程預算基價》、《天津市裝飾裝修工程預算基價》及《天津市安裝工程預算基價》；及(d)上海市住房和城鄉建設管理委員會於二零一六年發佈之《上海市建築和裝飾工程預算定額》)而釐定。

雙方釐定的合約價格應與獨立第三方為提供類似服務而收取的最新市場價格一致，並應符合相關政府機關規定的適用定價標準及指引。

付款條款：

第1項交易事項的費用須根據本集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。

一般而言，本集團須根據物業發展項目的施工時間表及狀況分期支付費用。合約總價的約10%通常須於本集團與朱氏家族控制實體之間訂立個別合約或協議之日起30個營業日內支付，及後續的款項須於建設工程竣工並驗收後分期支付。

2. 第2項交易事項—建設工程造价諮詢服務

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設工程之造價諮詢服務，包括根據施工圖等竣工數據編製工程結算和出具竣工賬目。

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現行市場價格；及(ii)項目所在地區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佈之《廣東省物價局關於調整我省建設工程造价諮詢服務收費的覆函》；及(b)廣東省人民政府於二零一四年發佈及隨後於二零二一年修訂之《廣東省建設工程造价管理規定》)而釐定。

雙方釐定的合約價格應與獨立第三方為提供類似服務而收取的最新市場價格一致，並應符合相關政府機關規定的適用定價標準及指引。

董事會函件

付款條款： 第2項交易事項的費用須根據本集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。

一般而言，朱氏家族控制實體須按月就已完成的造價諮詢工作開具發票以供本集團審批，及本集團須於收到朱氏家族控制實體開具的相關發票後30個營業日內結清發票。

3. 第3項交易事項—辦公室及多用途場地租賃

範圍： 朱氏家族控制實體同意向本集團出租(i)位於北京、廣州、上海及成都等地區之若干物業作辦公室用途；及(ii)位於北京、成都、西安、上海、廣州及深圳等地區之若干多用途場地(包括中庭場地、倉庫及廣告位)。

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毗鄰地區之類似類型的物業或租用同級物業所支付之現行市場租金而釐定。

付款條款： 第3項交易事項的款項須根據本集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。

一般而言，本集團須按月提前支付款項。

4. 第4項交易事項—行政採購及車輛採購

範圍： 本集團同意委聘朱氏家族控制實體，為本集團提供若干行政服務及用品，包括保險、醫療及健康體檢服務、員工工服及網絡。

本集團同意委聘朱氏家族控制實體，為本集團提供若干車輛，用於接送客戶往來。

董事會函件

定價基準及其他條款： 本集團就此項交易應付予朱氏家族控制實體之費用及其他條款，須由雙方經參考獨立第三方為提供類似服務及產品所給予之現行市場價格而釐定。

付款條款： 第4項交易事項的款項須根據本集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。

一般而言，本集團須於收到朱氏家族控制實體開具的相關發票後30個營業日內付款，取決於朱氏家族控制實體提供的產品及／或服務類型。

5. 第5項交易事項—信息化相關服務

範圍： 本集團同意委聘朱氏家族控制實體向本集團提供(i)信息化相關服務，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、投資及地產行業而設之信息技術系統；及(ii) 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現行市場價格而釐定。

付款條款： 第5項交易事項的費用須根據本集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。

一般而言，本集團須根據信息化項目的完成時間表及狀況分期支付費用。合約總價的約40%通常須於本集團與朱氏家族控制實體之間訂立個別合約或協議之日起20個營業日內支付，及後續的款項須於項目工作完成並驗收後分期支付。

6. 第6項交易事項—舊改項目及物業發展項目管理

範圍： 本集團同意委聘朱氏家族控制實體，向本集團提供有關管理(i)本集團若干舊改項目(包括前進路、員崗村、新基村、車陂村、康樂村及鷺江村之舊改項目(所有該等項目均位於廣東省)，以及本集團不時參與之其他舊改項目)；及(ii)本集團若干物業發展項目之服務。

朱氏家族控制實體將向本集團提供之管理服務，包括但不限於有關管理工作任務、項目團隊、人力資源管理、財務管理、運營管理、建設事宜、信息技術系統、費用結算、物業委託及軟件維護以及銷售代理服務、顧問和諮詢服務等服務。

董事會函件

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，須參考(i)獨立第三方就提供類似服務所給予之現行市場價格；及(ii)項目所在地區之相關政府機關規定之標準及指引(例如廣東省物價局於二零一一年發佈之《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》)而釐定。

雙方釐定的合約價格應與獨立第三方為提供類似服務而收取的最新市場價格一致，並應符合相關政府機關規定的適用定價標準及指引。

付款條款： 第6項交易事項的費用須根據本集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。

一般而言，本集團須根據舊改及物業發展項目的完成時間表及狀況分期支付費用。

7. 第7項交易事項—工程設計

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、上海、成都及深圳等地區之若干物業發展項目提供工程設計服務。

董事會函件

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現行市場價格；及(ii)相關地方當局就提供類似服務之費用所訂明之標準及指引（包括中國勘察設計協會於二零一五年發佈的《建築設計服務計費指導》）而釐定。

雙方釐定的合約價格應與獨立第三方為提供類似服務而收取的最新市場價格一致，並應符合相關地方當局規定的適用定價標準及指引。

付款條款：第7項交易事項的費用須根據本集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。

一般而言，朱氏家族控制實體須根據工程設計工作的完成時間表及狀況分期支付費用。合約總價的約20%通常須於本集團與朱氏家族控制實體之間訂立個別合約或協議之日起30個營業日內支付，及後續的款項須於工程設計工作完成並驗收後分期支付。

8. 第8項交易事項—物業管理及相關服務

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之物業提供物業管理及相關服務，包括空置房物業的物業管理服務、物業增值服務、精裝及工程服務、售樓處及樣板間的案場服務、諮詢服務，以及新房的推廣服務。

董事會函件

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獨立第三方於廣東省、浙江省、河北省、天津、北京及上海等地區內提供類似服務所給予之現行市場價格而釐定。

付款條款：第8項交易事項的費用須根據本集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。

一般而言，朱氏家族控制實體須按季度支付欠款。

9. 第9項交易事項—辦公室及舖位租賃

範圍：本集團同意向朱氏家族控制實體出租位於廣州、成都、北京及西安等地區之若干物業作辦公室及舖位用途。

定價基準及其他條款：朱氏家族控制實體就此項交易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類似類型的物業所收取之現行市場租金而釐定。

付款條款：第9項交易事項的款項須根據本集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。

一般而言，朱氏家族控制實體須定期(按月或按季度)提前支付款項。

董事會函件

10. 第10項交易事項—運營及建設管理

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運營及建設管理服務，包括前期管理、建設管理、招商管理、運營管理、改造管理及信息技術系統管理服務。

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。

付款條款： 第10項交易事項的費用須根據本集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。

一般而言，朱氏家族控制實體須於收到本集團開具的相關發票後10至15個營業日內按季度付款。

11. 第11項交易事項—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。

董事會函件

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現行市場價格；及(ii)項目所在地區之建設委員會訂明之標準及指引(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佈之《建設工程工程量清單計價規範》(GB 50500-2013)；(b)天津市住房和城鄉建設委員會於二零二零年發佈之《天津市建築工程預算基價》；及(c)廣東省住房和城鄉建設廳於二零一九年發佈之《廣東省建設工程計價依據(2018)》)而釐定。

雙方釐定的合約價格應與獨立第三方為提供類似服務而收取的最新市場價格一致，並應符合相關政府機關規定的適用定價標準及指引。

付款條款：

第11項交易事項的費用須根據本集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。

一般而言，本集團會根據建築工程的竣工時間表及狀況開具發票。朱氏家族控制實體通常須於收到本集團開具的相關發票後28個營業日內結清費用。

董事會函件

本集團根據二零二四年框架協議向朱氏家族控制實體提供的服務／出租的物業的定價政策

本集團向朱氏家族控制實體所提供服務的費用及所出租物業的租金應符合當時的市場價格及租金，及若相關地方和政府機關規定有適用的定價標準及指引，則應符合規定的價格。

為釐定當時的市場價格(就本集團將提供的服務而言)及市場租金(就本集團將出租的物業而言)，本集團的成本中心負責向供應商、服務提供商及房地產代理取得報價及競價並進行比較，並進一步進行研究及從公開可獲得資料中收集相關市場數據，以匯總由獨立第三方提供的類似服務的價格以及位於附近區域的類似物業或相同等級的物業的租金。本集團的成本中心亦負責維護及定期更新本集團向其客戶(包括朱氏家族控制實體及其他獨立第三方客戶)收取的服務費及租金的資料庫。

於訂立單獨的銷售合約或協議之前，本集團的相關營運團隊會就將向朱氏家族控制實體提供的服務／出租的物業準備一份收費建議書。相關營運團隊將評估和評價服務的範圍及規模(就本集團將提供的服務而言)以及租賃物業的位置、規模及等級(就本集團將出租的物業而言)，並在考慮一系列因素後準備收費建議書，包括(其中包括)預期的工程或服務量、預期所需的服務、材料和人工成本、所需的技術要求、專業知識、物業的位置、規模和等級、預期風險因素及預期利潤率(視情況而定)以及相關市場信息，包括本集團向至少兩名其他客戶和承租人(獨立第三方)提供的費用報價以及至少兩名獨立第三方就市場上的可資比較服務／租賃收取的市場價格／租金(「比較分析」)。然後，收費建議書連同單獨的銷售合約或協議(包含交易的價格和條款)和比較分析將提交給相關營運團隊的主管進行審查和批准。

E. 內部監控措施

為確保本集團建議訂立之二零二四年至二零二六年交易涉及之個別銷售合約或協議之條款屬公平合理，乃按一般商業條款或就本集團而言屬更佳之條款訂立且符合本集團的定價政策，在本集團與朱氏家族控制實體就二零二四年至二零二六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／產品／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／或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，並將該等條款與(i)自獨立第三方取得之報價及(ii)就本集團根據第7至11項交易事項將向朱氏家族控制實體提供的服務／出租的物業而言，本集團向至少兩名其他客戶和承租人(獨立第三方)提供的費用報價進行比較。有關營運團隊其後須編製比較分析。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二零二四年至二零二六年交易涉及之個別銷售合約或協議，從而確保二零二四年至二零二六年交易各自涉及之各項委聘／訂購／租賃就本集團而言將按獨立第三方所提供／所獲得之一般商業條款或更佳之條款進行且符合本集團的定價政策。此外，本集團的法律部門須協助磋商合約條款及處理個別銷售合約或協議的法律問題。本集團高級行政人員須負責代表本集團相關成員公司簽署個別銷售合約或協議。

如無法獲得最少兩名獨立第三方就提供類似水平及類別之服務／產品／租賃之市場報價及條款，則為確保二零二四年至二零二六年交易各自涉及之各項委聘／訂購／租賃就本集團而言乃按獨立第三方所提供之一般商業條款或更佳之條款進行且符合本集團的定價政策，本集團之成本中心取而代之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，將該等條款與本集團就類似服務／產品／租賃與獨立第三方所訂立之現有銷售合約或協議(如有)之條款進行比較，而相關營運團隊同時會根據其經驗及對當時市場狀況及慣例之認識及通行市場條款對本集團自行作出之評估加以考慮。

董事會函件

本集團之成本中心須要求本集團相關營運團隊定期報告各項二零二四年至二零二六年交易所產生的實際交易金額，並定期監控交易總金額以確保不會超過有關二零二四年至二零二六年交易的年度上限及須至少每季度定期進行檢查以確保定價政策的合規性和有效性。

另外，本集團之成本中心將定期收集及告知相關營運團隊關於中國相關政府機關所發佈與二零二四年至二零二六年交易有關之適用標準及指引以確保該等交易在適用標準及指引的情況下按照既定定價政策進行。

獨立非執行董事將根據上市規則第14A.55條對二零二四年至二零二六年交易進行年度審核並於本公司的年度報告進行確認。本公司核數師亦將根據上市規則第14A.56條對二零二四年至二零二六年交易進行年度審核及報告。

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二零二四年至二零二六年交易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而言屬公平合理。

董事會函件

F. 建議年度上限

(1) 以下載列董事就二零二四年至二零二六年交易所建議截至二零二六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. 根據二零二四年框架協議將由朱氏家族控制實體向本集團提供之服務及產品／出租之物業：

交易	二零二四年 年度上限	二零二五年 年度上限	二零二六年 年度上限
1. 第1項交易事項— 建築	人民幣1,774,710,000元 (相等於約 1,952,181,000港元)	人民幣2,116,320,000元 (相等於約 2,327,952,000港元)	人民幣1,563,940,000元 (相等於約 1,720,334,000港元)
2. 第2項交易事項— 建設工程造價諮詢服務	人民幣32,380,000元 (相等於約 35,618,000港元)	人民幣19,020,000元 (相等於約 20,922,000港元)	人民幣46,170,000元 (相等於約 50,787,000港元)
3. 第3項交易事項— 辦公室及多用途 場地租賃 ^(附註)	人民幣182,250,000元 (相等於約 200,475,000港元)	人民幣210,210,000元 (相等於約 231,231,000港元)	人民幣209,650,000元 (相等於約 230,615,000港元)
4. 第4項交易事項— 行政採購及車輛 採購	人民幣9,780,000元 (相等於約 10,758,000港元)	人民幣5,030,000元 (相等於約 5,533,000港元)	人民幣6,730,000元 (相等於約 7,403,000港元)
5. 第5項交易事項— 信息化相關服務	人民幣67,350,000元 (相等於約 74,085,000港元)	人民幣80,000,000元 (相等於約 88,000,000港元)	人民幣92,000,000元 (相等於約 101,200,000港元)
6. 第6項交易事項— 舊改項目及物業 發展項目管理	人民幣329,760,000元 (相等於約 362,736,000港元)	人民幣689,790,000元 (相等於約 758,769,000港元)	人民幣670,710,000元 (相等於約 737,781,000港元)
應付年度上限總額	人民幣2,396,230,000元 (相等於約 <u>2,635,853,000港元</u>)	人民幣3,120,370,000元 (相等於約 <u>3,432,407,000港元</u>)	人民幣2,589,200,000元 (相等於約 <u>2,848,120,000港元</u>)

董事會函件

附註：根據香港財務報告準則第16號，本集團將確認第3項交易事項項下之租賃付款為一項總代價約為人民幣602,110,000元(相等於約662,321,000港元)(並無計及截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度的折扣系數)之使用權資產，故根據上市規則第14A章，第3項交易事項將被本集團視為有關使用權資產之一次性關連收購事項。由於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%，故第3項交易事項構成本公司的非豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函、獨立股東批准及年度審核規定。鑒於第3項交易事項的持續關連性質以及作為一項良好的企業管治措施，訂約方已將第3項交易事項納入二零二四年框架協議。該等年度上限相當於本集團於有關財政年度應付的年度租金。

B. 根據二零二四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：

交易	二零二四年 年度上限	二零二五年 年度上限	二零二六年 年度上限
7. 第7項交易事項一 工程設計	人民幣144,080,000元 (相等於約 158,488,000港元)	人民幣232,500,000元 (相等於約 255,750,000港元)	人民幣132,600,000元 (相等於約 145,860,000港元)
8. 第8項交易事項一 物業管理及相關 服務	人民幣376,810,000元 (相等於約 414,491,000港元)	人民幣404,990,000元 (相等於約 445,489,000港元)	人民幣449,570,000元 (相等於約 494,527,000港元)
9. 第9項交易事項一 辦公室及舖位租 賃	人民幣11,890,000元 (相等於約 13,079,000港元)	人民幣13,990,000元 (相等於約 15,389,000港元)	人民幣14,420,000元 (相等於約 15,862,000港元)
10. 第10項交易事 項一運營及建設 管理	人民幣217,120,000元 (相等於約 238,832,000港元)	人民幣300,160,000元 (相等於約 330,176,000港元)	人民幣424,090,000元 (相等於約 466,499,000港元)
11. 第11項交易事 項一建築	人民幣5,856,540,000元 (相等於約 6,442,194,000港元)	人民幣4,945,340,000元 (相等於約 5,439,874,000港元)	人民幣3,186,270,000元 (相等於約 3,504,897,000港元)
應收年度上限總額	人民幣 6,606,440,000元 (相等於約 7,267,084,000港元)	人民幣 5,896,980,000元 (相等於約 6,486,678,000港元)	人民幣 4,206,950,000元 (相等於約 4,627,645,000港元)

- (2) 本公司管理層就各項二零二四年至二零二六年交易根據截至二零二六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及有關估計之基準載列如下：

第1項交易事項一建築

建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)二零二四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的位於北京、廣州及惠州之建築項目之概約總建築面積；(iii)目標建築項目於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年之預期落成比例；(iv)根據預期竣工時間表，需要朱氏家族控制實體進行的工程範圍及規模；及(v)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

本集團應付建築費用之金額與本集團需要朱氏家族控制實體進行建築工程的物業發展項目數量及規模(從而與總建築面積)直接相關。第1項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限較截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度之歷史交易金額大幅增加，乃由於預期截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度本集團需要第1項交易事項項下之建築工程的物業發展項目數量及規模(從而總建築面積)大幅增加。本集團物業發展項目數目及規模的預期增長乃本集團根據其未來數年的物業發展時間表，經考慮中國房地產開發行業的當前市況、預期市場復甦及前景後釐定。就項目時間表而言，預計於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年，本集團位於北京、廣州及惠州的物業發展項目的估計總樓面面積(即約1,267,411平方米)的約25%至35%將予落成。建築費用一般按照項目之工程進度及竣工時間表分期支付。第1項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限之同比變動乃主要由於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年建築項目的工程進度及竣工時間表有所差異(例如估計將竣工的總建築面積不同)。

第2項交易事項—建設工程造价諮詢服務

建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準；(ii)本集團將在廣州、上海、華北地區(包括天津、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)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

本集團應付諮詢費用之金額與本集團需要朱氏家族控制實體提供造價諮詢服務的建設項目數量及規模(從而與總建築面積)直接相關。第2項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限一般高於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度之歷史交易金額，乃由於預期截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度本集團需要第2項交易事項項下造價諮詢服務的建設項目數量及規模(從而總建築面積)較大。本集團物業發展項目數目及規模的預期增長乃本集團根據其未來數年的物業發展時間表，經考慮中國房地產開發行業的當前市況、預期市場復甦及前景後釐定。諮詢費用一般按照項目之工程進度及竣工時間表分期支付。第2項交易事項之建議年度上限之同比變動乃主要由於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年建設項目的工程進度及竣工時間表有所差異(例如估計將竣工的總建築面積不同)。

第3項交易事項—辦公室及多用途場地租賃

建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準；(ii)已識別之建議租賃物業及其總面積；及(iii)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

本集團應付租金之金額與本集團將租賃的物業之數量、規模及位置直接相關。除辦公室租賃外，本集團於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度亦擬向朱氏家族控制實體租賃若干多用途場地(包括中庭場地、倉庫及廣告位)，主要為支持符合本集團營運要求及策略目標的各種營銷活動以及推廣及廣告活動，並於合適機會出現時將部分場地轉租予其他租戶。於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度，本集團向朱氏

家族控制實體租用的辦公室物業總樓面面積為約6,944平方米，而於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度，本集團預期從朱氏家族控制實體租用的辦公室物業及多用途場地的總樓面面積為約99,199平方米，其中約93.0%為多用途場地。此外，估計多用途場地的租賃付款將佔截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度本集團於第3項交易事項下向朱氏家族控制實體應付的租賃付款總額的約91.2%。因此，與截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度的歷史交易金額相比，主要由於額外租賃多用途場地，截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度第3項交易事項的建議年度上限已大幅增加。第3項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限之同比變動乃主要由於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年本集團將租賃的物業的位置及估計面積以及本集團使用多用途場地的頻率有所差異。

第4項交易事項—行政採購及車輛採購

建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準；及(ii)截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度行政服務及用品以及車輛的需求範圍及水平。

本集團應付費用之金額與本集團對行政服務及用品以及車輛的需求範圍及水平直接相關。就第4項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限而言，預期截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之建議年度上限為最高，乃由於本集團預期於該財政年度進行大部分車輛採購及該等車輛預期使用超過三年，因此導致估計採購成本高於截至二零二六年十二月三十一日止兩個財政年度的採購成本。

第5項交易事項—信息化相關服務

建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準；(ii)朱氏家族控制實體將向本集團提供之服務的範圍及程度；及(iii)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

本集團應付費用之金額與本集團需要的信息化相關服務的範圍及水平直接相關。第5項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限一般高於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度之歷史交易金額，乃由於本集團預期於截至二零二六年十二月三十一日

止三個財政年度為支持其擴大信息化舉措而對信息化相關服務有更大需求。於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度，朱氏家族控制實體一般在本集團需要其信息技術系統服務時臨時提供升級及維護服務。於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度，由於本集團的信息技術系統日趨發展及複雜，為確保本集團信息技術系統的持續完整性及安全性，及為防範潛在的網絡威脅及故障，本集團認為更加定期地為其軟件、硬件、網絡及信息技術基礎設施提供升級及維護服務至關重要。本集團計劃於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度，至少安排每季度為其信息技術系統提供升級及維護服務。與截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度相比，本集團平均每年兩次要求朱氏家族控制實體提供類似的升級及維護服務。因此，預計於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度，朱氏家族控制實體將更為頻繁地提供第5項交易事項下的信息化相關服務，這將導致同期的建議年度上限更高。第5項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年之建議年度上限預期有所增加，平均每年遞增約人民幣12,325,000元，乃考慮到隨著多年來本集團的信息技術系統日益成熟，預期對新系統升級、維護和支援服務的需求有所增加，以及本集團於特定年度的業務及信息化計劃。

第6項交易事項—舊改項目及物業發展項目管理

建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準；(ii)預期將進行的舊改及重建以及物業發展工程的規模；及(iii)本集團就上述項目將投入之總投資成本。一般而言，朱氏家族控制實體會收取本集團將於相關物業發展項目中投放的總投資成本的約2%至3%作為第6項交易事項下的管理服務費。倘造價諮詢服務亦作為物業發展管理服務的一部分提供，朱氏家族控制實體通常會根據廣東省物價局於二零一一年發佈的《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》所訂明的費率減讓20%收取諮詢費。

董事會函件

本集團應付管理費與項目所需工程的規模(從而與工程範圍及性質)直接相關。第6項交易事項於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度並無有關歷史交易金額。本集團最初計劃於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度內開展有關靈山村舊改的物業發展項目。由於政府審批尚未完成，導致該項目暫停，政府審批程序推遲部分是由於過往年度內COVID-19疫情影響。預計該項目將於二零二五年年末獲得必要的批准。此外，鑒於中國全國及廣東省地方對房地產開發行業的有利及支持性政策，以及不斷改善的市況，本集團計劃於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度進行多項新的舊改項目及物業發展項目，作為本集團未來業務策略及目標的一部分。鑒於該等項目的開發時間表，並考慮到大部分項目預計將於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度展開籌備工作及先決步驟，及於其後數年進一步進入開發階段，本集團需要朱氏家族控制實體自二零二四年起提供第6項交易事項下的各種項目管理服務。第6項交易事項之建議年度上限預期於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度後有所增加，乃由於大部分項目於二零二四年處於籌備及開展階段，而於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度後將進入發展階段。鑒於項目的進度及竣工時間表預期於截至二零二六年十二月三十一日止兩個財政年度保持一致，第6項交易事項於同期之建議年度上限保持相對穩定。

第7項交易事項—工程設計

建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準；(ii)根據董事與朱氏家族控制實體的商討，董事對朱氏家族控制實體建議委託本集團進行工程設計工作之物業發展項目總面積及類型作出之估計；及(iii)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

本集團應收設計費之金額與朱氏家族控制實體需要本集團提供工程設計服務的物業發展項目數量及規模直接相關。第7項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限一般高於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度之歷史交易金額，乃由於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度朱氏家族控制實體的在建物業數量及規模較大，因此對本集團的工程設計服務需求預期相應有所增加。根據董

事與朱氏家族控制實體的討論，朱氏家族控制實體將於未來幾年繼續努力擴展其物業發展項目，作為對不斷變化的市況的戰略回應及作為其恢復和重振其於過往年度部分受COVID-19疫情影響的業務計劃的一部分。於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度，該擴展計劃預計將增加即將交付的物業的數量及規模，進而增加朱氏家族控制實體對本集團於第7項交易事項下的工程設計服務的需求。尤其是，預計本集團將為朱氏家族控制實體於西安、北京、廣州、上海、成都及深圳等地區的若干住宅及商業物業發展項目提供工程設計服務，該等項目的估計總樓面面積為約9,905,675平方米，該等項目預計將於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度內完工。第7項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限之同比變動乃主要由於在建物業的工程進度及竣工時間表有所差異。

第8項交易事項—物業管理及相關服務

建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準；(ii)朱氏家族控制實體需要物業管理及相關服務之預期物業數目及其總建築面積；(iii)本集團提供該等物業管理及相關服務所產生的成本；及(iv)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

本集團應收管理費之金額與在管物業的數量及規模以及該等物業所需的服務性質直接相關。第8項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限較截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度之歷史交易金額大幅增加，乃由於預期(i)朱氏家族控制實體的已竣工物業發展項目預期增加使第8項交易事項項下需要本集團的物業管理及相關服務的物業數量及規模將會有所增加；及(ii)第8項交易事項項下將為朱氏家族控制實體提供的服務範圍將擴展至包括物業增值服務、精裝及工程服務、售樓處及樣板間的案場服務、諮詢服務，以及新房的推廣服務。如上所述，朱氏家族控制實體計劃於未來幾年擴展其物業發展項目。於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度，該擴展計劃預計將增加即將完工的物業的數量及規模，進而增加朱氏家族控制實體對本集團於第8項交易事項下的物業管理及相關服務的需求。尤其是，預計本集團將管理朱氏家族控制實體於廣東省、浙江省、河北省、天津、北京及上海等地區的61個空置物業，該等物業於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政

年度各年的估計總樓面面積分別為約976,750平方米、832,366平方米及752,089平方米。第8項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年之建議年度上限預期有所增加，乃由於預期於同期由本集團管理的朱氏家族控制實體的物業之估計總建築面積將有所增加。

第9項交易事項—辦公室及舖位租賃

建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準；(ii)已識別建議租賃物業及其總面積；及(iii)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

本集團應收租金之金額與朱氏家族控制實體將租賃的物業數量、規模及位置直接相關。第9項交易事項於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限一般低於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度之歷史交易金額，乃由於朱氏家族控制實體對物業的需求變動。第9項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年之建議年度上限預期有所增加，乃由於預期於同期朱氏家族控制實體將租賃的物業總建築面積將有所增加。

第10項交易事項—運營及建設管理

建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準；(ii)根據董事與朱氏家族控制實體的商討，董事對朱氏家族控制實體需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；(iii)上述物業發展項目之估計總建築成本、服務成本及開支；及(iv)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

本集團應收費用之金額與朱氏家族控制實體需要本集團提供運營及建設管理服務的物業發展項目的數目及規模直接相關。第10項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限較截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度之歷史交易金額有所增加，乃由於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度朱氏家族控制實體的物業發展項目數量及規模預期較大，因此，朱氏家族控制實體對第10項交易事項項下本集團的服務之需求預期相應增加。如上所述，朱氏家族控制實體計劃於未來幾年擴展其物業發展項目。於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度，該擴展計劃預計將增加即將開發的物業項目的數量及規

模，進而增加朱氏家族控制實體對本集團於第10項交易事項下的運營及建設管理服務的需求。尤其是，預計本集團將為朱氏家族控制實體的60個物業發展項目提供運營及建設管理服務，該等物業於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度的估計總樓面面積為約9,616,992平方米。第10項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年之建議年度上限預期增加，乃由於朱氏家族控制實體的物業發展項目數量及規模於相同期間預期有所增加。

第11項交易事項—建築

建議年度上限乃按以下基準釐定：(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準；(ii)本集團將進行的位於北京、天津、昆山、太倉及廣州的朱氏家族控制實體之物業發展項目之概約總建築面積；(iii)有關建築項目於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年之預期落成比例；(iv)根據預期竣工時間表，需要本集團進行的工程範圍及規模；及(v)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

本集團應收建築費用之金額與朱氏家族控制實體需要本集團提供建築服務的物業發展項目數量及規模（從而與總建築面積）直接相關。第11項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限較截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度之歷史交易金額大幅增加，乃由於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度朱氏家族控制實體需要第11項交易事項項下建築服務的物業發展項目數量及規模（從而總建築面積）預期大幅增加。如上所述，朱氏家族控制實體計劃於未來幾年擴展其物業發展項目。於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度，該擴展計劃預計將增加即將開發的物業項目的數量及規模，進而增加朱氏家族控制實體對本集團於第11項交易事項下的建築服務的需求。尤其是，預計本集團將為朱氏家族控制實體於北京、天津、昆山、太倉及廣州等地區的若干物業項目提供建築服務，該等物業於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年的估計總樓面面積分別為約2,525,222平方米、2,203,897平方米及1,414,709平方米。第11項交易事項之建議年度上限

董事會函件

於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度後預期會下降，乃主要由於物業發展項目的竣工狀況，例如部分物業發展項目預期於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度達到竣工階段及因此預期於截至二零二六年十二月三十一日止兩個財政年度不會再從該等項目收到建築費用。

G. 二零二四年至二零二六年交易之歷史交易金額

下文載列於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度在二零二一年框架協議項下由本集團與朱氏家族控制實體之間進行的交易之年度上限、實際交易金額及使用率(以人民幣元計)。

交易	截至二零二一年 十二月三十一日止年度			截至二零二二年 十二月三十一日止年度			截至二零二三年 十二月三十一日止年度		
	年度上限	概約交易金額	使用率	年度上限	概約交易金額	使用率	年度上限	概約交易金額	使用率
1. 第1項交易事項—建築(即二零二四年至二零二六年交易之第1項交易事項)	人民幣 1,311,460,000元 (相等於約 1,442,606,000 港元)	人民幣 676,274,000元 (相等於約 743,901,000 港元)	51.57%	人民幣 1,582,620,000元 (相等於約 1,740,882,000 港元)	人民幣 427,160,000元 (相等於約 469,876,000 港元)	26.99%	人民幣 1,308,040,000元 (相等於約 1,438,844,000 港元)	人民幣 45,872,000元 (相等於約 50,459,000 港元)	3.51%
2. 第2項交易事項—建築工程成本控制諮詢服務(即二零二四年至二零二六年交易之第2項交易事項)	人民幣 39,090,000元 (相等於約 42,999,000 港元)	人民幣 4,972,000元 (相等於約 5,469,000 港元)	12.72%	人民幣 34,150,000元 (相等於約 37,565,000 港元)	人民幣 23,546,000元 (相等於約 25,901,000 港元)	68.95%	人民幣 36,700,000元 (相等於約 40,370,000 港元)	人民幣 5,736,000元 (相等於約 6,310,000 港元)	15.63%
3. 第3項交易事項—辦公室租賃(即二零二四年至二零二六年交易之第3項交易事項)	人民幣 13,180,000元 (相等於約 14,498,000 港元)	人民幣 12,700,000元 (相等於約 13,970,000 港元)	96.36%	人民幣 13,650,000元 (相等於約 15,015,000 港元)	人民幣 12,527,000元 (相等於約 13,780,000 港元)	91.77%	人民幣 13,440,000元 (相等於約 14,784,000 港元)	人民幣 12,851,000元 (相等於約 14,136,000 港元)	95.62%
4. 第4項交易事項—信息化相關服務及ERP系統服務(即二零二四年至二零二六年交易之第5項交易事項)	人民幣 126,600,000元 (相等於約 139,260,000 港元)	人民幣 78,390,000元 (相等於約 86,229,000 港元)	61.92%	人民幣 83,880,000元 (相等於約 92,268,000 港元)	人民幣 56,037,000元 (相等於約 61,641,000 港元)	66.81%	人民幣 94,390,000元 (相等於約 103,829,000 港元)	人民幣 42,945,000元 (相等於約 47,240,000 港元)	45.50%
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 1,086,690,000 港元)	人民幣 339,843,000元 (相等於約 373,827,000 港元)	34.40%	人民幣 1,458,890,000元 (相等於約 1,604,779,000 港元)	人民幣 72,492,000元 (相等於約 79,741,000 港元)	4.97%	人民幣 2,468,650,000元 (相等於約 2,715,515,000 港元)	人民幣 7,375,000元 (相等於約 8,113,000 港元)	0.30%
6. 第6項交易事項—地產發展項目管理(即二零二四年至二零二六年交易之第6項交易事項)	人民幣 47,460,000元 (相等於約 52,206,000 港元)	零	0%	人民幣 15,820,000元 (相等於約 17,402,000 港元)	零	0%	人民幣 63,280,000元 (相等於約 69,608,000 港元)	零	0%
7. 第7項交易事項—工程設計(即二零二四年至二零二六年交易之第7項交易事項)	人民幣 244,220,000元 (相等於約 268,642,000 港元)	人民幣 71,205,000元 (相等於約 78,326,000 港元)	29.16%	人民幣 200,130,000元 (相等於約 220,143,000 港元)	人民幣 168,971,000元 (相等於約 185,868,000 港元)	84.43%	人民幣 108,390,000元 (相等於約 119,229,000 港元)	人民幣 27,963,000元 (相等於約 30,759,000 港元)	25.80%
8. 第8項交易事項—空置物業管理(即二零二四年至二零二六年交易之第8項交易事項)	人民幣 72,170,000元 (相等於約 79,387,000 港元)	人民幣 55,927,000元 (相等於約 61,520,000 港元)	77.49%	人民幣 76,550,000元 (相等於約 84,205,000 港元)	人民幣 55,738,000元 (相等於約 61,312,000 港元)	72.81%	人民幣 85,830,000元 (相等於約 94,413,000 港元)	人民幣 51,287,000元 (相等於約 56,416,000 港元)	59.75%
9. 第9項交易事項—辦公室租賃(即二零二四年至二零二六年交易之第9項交易事項)	人民幣 87,120,000元 (相等於約 95,832,000 港元)	人民幣 27,115,000元 (相等於約 29,827,000 港元)	31.12%	人民幣 96,100,000元 (相等於約 105,710,000 港元)	人民幣 24,748,000元 (相等於約 27,223,000 港元)	25.75%	人民幣 98,300,000元 (相等於約 108,130,000 港元)	人民幣 8,370,000元 (相等於約 9,207,000 港元)	8.51%

董事會函件

交易	截至二零二一年 十二月三十一日止年度			截至二零二二年 十二月三十一日止年度			截至二零二三年 十二月三十一日止年度		
	年度上限	概約交易金額	使用率	年度上限	概約交易金額	使用率	年度上限	概約交易金額	使用率
10. 第10項交易事項—運營及建設管理(即二零二四年至二零二六年交易之第10項交易事項)	人民幣 2,191,230,000元 (相等於約 2,410,353,000 港元)	人民幣 208,424,000元 (相等於約 229,266,000 港元)	9.51%	人民幣 2,020,700,000元 (相等於約 2,222,770,000 港元)	人民幣 165,048,000元 (相等於約 181,553,000 港元)	8.17%	人民幣 1,491,160,000元 (相等於約 1,640,276,000 港元)	人民幣 168,144,000元 (相等於約 184,958,000 港元)	11.28%
11. 第11項交易事項—建築(即二零二四年至二零二六年交易之第11項交易事項)	人民幣 1,025,950,000元 (相等於約 1,128,545,000 港元)	人民幣 249,300,000元 (相等於約 274,230,000 港元)	24.30%	人民幣 482,540,000元 (相等於約 530,794,000 港元)	人民幣 52,509,000元 (相等於約 57,760,000 港元)	10.88%	人民幣 153,020,000元 (相等於約 168,322,000 港元)	人民幣 42,409,000元 (相等於約 46,650,000 港元)	27.71%
12. 第12項交易事項—精裝及工程	人民幣 53,420,000元 (相等於約 58,762,000 港元)	人民幣 6,363,000元 (相等於約 6,999,000 港元)	11.91%	人民幣 37,440,000元 (相等於約 41,184,000 港元)	零	0%	人民幣 41,190,000元 (相等於約 45,309,000 港元)	人民幣 1,795,000元 (相等於約 1,975,000 港元)	4.36%
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 585,024,000 港元)	人民幣 505,387,000元 (相等於約 555,926,000 港元)	95.03%	人民幣 775,530,000元 (相等於約 853,083,000 港元)	人民幣 67,729,000元 (相等於約 74,502,000 港元)	8.73%	人民幣 1,364,480,000元 (相等於約 1,500,928,000 港元)	人民幣 82,203,000元 (相等於約 90,423,000 港元)	6.02%

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。二零二四年至二零二六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，以及建設工程造价諮詢及監督服務。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. 訂立二零二四年框架協議之理由及裨益

訂立二零二四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、定期及持續性質之二零二四年至二零二六年交易。自二零零三年起，本集團一直與朱氏家族控制實體進行交易。多年來，本集團與朱氏家族控制實體已建立緊密及良好工作關係。此外，鑒於朱氏家族控制實體之之亮麗往績、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、2、5及6項交易事項項下之服務、向朱氏家族控制實體租用第3項交易事項項下之物業，以及新委聘朱氏家族控制實體進行第4項交易事項項下之行政採購及車輛採購，乃符合本公司及其股東之整體利益。

鑒於本集團與朱氏家族控制實體之間的長期及良好工作關係及彼等於過往交易之良好付款記錄，本公司認為，按一般商業條款或更佳條款繼續提供第7、8、10及11項交易事項項下之服務及向朱氏家族控制實體出租第9項交易事項項下之辦公室及舖位物業，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。

訂立二零二四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二零二四年至二零二六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。

董事認為(1)二零二四年至二零二六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；及(2)經考慮釐定二零二四年至二零二六年交易之定價基準及原則及其他條款後，認為二零二四年框架協議之條款、二零二四年至二零二六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、朱女士之胞兄及羅先生之表兄。此外，於最後實際可行日期，朱一航先生亦間接擁有約18.31%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，而二零二四年框架協議及二零二四年至二零二六年交易構成上市規則第14A章項下之本公司持續關連交易。

於訂立二零二四年框架協議之前，自二零二四年一月一日起直至最後實際可行日期，本集團與朱氏家族控制實體繼續進行二零二四年至二零二六年交易的第2、3、7、8、9及11項交易事項，並開始進行二零二四年至二零二六年交易的第4項交易事項(即現有二零二四年交易)。由於就現有二零二四年交易而言的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)(盈利比率除外)均不超過0.1%，現有二零二四年交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准、年度審核及披露規定。根據上市規則第14A.81條，現有二零二四年交易與二零二四年至二零二六年交易須合併計算以符合上市規則第14A章項下的相關規則。

由於就二零二四年至二零二六年交易而言的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)於單獨計算及與現有二零二四年交易合併計算時均超逾5%，故二零二四年框架協議及二零二四年至二零二六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章項下的申報、公告、通函、獨立股東批准及年度審核規定。

本公司擬於股東特別大會上尋求獨立股東批准二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及截至二零二六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。於最後實際可行日期，該等股東合共擁有2,741,892,280股股份，佔本公司已發行股本約72.30%。獨立股東會於股東特別大會上以投票方式表決。

由於朱先生為本公司之控股股東，朱一航先生為本公司主要股東，以及朱先生、朱一航先生、朱偉航先生、朱女士及羅先生之間的關連，二零二四年框架協議及二零二四年至二零二六年交易構成本公司之持續關連交易。朱女士已就有關二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及年度上限之決議案放棄投票，有關決議案已於羅先生獲委任加入董事會之前所舉行的董事會會議上獲審議並批准。

K. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，以就二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及年度上限向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問百利勤金融已獲委任就二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六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。

敬請閣下垂注本通函第40至41頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東之推薦意見，以及本通函第42至103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。

L. 股東特別大會

股東特別大會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普通決議案，以供考慮及酌情批准二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及年度上限。

隨本通函附奉代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請盡快將代表委任表格按其印列之指示填妥，並須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時（即不遲於二零二四年六月十二日（星期三）上午十一時正（香港時間））交回本公司之香港股份過戶登記分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17M樓。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，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。

M. 推薦意見

董事認為，二零二四年框架協議及二零二四年至二零二六年交易乃按一般商業條款或就本集團而言為更佳之條款訂立並於本集團一般及日常業務過程中進行，及二零二四年框架協議之條款、二零二四年至二零二六年交易及年度上限屬公平合理，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。敬請閣下垂注本通函第40至41頁所載之獨立董事委員會函件及本通函第42至103頁所載之百利勤金融函件。

董 事 會 函 件

N. 一般資料

敬請閣下垂注本通函附錄一所載之一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱桔榕

二零二四年五月二十一日



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

緒言

吾等茲提述本公司所刊發日期為二零二四年五月二十一日之通函(「通函」)，而本函件為其中一部分。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。

由陳龍清先生、程如龍先生及葉偉倫先生組成的獨立董事委員會已經成立，以就二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及年度上限(詳情載於通函)向閣下提供意見。百利勤金融已獲委任以就二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六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。

推薦意見

吾等謹請閣下垂注通函第5至39頁所載之董事會函件及通函第42至103頁所載之百利勤金融函件，當中載有其就二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

經考慮百利勤金融之意見及百利勤金融所考慮之主要因素及理由後，吾等認同百利勤金融之觀點，並認為二零二四年框架協議及二零二四年至二零二六年交易乃按一般商業條款或就本集團而言為更佳之條款訂立並在本集團之日常及一般業務過程中進行，及二零二四年框架協議之條款、二零二四年至二零二六年交易及年度上

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

限屬公平合理，符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及年度上限。

此 致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

獨立非執行董事
陳龍清

獨立非執行董事
程如龍
謹啟

獨立非執行董事
葉偉倫

二零二四年五月二十一日

百利勤金融函件

以下為百利勤金融致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其乃為供載入本通函而編製。



百利勤金融有限公司

香港銅鑼灣恩平道28號利園二期28樓

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等就二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及年度上限而獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於貴公司日期為二零二四年五月二十一日之通函（「通函」，本函件為其中一部分）所載之董事會函件（「董事會函件」）內。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。

由於貴集團預期將於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度內與朱氏家族控制實體繼續進行若干於二零二一年框架協議項下擬進行之經常性交易及訂立若干新的經常性交易，故貴公司於二零二四年四月二十六日與朱先生、朱一航先生及朱偉航先生訂立二零二四年框架協議，以規管二零二四年至二零二六年交易。二零二四年框架協議接替已於二零二三年十二月三十一日屆滿的二零二一年框架協議。

上市規則之涵義

朱先生為貴公司之控股股東。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以及羅先生之表兄。此外，於最後實際可行日期，朱一航先生亦間接擁有約18.31%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貴公司之關連人士，二零二四年框架協議及二零二四年至二零二六年交易構成上市規則第14A章項下之貴公司持續關連交易。

於訂立二零二四年框架協議之前，自二零二四年一月一日起直至最後實際可行日期，貴集團與朱氏家族控制實體繼續進行二零二四年至二零二六年交易的第2、3、7、8、9及11項交易事項，並開始進行二零二四年至二零二六年交易的第4項交易事項（即現有二零二四年交易）。由於就現有二零二四年交易而言的適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）（盈利比率除外）均不超過0.1%，現有二零二四年交易獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的股東批准、年度審核及披露規定。根據上市規則第14A.81條，現有二零二四年交易與二零二四年至二零二六年交易須合併計算以符合上市規則第14A章項下的相關規則。

由於就二零二四年至二零二六年交易而言的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）於單獨計算及與現有二零二四年交易合併計算時均超逾5%，故二零二四年框架協議及二零二四年至二零二六年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章項下的申報、公告、通函、獨立股東批准及年度審核規定。

因此，貴公司擬於股東特別大會上尋求獨立股東批准二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及截至二零二六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。於最後實際可行日期，該等股東合共擁有2,741,892,280股股份，佔已發行股份約72.30%。

獨立董事委員會

董事會現時由五名執行董事及三名獨立非執行董事組成。現時由全體獨立非執行董事陳龍清先生、程如龍先生及葉偉倫先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就二零二四年框架協議之條款、二零二四年至二零二六年交易及年度上限向獨立股東提供意見。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意見，而有關委任經已獲獨立董事委員會批准。

吾等之獨立性

百利勤金融與貴公司之董事、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，故被認為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年，貴公司並無委聘吾等提供可能影響吾等之獨立性的其他服務。除就是次委

聘吾等為獨立財務顧問而應付吾等之一般專業費用外，概無存在任何安排據此吾等將自 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。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、朱氏家族控制實體或彼等各自之任何主要股東、董事或主要行政人員或彼等各自之聯繫人並無任何關係或利益，會被合理視為妨礙吾等擔任獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)。因此，吾等認為，吾等合資格就訂立二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及年度上限提供獨立意見。

吾等之職責為就(i)二零二四年框架協議是否於 貴集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行；(ii)二零二四年框架協議之條款、二零二四年至二零二六年交易及年度上限對獨立股東而言是否公平合理，以及是否符合 貴公司及股東之整體利益；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及年度上限之有關決議案投票，而向 閣下提供吾等之獨立意見及推薦意見。

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於達致意見而言屬必要之步驟，其中包括審閱 貴公司提供之相關協議、文件及資料，並在一定程度上以相關公開資料、統計數據及市場數據、相關行業指引、規則及法規，及吾等獲提供之資料、事實及聲明，和 貴公司及／或董事及／或 貴集團管理層(包括與朱氏家族控制實體有關者)發表之意見進行核實。所審閱之文件包括二零二四年框架協議(連同 貴公司日期為二零二四年四月二十六日之相關公告)、二零二一年框架協議(連同 貴公司日期分別為二零二一年四月三十日及二零二一年六月九日之相關公告及通函)、 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止財政年度之年度報告(「二零二三年年報」)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要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／或董事所發表並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董事及貴集團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

於達致吾等就二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及年度上限之意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 二零二四年框架協議之背景

由於二零二一年框架協議已於二零二三年十二月三十一日屆滿，而貴集團預期將於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度內與朱氏家族控制實體繼續進行若干於二零二一年框架協議項下擬進行之經常性交易及訂立若干新的經常性交易，故貴公司於二零二四年四月二十六日與朱先生、朱一航先生及朱偉航先生訂立二零二四年框架協議，以規管二零二四年至二零二六年交易。

下文載列根據二零二四年框架協議進行二零二四年至二零二六年交易之概括描述。

(a) 根據二零二四年框架協議將由朱氏家族控制實體向貴集團提供之服務及產品／出租之物業：

建築（「第1項交易事項」）

由貴集團委聘朱氏家族控制實體，為貴集團若干物業發展項目提供施工工程及其他相關或類似服務。

建設工程造價諮詢服務（「第2項交易事項」）

由貴集團委聘朱氏家族控制實體，向貴集團提供有關其建設工程之造價諮詢服務。

辦公室及多用途場地租賃(「第3項交易事項」)

(i)由朱氏家族控制實體向 貴集團出租位於北京、廣州、上海及成都等地區之若干物業作辦公室用途；及(ii)由朱氏家族控制實體向 貴集團出租位於北京、成都、西安、上海、廣州及深圳等地區之若干多用途場地。

根據香港財務報告準則第16號， 貴集團將確認第3項交易事項下的租賃款項為使用權資產，因此第3項交易事項將被視為 貴集團根據上市規則第14A章對使用權資產的一次性關連收購事項。根據上市規則第14.07條所界定之適用百分比率，第3項交易事項構成 貴公司的非獲豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函、獨立股東批准及年度審核規定。詳情請參閱董事會函件「F.建議年度上限」一節。鑒於第3項交易事項的持續關連性質以及作為一項良好企業管治措施，各方已將第3項交易事項納入二零二四年框架協議。

行政採購及車輛採購(「第4項交易事項」)

由 貴集團委聘朱氏家族控制實體，為 貴集團提供若干行政服務及用品以及車輛。

信息化相關服務(「第5項交易事項」)

由 貴集團委聘朱氏家族控制實體，向 貴集團提供信息化相關服務及ERP系統服務。

舊改項目及物業發展項目管理(「第6項交易事項」)

由 貴集團委聘朱氏家族控制實體，向 貴集團提供有關管理 貴集團若干舊改項目及物業發展項目之服務。

- (b) 根據二零二四年框架協議將由 貴集團向朱氏家族控制實體提供之服務／出租之物業：

工程設計(「第7項交易事項」)

由朱氏家族控制實體委聘 貴集團，為朱氏家族控制實體之若干物業發展項目提供工程設計服務。

物業管理及相關服務(「第8項交易事項」)

由朱氏家族控制實體委聘 貴集團，為朱氏家族控制實體之若干物業發展項目之物業提供物業管理及相關服務。

辦公室及舖位租賃(「第9項交易事項」)

由 貴集團向朱氏家族控制實體出租位於廣州、成都、北京及西安等地區之若干物業作辦公室及舖位用途。

運營及建設管理(「第10項交易事項」)

由朱氏家族控制實體委聘 貴集團，為朱氏家族控制實體之若干物業發展項目提供運營及建設管理服務。

建築(「第11項交易事項」)

由朱氏家族控制實體委聘 貴集團，為朱氏家族控制實體之若干物業發展項目提供建築服務。

2. 二零二四年框架協議之主要條款

誠如二零二四年框架協議所載，(i)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函件上文第1(a)部分所載提供服務及產品(第3項交易事項除外)，並須促使朱氏家族控制實體之有關成員公司向 貴集團出租若干辦公室物業及多用途場地；(ii) 貴公司須促使 貴集團之有關成員公司或彼等各自之分包商按本函件上文第1(b)部分所載提供服務(第9項交易事項除外)，並須促使 貴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及舖位物業。

二零二四年框架協議的期限自其成為無條件當日開始至二零二六年十二月三十一日結束。二零二四年框架協議須待 貴公司於 貴公司股東大會上取得獨立股東批准後方可作實。

就二零二四年至二零二六年交易各自之委聘而言， 貴公司、朱先生、朱一航先生及朱偉航先生各自須促使 貴集團及朱氏家族控制實體之有關成員公司就二零二四年至二零二六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二零二四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，二零二四年至二零二六年交易涉及之委聘／訂購／租賃之條款必須對 貴集團而言屬公平合理，而 貴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 貴集團之內部審批程序，以確保二零二四年至二零二六年交易各自涉及之各項委聘／訂購／租賃就 貴集團而言將按獨立第三方所給予之一般商業條款或屬更佳之條款進行。

貴集團根據二零二四年框架協議向朱氏家族控制實體提供的服務／出租的物業的定價政策

貴集團向朱氏家族控制實體所提供服務的費用及所出租物業的租金應符合當時的市場價格及租金，及若相關地方和政府機關規定有適用的定價標準及指引，則應符合規定的價格。

為釐定當時的市場價格（就 貴集團將提供的服務而言）及市場租金（就 貴集團將出租的物業而言）， 貴集團的成本中心負責向供應商、服務提供商及房地產代理取得報價及競價並進行比較，並進一步進行研究及從公開可獲得資料中收集相關市場數據，以匯總由獨立第三方提供的類似服務的價格以及位於附近區域的類似物業或相同等級的物業的租金。 貴集團的成本中心亦負責維護及定期更新 貴集團向其客戶（包括朱氏家族控制實體及其他獨立第三方客戶）收取的服務費及租金的資料庫。

於訂立單獨的銷售合約或協議之前， 貴集團的相關營運團隊會就將向朱氏家族控制實體提供的服務／出租的物業準備一份收費建議書。相關營運團隊將評估和評價服務的範圍及規模（就 貴集團將提供的服務而言）以及租賃物業的位置、規模及等級（就 貴集團將出租的物業而言），並在考慮一系列因素後準備收費建議書，包括（其中包括）預期的工程或服務量、預期所需的服務材料和人工成本、所需的技術要求、專業知識、物業的位置、規模和等級、預期風險因素及預期利潤率（視情況而定）以及相關市場信息，包括 貴集團向至少兩名其他客戶和承租人（獨立第三方）提供的費用報價以及至少兩名獨立第三方就市場上的可資比較服務／租賃收取的市場價格／租金（「比較分析」）。然後，收費建議書連同單獨的銷售合約或協議（包含交易的價格和條款）和比較分析將提交給相關營運團隊的主管進行審查和批准。

3. 內部監控措施

為確保 貴集團建議訂立之二零二四年至二零二六年交易涉及之個別銷售合約或協議之條款屬公平合理，乃按一般商業條款或就 貴集團而言屬更佳之條款訂立且符合 貴集團的定價政策，在 貴集團與朱氏家族控制實體就二零二四年至二零二六年交易訂立任何個別銷售合約或協議之前， 貴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／產品／租賃之報價及條款作參考。 貴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／ 貴集團建議給予 貴集團／朱氏家族控制實體之條款，並將該等條款與(i)自獨立第三方取得之報價及(ii)就 貴集團根據第7至11項交易事項將向朱氏家族控制實體提供的服務／出租的物業而言， 貴集團向至少兩名其他客戶和承租人(獨立第三方)提供的費用報價進行比較。相關營運團隊其後須編製比較分析。相關營運團隊之主管將負責審批 貴集團與朱氏家族控制實體訂立二零二四年至二零二六年交易涉及之個別銷售合約或協議，從而確保二零二四年至二零二六年交易各自涉及之各項委聘／訂購／租賃就 貴集團而言將按獨立第三方所提供／所獲得之一般商業條款或更佳之條款進行且符合 貴集團的定價政策。此外， 貴集團的法律部門須協助磋商合約條款及處理個別銷售合約或協議的法律問題。 貴集團高級行政人員須負責代表 貴集團相關成員公司簽署個別銷售合約或協議。

如無法獲得最少兩名獨立第三方就提供類似水平及類別之服務／產品／租賃之市場報價及條款，則為確保二零二四年至二零二六年交易各自涉及之各項委聘／訂購／租賃就 貴集團而言乃按獨立第三方所提供之一般商業條款或更佳之條款進行且符合 貴集團的定價政策， 貴集團之成本中心取而代之會審閱及評估由朱氏家族控制實體／ 貴集團建議給予 貴集團／朱氏家族控制實體之條款，將該等條款與 貴集團就類似服務／產品／租賃與獨立第三方所訂立之現有銷售合約或協議(如有)之條款進行比較，而相關營運團隊同時會根據其經驗及對當時市場狀況及慣例之認識及通行市場條款對 貴集團自行作出之評估加以考慮。

貴集團之成本中心須要求 貴集團相關營運團隊定期報告各項二零二四年至二零二六年交易所產生的實際交易金額，定期監控交易總金額以確保不會超過有關二零二四年至二零二六年交易的年度上限及須至少每季度定期進行檢查以確保定價政策的合規性和有效性。

百利勤金融函件

另外，貴集團之成本中心將定期收集及告知相關營運團隊關於中國相關政府機關所發佈與二零二四年至二零二六年交易有關之適用標準及指引以確保該等交易在適用標準及指引的情況下按照既定定價政策進行。

獨立非執行董事將根據上市規則第14A.55條對二零二四年至二零二六年交易進行年度審核並於貴公司的年度報告進行確認。貴公司核數師亦將根據上市規則第14A.56條對二零二四年至二零二六年交易進行年度審核及報告。

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，吾等通過隨機抽樣的方式，從總共七項現有二零二四年交易中抽取了四項，吾等認為，四項交易的樣本量屬公平且具代表性，因為其涵蓋雙向服務，代表服務的多樣性，確保通過隨機抽樣的方式進行無偏選擇，及佔全部現有二零二四年交易的大多數，為吾等的評估提供可靠的依據。吾等已檢視現有二零二四年交易中隨機抽樣選出的涉及根據二零二四年框架協議將由朱氏家族控制實體向貴集團提供之服務及產品／出租之物業的兩項交易事項（分別為二零二一年框架協議項下第2項交易事項及二零二四年框架協議項下的一項新交易，即指二零二四年框架協議項下之第2項交易事項（建設工程造價諮詢服務）及第4項交易事項（行政採購及車輛採購）之內部監控系統。誠如本函件前文所論述，第2項交易事項乃關於由貴集團委聘朱氏家族控制實體，向貴集團提供有關其建設工程之造價諮詢服務，而第4項交易事項則關於由貴集團委聘朱氏家族控制實體，為貴集團提供若干行政服務及用品以及車輛。

此外，吾等已檢視現有二零二四年交易中隨機抽樣選出的涉及根據二零二四年框架協議將由貴集團向朱氏家族控制實體提供之服務／出租之物業的另外兩項交易事項（分別為二零二一年框架協議項下第7及8項交易事項，即指二零二四年框架協議項下之第7項交易事項（工程設計）及第8項交易事項（物業管理及相關服務）之內部監控系統。誠如本函件前文所論述，第7項交易事項乃關於由朱氏家族控制實體委聘貴集團，為朱氏家族控制實體之若干物業發展項目提供工程設計服務，而第8項交易事項則關於由朱氏家族控制實體委聘貴集團，為朱氏家族控制實體之若干物業發展項目之物業提供物業管理及相關服務。

吾等了解到，於與朱氏家族控制實體訂立任何個別銷售合約或協議之前，貴集團會從最少兩名獨立第三方取得提供類似水平及類別之服務／產品／租賃之報價及條款作參考。在此方面，吾等已就各項選擇的交易隨機取得相關支持文件，其中包括至少三份獨立第三方之相關報價、相關營運團隊之批准、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，以及已產生實際交易金額記錄。吾等認為，就評估二零二四年框架協議項下隨機選擇的交易的內部監控程序及主要條款（包括定價條款）而言，所選樣本為公平且具代表性，因為樣本涵蓋多種類型的服務、產品及租賃，提供了二零二四年框架協議項下交易的全面視角。吾等確認吾等已審閱的樣本均符合 貴集團的定價政策。吾等的審閱顯示， 貴集團向朱氏家族控制實體支付的歷史款項與獨立第三方的報價相若，或不優於獨立第三方的報價。同樣，朱氏家族控制實體向 貴集團支付的款項亦與獨立第三方的報價相若，或不遜於獨立第三方的報價。此外，吾等注意到，對獨立第三方報價進行評估的記錄屬全面。該等記錄包括審查部門、具體審批人員、審批時間及審批過程中的評價意見等詳情。吾等亦注意到，每份報價的審批過程從提出申請開始，涉及從項目人員到部門主管的多級審查，以確保符合業務目標及財務合規性。合約條款及磋商由法律部門負責，而合約簽署則由一名高級行政人員執行，以保持公正性。此職責分工確保審批流程的每個步驟均由適當的人員處理，盡量降低利益衝突或不當影響的風險。

吾等注意到，來自獨立第三方的報價價格及條款乃符合中國相關政府機關頒佈的最新標準及指引。由於報價乃作為參照物，因此 貴集團與朱氏家族控制實體之間的個別銷售合約或協議亦將會遵守該等標準及指引。此一致性確保 貴集團與朱氏家族控制實體之間的交易以公平合理的條款進行，符合市場慣例及監管要求。根據吾等對內部監控系統之資料審閱及檢視，吾等信納 貴集團已妥善維持內部監控措施，且其項下擬進行之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)與朱氏家族控制實體就二零二四年至二零二六年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／產品／租賃之價格及條款進行比較，以確保有關各項二零二四年至二零二六年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；(iii)設有監察系統，以不時確保不會超出年度上限；及(iv) 貴公司核數師及獨立非執行董事將每年檢討定價及年度上限，故吾等信納 貴集團所採納之內部監控措施將確保

與朱氏家族控制實體之委聘之價格及條款按一般商業條款訂立，且相若於或優於有關市價，以及將繼續設有有效的系統，從而確保不會超出有關年度上限。

4. 貴集團及朱氏控制實體之背景資料

4.1. 貴集團之背景資料

貴集團主要於中國大陸從事物業發展，商業地產投資、物業管理及基建業務，以及投資業務。其物業發展及商業地產投資乃劃分為三個主要地區，分別為華南(包括廣州、惠州、中山、陽朔及香港)、華北(包括北京、天津、廊坊、大連、太原及秦皇島)及華東(包括上海、杭州、昆山、寧波、慈溪及太倉)。

下文載列 貴集團截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止兩個年度之財務資料概要，乃摘錄自二零二三年年報。

	截至十二月三十一日	
	止財政年度	
	二零二三年	二零二二年
	千港元	千港元
	(經審核)	(經審核)
<i>按業務板塊劃分的收益</i>		
—物業發展	26,499,537	19,081,399
—商業地產投資	4,239,271	3,952,516
—物業管理	1,395,193	2,989,241
—基建	2,308,801	3,439,021
—投資	(150,993)	(2,210,169)
總收益	34,291,809	27,252,008
毛利	9,496,472	8,280,804
年度溢利	3,404,220	9,093,185

根據二零二三年年報， 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度錄得收益約34,291.8百萬港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度約27,252.0百萬港元增加25.8%。有關增加乃主要由於(其中包括)(i)來自物業發展板塊的收益增加，該板塊仍為 貴集團之核心業務及佔總收益的77.3%；及(ii)投資虧損減少。

截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團的毛利約為9,496.5百萬港元，毛利率為27.7%，較過往年度的毛利約8,280.8百萬港元及毛利率30.4%有所增加。毛利率下降主要是由於物業發展板塊二零二三年交付之項目成本較高。此外，貴集團截至二零二三年十二月三十一日止年度的純利約為3,404.2百萬港元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約9,093.2百萬港元減少約5,689.0百萬港元。有關減少主要是由於投資物業公平值收益較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約10,072.5百萬港元減少約7,576.5百萬港元或75.2%。

誠如二零二三年年報所述，二零二三年全球經濟形勢面臨著持續通脹、利率上升及地緣政治衝突等重大挑戰。在中國，房地產行業在二零二三年第一季度交易量短暫回升後出現了整體下滑。家庭收入預期疲軟、購房者信心不足等因素，以及房地產企業不斷演變的風險，繼續阻礙著市場的復甦。然而，七月後，中共中央政治局會議後出現了重大轉變。這次會議出台了一系列旨在支持及刺激市場、穩定供求關係的放鬆調控政策。這些政策調整促使市場信心及購房預期逐步恢復，引導房地產市場趨於穩定。

於二零二四年，貴集團將繼續堅持長期穩健的發展策略。貴集團預計，二零二四年外部政治經濟環境複雜多變。儘管如此，隨著中國政府繼續實施穩定經濟的政策，經濟增長有望逐步趨於正常。二零二三年十二月召開的中央經濟工作會議明確提出要穩定房地產市場，這表明中央政府將重點防範風險，發展房地產新的增長模式。在這種支持性的環境下，加上貴集團長期穩健的發展策略，預計未來幾年貴集團的房地產銷售額將有所增長及其財務業績將有所提高。

4.2. 朱氏家族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，以及建設工程造價諮詢及監督服務。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、全方位的技术解決方案及服務提供商。

吾等明白，朱氏家族控制實體一直與 貴集團進行長期且記錄良好的交易。吾等亦注意到， 貴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。

5. 訂立二零二四年框架協議之理由及裨益

訂立二零二四年框架協議乃旨在規管 貴集團與朱氏家族控制實體之間具有經常、定期及持續性質之二零二四年至二零二六年交易。自二零零三年起， 貴集團一直與朱氏家族控制實體進行交易。多年來， 貴集團與朱氏家族控制實體已建立緊密及良好工作關係。鑒於朱氏家族控制實體之之亮麗往績、資格、專業知識、聲譽、經驗及極具競爭力之定價， 貴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5項交易事項及第6項交易事項項下之服務、向朱氏家族控制實體租用第3項交易事項項下之物業，以及新委聘朱氏家族控制實體進行第4項交易事項項下之行政採購及車輛採購，乃符合 貴公司及其股東之整體利益。

同時，鑒於 貴集團與朱氏家族控制實體之間的長期及良好工作關係及彼等於過往交易之良好付款記錄， 貴公司認為，按一般商業條款或更佳條款繼續提供第7、8、10及11項交易事項項下之服務及向朱氏家族控制實體出租第9項交易事項項下之辦公室及舖位物業，將可為 貴集團產生穩定收入來源，並符合 貴公司及其股東之整體利益。

百利勤金融函件

訂立二零二四年框架協議將提供單一基礎，貴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，從而減少貴公司就簽立二零二四年至二零二六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。

經考慮(i)朱氏家族控制實體一直與貴集團進行長期且記錄良好的交易；(ii)朱氏家族控制實體與貴集團維持良好付款紀錄；(iii)朱氏家族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／產品／租賃所收取者相若；及(iv)訂立二零二四年框架協議將減少貴公司遵守上市規則項下規定之行政負擔及成本後，吾等認為，與朱氏家族控制實體的二零二四年框架協議項下擬進行之二零二四年至二零二六年交易將為貴集團提供兼具效率及效益的方法以進行其若干業務活動，故吾等認為二零二四年至二零二六年交易將於貴集團之日常及一般業務過程中進行，二零二四年框架協議之條款、二零二四年至二零二六年交易及年度上限就獨立股東而言屬公平合理，且符合貴公司及股東整體利益。

6. 二零二四年至二零二六年交易之主要條款

6.1. 歷史年度上限及歷史交易金額

下文載列於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度在二零二一年框架協議項下由貴集團與朱氏家族控制實體之間進行的交易之年度上限、實際交易金額及使用率(以人民幣元計)：

二零二一年框架協議項下之交易	截至二零二一年 十二月三十一日止年度			截至二零二二年 十二月三十一日止年度			截至二零二三年 十二月三十一日止年度		
	年度上限	概約交易金額	使用率	年度上限	概約交易金額	使用率	年度上限	概約交易金額	使用率
第1項交易事項—建築 (即二零二四年至二零二六年 交易之第1項交易事項)	人民幣 1,311,460,000元 (相等於約 1,442,606,000港元)	人民幣 676,274,000元 (相等於約 743,901,000港元)	51.57%	人民幣 1,582,620,000元 (相等於約 1,740,882,000港元)	人民幣 427,160,000元 (相等於約 469,876,000港元)	26.99%	人民幣 1,308,040,000元 (相等於約 1,438,844,000港元)	人民幣 45,872,000元 (相等於約 50,459,000港元)	3.51%
第2項交易事項—建築工程成本控 制諮詢服務 (即二零二四年至二零二六年 交易之第2項交易事項)	人民幣 39,090,000元 (相等於約 42,999,000港元)	人民幣 4,972,000元 (相等於約 5,469,000港元)	12.72%	人民幣 34,150,000元 (相等於約 37,565,000港元)	人民幣 23,546,000元 (相等於約 25,901,000港元)	68.95%	人民幣 36,700,000元 (相等於約 40,370,000港元)	人民幣 5,736,000元 (相等於約 6,310,000港元)	15.63%
第3項交易事項—辦公室租賃 (即二零二四年至二零二六年 交易之第3項交易事項)	人民幣 13,180,000元 (相等於約 14,498,000港元)	人民幣 12,700,000元 (相等於約 13,970,000港元)	96.36%	人民幣 13,650,000元 (相等於約 15,015,000港元)	人民幣 12,527,000元 (相等於約 13,780,000港元)	91.77%	人民幣 13,440,000元 (相等於約 14,784,000港元)	人民幣 12,851,000元 (相等於約 14,136,000港元)	95.62%

百利勤金融函件

二零二一年框架協議項下之交易	截至二零二一年 十二月三十一日止年度			截至二零二二年 十二月三十一日止年度			截至二零二三年 十二月三十一日止年度		
	年度上限	概約交易金額	使用率	年度上限	概約交易金額	使用率	年度上限	概約交易金額	使用率
第4項交易事項—信息化相關服務及ERP系統服務 (即二零二四年至二零二六年交易之第5項交易事項)	人民幣 126,600,000元 (相等於約 139,260,000港元)	人民幣 78,390,000元 (相等於約 86,229,000港元)	61.92%	人民幣 83,880,000元 (相等於約 92,268,000港元)	人民幣 56,037,000元 (相等於約 61,641,000港元)	66.81%	人民幣 94,390,000元 (相等於約 103,829,000港元)	人民幣 42,945,000元 (相等於約 47,240,000港元)	45.50%
第5項交易事項—市場推廣服務	人民幣 987,900,000元 (相等於約 1,086,690,000港元)	人民幣 339,843,000元 (相等於約 373,827,000港元)	34.40%	人民幣 1,458,890,000元 (相等於約 1,604,779,000港元)	人民幣 72,492,000元 (相等於約 79,741,000港元)	4.97%	人民幣 2,468,650,000元 (相等於約 2,715,515,000港元)	人民幣 7,375,000元 (相等於約 8,113,000港元)	0.30%
第6項交易事項—地產發展項目管理(即二零二四年至二零二六年交易之第6項交易事項)	人民幣 47,460,000元 (相等於約 52,206,000港元)	零	0%	人民幣 15,820,000元 (相等於約 17,402,000港元)	零	0%	人民幣 63,280,000元 (相等於約 69,608,000港元)	零	0%
第7項交易事項—工程設計 (即二零二四年至二零二六年交易之第7項交易事項)	人民幣 244,220,000元 (相等於約 268,642,000港元)	人民幣 71,205,000元 (相等於約 78,326,000港元)	29.16%	人民幣 200,130,000元 (相等於約 220,143,000港元)	人民幣 168,971,000元 (相等於約 185,868,000港元)	84.43%	人民幣 108,390,000元 (相等於約 119,229,000港元)	人民幣 27,963,000元 (相等於約 30,759,000港元)	25.80%
第8項交易事項—空置物業管理 (即二零二四年至二零二六年交易之第8項交易事項)	人民幣 72,170,000元 (相等於約 79,387,000港元)	人民幣 55,927,000元 (相等於約 61,520,000港元)	77.49%	人民幣 76,550,000元 (相等於約 84,205,000港元)	人民幣 55,738,000元 (相等於約 61,312,000港元)	72.81%	人民幣 85,830,000元 (相等於約 94,413,000港元)	人民幣 51,287,000元 (相等於約 56,416,000港元)	59.75%
第9項交易事項—辦公室租賃(即二零二四年至二零二六年交易之第9項交易事項)	人民幣 87,120,000元 (相等於約 95,832,000港元)	人民幣 27,115,000元 (相等於約 29,827,000港元)	31.12%	人民幣 96,100,000元 (相等於約 105,710,000港元)	人民幣 24,748,000元 (相等於約 27,223,000港元)	25.75%	人民幣 98,300,000元 (相等於約 108,130,000港元)	人民幣 8,370,000元 (相等於約 9,207,000港元)	8.51%
第10項交易事項—運營及建設管理(即二零二四年至二零二六年交易之第10項交易事項)	人民幣 2,191,230,000元 (相等於約 2,410,353,000港元)	人民幣 208,424,000元 (相等於約 229,266,000港元)	9.51%	人民幣 2,020,700,000元 (相等於約 2,222,770,000港元)	人民幣 165,048,000元 (相等於約 181,553,000港元)	8.17%	人民幣 1,491,160,000元 (相等於約 1,640,276,000港元)	人民幣 168,144,000元 (相等於約 184,958,000港元)	11.28%
第11項交易事項—建築(即二零二四年至二零二六年交易之第11項交易事項)	人民幣 1,025,950,000元 (相等於約 1,128,545,000港元)	人民幣 249,300,000元 (相等於約 274,230,000港元)	24.30%	人民幣 482,540,000元 (相等於約 530,794,000港元)	人民幣 52,509,000元 (相等於約 57,760,000港元)	10.88%	人民幣 153,020,000元 (相等於約 168,322,000港元)	人民幣 42,409,000元 (相等於約 46,650,000港元)	27.71%
第12項交易事項—精裝及工程	人民幣 53,420,000元 (相等於約 58,762,000港元)	人民幣 6,363,000元 (相等於約 6,999,000港元)	11.91%	人民幣 37,440,000元 (相等於約 41,184,000港元)	零	0%	人民幣 41,190,000元 (相等於約 45,309,000港元)	人民幣 1,795,000元 (相等於約 1,975,000港元)	4.36%
第13項交易事項—智慧科技服務	人民幣 531,840,000元 (相等於約 585,024,000港元)	人民幣 505,387,000元 (相等於約 555,926,000港元)	95.03%	人民幣 775,530,000元 (相等於約 853,083,000港元)	人民幣 67,729,000元 (相等於約 74,502,000港元)	8.73%	人民幣 1,364,480,000元 (相等於約 1,500,928,000港元)	人民幣 82,203,000元 (相等於約 90,423,000港元)	6.02%

百利勤金融函件

6.2. 二零二四年至二零二六年交易之建議年度上限

以下載列董事就二零二四年至二零二六年交易所建議截至二零二六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：

根據二零二四年框架協議將由朱氏家族控制實體向 貴集團提供之服務及產品／出租之物業：

二零二四年至二零二六年交易	二零二四年 年度上限	二零二五年 年度上限	二零二六年 年度上限
第1項交易事項—建築	人民幣 1,774,710,000元 (相等於約 1,952,181,000港元)	人民幣 2,116,320,000元 (相等於約 2,327,952,000港元)	人民幣 1,563,940,000元 (相等於約 1,720,334,000港元)
第2項交易事項—建設工程造价諮詢服務	人民幣 32,380,000元 (相等於約 35,618,000港元)	人民幣 19,020,000元 (相等於約 20,922,000港元)	人民幣 46,170,000元 (相等於約 50,787,000港元)
第3項交易事項—辦公室及多用途場地租賃 (附註)	人民幣 182,250,000元 (相等於約 200,475,000港元)	人民幣 210,210,000元 (相等於約 231,231,000港元)	人民幣 209,650,000元 (相等於約 230,615,000港元)
第4項交易事項—行政採購及車輛採購	人民幣 9,780,000元 (相等於約 10,758,000港元)	人民幣 5,030,000元 (相等於約 5,533,000港元)	人民幣 6,730,000元 (相等於約 7,403,000港元)
第5項交易事項—信息化相關服務	人民幣 67,350,000元 (相等於約 74,085,000港元)	人民幣 80,000,000元 (相等於約 88,000,000港元)	人民幣 92,000,000元 (相等於約 101,200,000港元)
第6項交易事項—舊改項目及物業發展項目管理	人民幣 329,760,000元 (相等於約 362,736,000港元)	人民幣 689,790,000元 (相等於約 758,769,000港元)	人民幣 670,710,000元 (相等於約 737,781,000港元)
應付年度上限總額	人民幣 2,396,230,000元 (相等於約 2,635,853,000港元)	人民幣 3,120,370,000元 (相等於約 3,432,407,000港元)	人民幣 2,589,200,000元 (相等於約 2,848,120,000港元)

附註：根據香港財務報告準則第16號，貴集團將確認第3項交易事項項下之租賃付款為一項總代價約為人民幣602,110,000元(相等於約662,321,000港元)(並無計及截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度的折扣系數)之使用權資產，故根據上市規則第14A章，第3項交易事項將被 貴集團視為有關使用權資產之一次性關連收購事項。由於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

百利勤金融函件

5%，故第3項交易事項構成 貴公司的非豁免關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函、獨立股東批准及年度審核規定。鑒於第3項交易事項的持續關連性質以及作為一項良好的企業管治措施，訂約方已將第3項交易事項納入二零二四年框架協議。該等年度上限相當於 貴集團於有關財政年度應付的年度租金。

根據二零二四年框架協議將由 貴集團向朱氏家族控制實體提供之服務／出租之物業：

二零二四年至二零二六年交易	二零二四年 年度上限	二零二五年 年度上限	二零二六年 年度上限
第7項交易事項—工程設計	人民幣 144,080,000元 (相等於約 158,488,000港元)	人民幣 232,500,000元 (相等於約 255,750,000港元)	人民幣 132,600,000元 (相等於約 145,860,000港元)
第8項交易事項—物業管理及 相關服務	人民幣 376,810,000元 (相等於約 414,491,000港元)	人民幣 404,990,000元 (相等於約 445,489,000港元)	人民幣 449,570,000元 (相等於約 494,527,000港元)
第9項交易事項—辦公室及 舖位租賃	人民幣 11,890,000元 (相等於約 13,079,000港元)	人民幣 13,990,000元 (相等於約 15,389,000港元)	人民幣 14,420,000元 (相等於約 15,862,000港元)
第10項交易事項—運營及 建設管理	人民幣 217,120,000元 (相等於約 238,832,000港元)	人民幣 300,160,000元 (相等於約 330,176,000港元)	人民幣 424,090,000元 (相等於約 466,499,000港元)
第11項交易事項—建築	人民幣 5,856,540,000元 (相等於約 6,442,194,000港元)	人民幣 4,945,340,000元 (相等於約 5,439,874,000港元)	人民幣 3,186,270,000元 (相等於約 3,504,897,000港元)
應收年度上限總額	人民幣 6,606,440,000元 (相等於約 7,267,084,000港元)	人民幣 5,896,980,000元 (相等於約 6,486,678,000港元)	人民幣 4,206,950,000元 (相等於約 4,627,645,000港元)

7. 釐定各自年度上限之基準(包括定價基準及其他相關因素)

根據二零二四年框架協議將由朱氏家族控制實體向 貴集團提供之服務及產品／出租之物業：

7.1. 第1項交易事項—建築

貴集團同意委聘朱氏家族控制實體，為 貴集團若干物業發展項目提供施工工程及其他相關或類似服務。

第1項交易事項的費用須根據 貴集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。一般而言， 貴集團須根據物業發展項目的施工時間表及狀況分期支付費用。合約總價的約10%通常須於 貴集團與朱氏家族控制實體之間訂立個別合約或協議之日起30個營業日內支付，及後續的款項須於建設工程竣工並驗收後分期支付。

7.1.1. 釐定第1項交易事項之年度上限之基準

以下載列第1項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年之年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
第1項交易事項—建築	人民幣 1,774,710,000元 (相等於約 1,952,181,000港元)	人民幣 2,116,320,000元 (相等於約 2,327,952,000港元)	人民幣 1,563,940,000元 (相等於約 1,720,334,000港元)

於釐定二零二四年框架協議項下第1項交易事項之年度上限時， 貴集團已考慮(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準，即獨立第三方就提供類似服務所提供之現行市場價格及相關政府機關規定的適用定價標準及指引；(ii)朱氏家族控制實體將進行的位於北京、廣州及惠州之建築項目之概約總建築面積；(iii)目標建築項目於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年之預期落成比例；(iv)根據預期竣工時間表，需要朱氏家族控制實體進行的工程範圍及規模；及(v)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

7.1.2. 就第1項交易事項已取得及審閱之文件

就第1項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列 貴集團截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度應付朱氏家族控制實體的估計建築費用之明細表；(ii)載列估計平均單位建築費用明細資料之明細表；(iii)載列 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度已付朱氏控制實體的歷史建築費用之明細表；及(iv)為不同建築材料及服務設定價格之參考材料，包括相關政府機關規定的標準及指引。

7.1.3. 吾等對第1項交易事項之年度上限之分析

於得出第1項交易事項之年度上限時， 貴公司已將應付的估計平均單位建築費用乘以 貴集團於北京、廣州及惠州之物業發展項目(朱氏家族控制實體可能於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年進行有關施工)之估計總建築面積。

二零二四年框架協議項下之相關定價基準

誠如二零二四年框架協議所載， 貴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現行市場價格；及(ii)項目所在地區之建設委員會訂明之標準及指引(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佈之《建設工程工程量清單計價規範》(GB 50500-2013)；(b)廣東省住房和城鄉建設廳於二零一九年針對廣東省物業項目發佈之《廣東省建設工程計價依據(2018)》；(c)天津市住房和城鄉建設委員會於二零二零年發佈之《天津市建設工程計價辦法》、《天津市建築工程預算基價》、《天津市裝飾裝修工程預算基價》及《天津市安裝工程預算基價》；及(d)上海市住房和城鄉建設管理委員會於二零一六年發佈之《上海市建築和裝飾工程預算定額》)而釐定。

雙方釐定的合約價格應與獨立第三方為提供類似服務而收取的最新市場價格一致，並應符合相關政府機關規定的適用定價標準及指引。

據 貴公司告知，儘管物業項目各自之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 貴公司已藉計入物業發展項目各自之估計平均單位費用，估計應付朱氏家族控制實體之平均單位建築費用，而吾等認為該估計合理。

根據 貴集團管理層意見， 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4,605元，屬於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)《建設工程工程量清單計價規範》(GB 50500-2013)；及(b)《廣東省建設工程計價依據(2018)》）所規定之平均單位建築成本範圍內。吾等亦注意到， 貴集團於釐定其應付予朱氏家族控制實體之建築費用時，已考慮其於近年內向朱氏家族控制實體及獨立第三方提供類似建築項目之利潤率。在此方面，吾等注意到， 貴集團此等建築項目之利潤率亦約為20%，因此，吾等認為， 貴集團以《廣東省建設工程計價依據(2018)》(當中載列(其中包括)整項工程之利潤率應約為20%)作為參考誠屬公平合理。

朱氏家族控制實體將進行的建築項目之概約總建築面積、目標建築項目於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年之預期落成比例，以及根據預期竣工時間表，需要朱氏家族控制實體進行的工程範圍及規模

吾等已審閱 貴集團位於北京、廣州及華東地區(包括惠州)之物業發展項目(預期朱氏家族控制實體將於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度進行施工)之估計總建築成本之明細表。據 貴公司告知， 貴集團物業發展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。吾等於審閱上述位於北京、廣州及華東地區(包括惠州)之物業發展項目之估計總建築面積(約為1,267,411平方

米)時注意到，貴公司預期將於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年落成該估計總建築面積約25至35%。吾等亦注意到，該等項目進程與貴集團二零二四年至二零二六年之物業發展計劃相符。因此，吾等認為，貴集團物業發展項目之有關估計總建築面積誠屬公平合理，並反映貴集團於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度有需要獲朱氏家族控制實體提供建築服務。

歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額

吾等注意到，截至二零二一年十二月三十一日止年度之歷史交易金額為人民幣676.3百萬元，而截至二零二三年十二月三十一日止年度則下降至約人民幣45.9百萬元。經向貴公司作出問詢後所知，下降趨勢主要是由於建築項目具有週期性及建築費用一般根據項目的工程進度及竣工時間表分階段支付。由於部分物業發展項目於二零二一年或之前開工，隨著項目接近竣工，應付的工程款有所減少，從而減少了實際支付的款項。此外，於二零二一年至二零二三年期間，受COVID-19疫情以及持續通脹、利率上升及地緣政治衝突升級等因素的影響顯著。因此，中國經濟的復甦仍然面臨壓力，促使貴集團於推出新物業項目時採取謹慎的態度。

另一方面，吾等注意到，第1項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之年度上限較截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之歷史交易金額顯著增加。吾等已就第1項交易事項之年度上限的有關大幅增長向貴公司作出查詢，並得知其主要原因是預期截至二零二六年十二月三十一日止三個年度貴集團物業發展項目之數目及規模將會大幅增加，因此將導致貴集團對朱氏家族控制實體所提供建築服務之需求提高。

吾等從與貴公司進行之討論及上文所述得知，一般而言，貴集團之建築成本應按照特定項目之竣工時間表分期支付。因此，估計竣工時間表與各財政年度所完成之估計總建築面積之間的差額導致第1項交易事項之年度上限出現年度變動。鑒於貴集團物業發展項目之

估計總建築面積公平合理地反映 貴集團於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度有需要獲朱氏家族控制實體提供建築服務，吾等認為，為滿足 貴集團對有關建築工程之需求，對第1項交易事項之年度上限設定年度變動誠屬公平合理。

此外，由於 貴集團與朱氏家族控制實體已建立長期的業務關係，而朱氏家族控制實體所提供的建築服務一直令人滿意，故繼續委聘朱氏家族控制實體向 貴集團提供建築服務可進一步提高 貴集團的整體營運效率及成本效益。

對於房地產市場，吾等已開展獨立研究，吾等了解到，於二零二三年上半年，中國政府堅持「防範風險、因城施策」的原則，已出台的政策多與現有制度的優化調整有關。政策力度僅限於「支持但不膨脹」市場。在住房銷售出現初步回升之後，由於住房貸款需求持續疲軟及房價下跌，房地產市場的整體表現有所回落。然而，於二零二三年七月二十四日，中共中央政治局召開會議，標誌著關鍵性的轉變。會議認識到中國房地產市場供需動態的變化，強調有必要緊急調整及完善房地產政策。建議採取因城施策、綜合施策的方針，以滿足居民基本住房需求的同時，兼顧居民改善居住條件的願望，從而促進房地產市場平穩健康發展。隨後，圍繞強化需求側購房政策、幫助房地產開發企業融資、加大保障性住房建設力度及推進城中村改造等方面部署了一系列政策措施。其中包括：(i)對首次購房者實行「認房不認貸」政策；(ii)下調首套房及二套房首付比例下限分別至為20%及30%；及(iii)降低現有首次房貸利率。此等政策措施預計將促進房地產市場逐步穩定及復甦。

儘管歷史交易金額呈下降趨勢，且二零二一年框架協議中第1項交易事項的使用率較低，但 貴集團預計房地產市場將復甦並制定穩健的未來三年物業發展計劃。因此， 貴集團相應調整第1項交易事項於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限。鑒於朱

氏家族控制實體將收取的建築費用對 貴集團而言將不遜於獨立第三方所收取的建築費用，第1項交易事項於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限乃屬公平合理。

基於上文所述，吾等認為，第1項交易事項項下應付之費用及第1項交易事項之年度上限已適當估計。吾等亦認為，第1項交易事項將按一般商業條款訂立，以及第1項交易事項之條款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。

7.2. 第2項交易事項—建設工程造价諮詢服務

貴集團同意委聘朱氏家族控制實體向 貴集團提供有關其建設工程之造價諮詢服務，包括根據施工圖等竣工數據編製工程結算和出具竣工賬目。

第2項交易事項的費用須根據 貴集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。一般而言，朱氏家族控制實體須按月就已完成之造價諮詢工作開具發票以供 貴集團審批，及 貴集團須於收到朱氏家族控制實體開具的相關發票後30個營業日內結清發票。

7.2.1. 釐定第2項交易事項之年度上限之基準

以下載列第2項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各自之年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
第2項交易事項—建設工 程造價諮詢服務	人民幣 32,380,000元 (相等於約 35,618,000港元)	人民幣 19,020,000元 (相等於約 20,922,000港元)	人民幣 46,170,000元 (相等於約 50,787,000港元)

於釐定二零二四年框架協議項下第2項交易事項之年度上限時， 貴集團已考慮(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準，即獨立第三方就提供類似服務所給予之現行市場價格，以及相關政府機構規定之適用定價標

準及指引；(ii) 貴集團將在廣州、上海、華北地區(包括天津、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)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

7.2.2. 就第2項交易事項已取得及審閱之文件

就第2項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內 貴集團向朱氏家族控制實體應付建設工程造價諮詢服務估計費用之明細表；(ii)載列截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內 貴集團向朱氏家族控制實體支付建設工程造價諮詢服務歷史費用之明細表；(iii)參考獨立第三方給予之條款之諮詢服務現行市場價格；(iv)隨機抽樣選出之三份 貴集團與朱氏家族控制實體於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內及直至最後實際可行日期訂立的諮詢合約樣本；及(v)用於釐定定價基準及費用的參考資料，包括下文載列之相關政府機構規定之標準。

7.2.3. 吾等對第2項交易事項之年度上限之分析

於得出第2項交易事項之年度上限時， 貴公司已將建設工程造價諮詢服務的估計平均單位費用與 貴集團在廣州、上海、華北地區(包括天津、山西、霸州、廊坊及北京)及惠州落成而可能由朱氏家族控制實體於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內提供有關服務之物業項目之估計總建築面積相乘。

二零二四年框架協議項下之相關定價基準

貴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應參考(i)獨立第三方就提供類似服務給予之現行市場價格；及(ii)項目所在地區之相關政府機構規定之標準及指引(例如(a)廣東省物價局於二零一一年發佈之《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》；及(b)廣東省人民政府於二零一四年發佈及隨後於二零二一年修訂之《廣東省建設工程造價管理規定》)而釐定。

雙方釐定的合約價格應與獨立第三方為提供類似服務而收取的最新市場價格一致，並應符合相關政府機關規定的適用定價標準及指引。

在此方面，吾等已審閱相關標準及指引，並將 貴集團截至二零二三年十二月三十一日止三個年度及直至最後實際可行日期支付的諮詢費與類似諮詢服務的市場價格進行比較。吾等已取得隨機抽樣選出 貴集團與朱氏家族控制實體在同一時期訂立之三份諮詢合約樣本，並將其與當時類似諮詢服務的市場價格進行比較，並參考獨立第三方提供之條款。根據吾等對文件之審閱，吾等注意到 貴集團支付的諮詢費約為每平方米人民幣10元，處於每平方米約人民幣5元至人民幣26.8元的市場範圍內。該範圍乃通過獨立研究及獨立第三方報價而確定，其提供了一個表明 貴集團以前支付的費用與獨立第三方在同一時期就類似服務收取的費用相一致的基準。經審閱載列截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內 貴集團向朱氏家族控制實體應付建設工程造價諮詢服務估計費用之明細表後，吾等發現，於估計造價諮詢服務費時，採用了每平方米人民幣10元的平均單位費用，此與歷史定價基準相符。此方法反映了第2項交易事項項下將提供的服務範圍的連續性，預計將與歷史交易中的服務範圍大致相同。因此，該比較表明 貴集團向朱氏家族控制實體支付之歷史諮詢費與市場價格相若或不遜於有關市場價格，第2項交易事項中所採用定價基準屬公平合理。

據 貴公司告知，儘管建設工程造價諮詢服務的估計平均單位費用可能會有所不同，因為其亦受到若干因素之影響，如(i)諮詢形式；(ii)所提供諮詢服務範圍；及(iii)諮詢公司之聲譽，惟平均後的總體效果非常相似，因此 貴公司通過計算各物業發展項目之此類項目的估計單位費用之平均值，估計截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內 貴集團應向朱氏家族控制實體支付的諮詢服務單位費用。

此外，據 貴公司告知，由於 貴集團各物業項目的建設工程擬議造價諮詢服務需要符合項目所在地相關政府機關規定之最新標準及

指引，在第2項交易事項下就每項諮詢業務訂立具體協議之前，貴集團及朱氏家族控制實體應參考當時可用的相關標準等釐定相關諮詢費用。

經考慮上述情況，吾等認為，貴集團應向朱氏家族控制實體支付的建設工程造價諮詢服務單位費用以及用於釐定第2項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之年度上限已妥為估計。

貴集團將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需要朱氏家族控制實體進行之工作範圍及規模

吾等亦已審閱可能由朱氏家族控制實體於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內進行之相關建設工程造價諮詢服務之明細表。據貴公司告知，諮詢服務的預估金額乃根據貴集團未來幾年的物業發展計劃釐定。於審閱預計由朱氏家族控制實體進行之相關建設工程造價諮詢服務後，吾等注意到朱氏家族控制實體在二零二四年、二零二五年及二零二六年將進行之建設工程造價諮詢服務面積分別為約1.9百萬平方米、1.2百萬平方米及3.3百萬平方米。吾等注意到第2項交易事項下之物業項目與貴集團二零二四年至二零二六年之物業發展計劃一致。因此，吾等認為貴集團物業項目之估計總建築面積屬公平合理，反映了貴集團於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度內對朱氏家族控制實體所提供之諮詢服務的需要。

歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額

吾等注意到，第2項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之年度上限通常高於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之歷史交易金額。在與貴公司討論並審閱截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內貴集團向朱氏家族控制實體應付之估計建設工程造價諮詢服務費用之明細表後，吾等了解到，預計數量、規模及總建築面積將會更高。貴集團物業發展項目數目及規模的預期增長乃貴集團根據其未來數年的物業發展時間表，經考慮中國房地產開發行業的當前市況、預期市場復甦及前景後釐定。預計將導致貴集

團於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內向朱氏家族控制實體應付之諮詢服務費相對較高。此外，由於諮詢服務費通常根據項目工作進度及竣工時間表分階段支付，吾等注意到，華北地區之物業發展項目的建設工程預計將於二零二四年交付，而廣州及華東地區之若干項目預計將於二零二六年交付。項目交付時間線之差異導致第2項交易事項之年度上限的同比波動。

經考慮上述原因以及應付諮詢費金額與所涉及建設項目之數量及規模直接相關的事實，吾等同意董事之意見，認為第2項交易事項之年度上限及其同比波動就獨立股東而言屬公平合理。

由於 貴集團已與朱氏家族控制實體建立長期業務關係且朱氏家族控制實體提供之建設工程造價諮詢服務令人滿意，繼續委聘朱氏家族控制實體為 貴集團提供此類服務，可以進一步提高 貴集團之整體運營效率及成本效益。

鑒於上文所述，吾等認為第2項交易事項應付之費用及第2項交易事項之年度上限已妥為估計。吾等亦認為，第2項交易事項將按一般商業條款訂立，以及就獨立股東而言，第2項交易事項之條款屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。

7.3. 第3項交易事項—辦公室及多用途場地租賃

朱氏家族控制實體同意向 貴集團出租(i)位於北京、廣州、上海及成都等地區之若干物業作辦公室用途；及(ii)位於北京、成都、西安、上海、廣州及深圳等地區之若干多用途場地(包括中庭場地、倉庫及廣告位)。

第3項交易事項的款項須根據 貴集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。一般而言， 貴集團須按月提前支付款項。

7.3.1. 釐定第3項交易事項之年度上限之基準

以下載列第3項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各自之年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
第3項交易事項一	人民幣	人民幣	人民幣
辦公室及多用途場	182,250,000元	210,210,000元	209,650,000元
地租賃	(相等於約	(相等於約	(相等於約
	200,475,000港元)	231,231,000港元)	230,615,000港元)

於釐定二零二四年框架協議項下第3項交易事項之年度上限時，貴集團已考慮(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準，即獨立第三方承租人就租用位於毗鄰地區之類似類型的物業或租用同級物業所支付之現行市場租金；(ii)已識別之建議租賃物業及其總面積；及(iii)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

7.3.2. 就第3項交易事項已取得及審閱之文件

就第3項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內有關辦公室之位置、總面積及貴集團應就其向朱氏家族控制實體相應支付的估計租金之明細表；(ii)載列截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內有關多用途場地之位置、總面積及貴集團應就其向朱氏家族控制實體相應支付的估計租金之明細表；(iii)載列截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內貴集團就已租賃商業物業向朱氏家族控制實體支付的歷史租金之明細表；及(iv)隨機抽樣選出之三份貴集團與朱氏家族控制實體於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內及直至最後實際可行日期就後者擁有之商業物業訂立的租賃合約樣本。

7.3.3. 吾等對第3項交易事項之年度上限之分析

於得出第3項交易事項之年度上限時，貴公司已將貴集團從朱氏家族控制實體租賃之相關辦公室及多用途場地之面積與截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內每平方米的估計應付租金相乘。

二零二四年框架協議項下之相關定價基準

貴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毗鄰地區之類似類型的物業或租用同級物業所支付之現行市場租金而釐定。

在此方面，吾等已審閱並比較 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內支付之租金與當時中國物業租賃代理機構所列／所報之類似物業之市場租金。吾等亦已審閱隨機抽樣選出之三份 貴集團與朱氏家族控制實體於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內及直至最後實際可行日期訂立的租賃合約之條款，並將其與中國物業租賃代理機構所列／所報之類似物業的租賃合約條款進行比較。吾等之審閱表明 貴集團所支付每平方米租金在市場價格範圍內，因此，該比較表明 貴集團向朱氏家族控制實體所支付歷史租金與市場價格相若或不遜於有關市場價格，第3項交易事項中所採用定價基準屬公平合理。

為釐定截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內 貴集團向朱氏家族控制實體支付之用於租賃辦公室及多用途場地的估計租金是否乃按一般商業條款訂立，吾等已對中國物業中介就同一建築中其他物業及多用途場地或位於毗鄰地區之類似類型的辦公室及多用途場所報現行市場價格及／或租金進行獨立研究，並將其與朱氏家族控制實體同意向 貴集團出租的相關辦公室及多用途場地的估計租金進行比較。根據吾等之比較，經考慮 貴集團擬租賃之相關辦公室及多用途場地的質量及樓層等因素，吾等注意到 貴集團向朱氏家族控制實體支付之估計租金符合現行市場價格。

已識別之建議租賃物業及多用途場地及其總面積

吾等注意到 貴集團預計將於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內租賃總建築面積約為99,199平方米的辦公室及多用途場地。根據吾等對 貴集團擬租賃的辦公室及多用途場地之審閱，吾等注意到其中若干辦公室現時正由 貴集團租賃。因此，吾等認為， 貴集團擬租賃的辦公室面積已妥為估計。

歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額

第3項交易事項於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內的歷史交易金額分別為約人民幣12.7百萬元、人民幣12.5百萬元及人民幣12.9百萬元，使用率分別約為96.4%、91.2%及95.6%。該等數字表明於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內，辦公室租賃之年度上限幾乎被完全使用，這表明 貴集團對辦公室場地需求之估計得到準確預測。二零二四年框架協議項下之第3項交易事項的估計方法與之前的評估保持一致。然而，二零二四年框架協議現時包括額外的多用途場地以支持營銷活動，這與 貴集團的運營要求及戰略目標相一致，並將部分場地轉租予其他租戶。

因此，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內，第3項交易事項之年度上限約為人民幣182.3百萬元、人民幣210.2百萬元及人民幣209.7百萬元，與歷史交易金額相比有顯著增加。於審閱朱氏家族控制實體將租賃予 貴集團的辦公室及多用途場地之詳細明細表，以及截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內的相應估計租金後，吾等發現，新增額外多用途場地是導致這一增加的主要因素。誠如與 貴公司所討論，吾等了解 貴集團計劃於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內在中國主要城市（包括北京、成都、西安、上海、廣州及深圳）從朱氏家族控制實體租賃額外多用途場地，以支持各項功能，如營銷及廣告活動，並於合適機會出現時將部分場地轉租予其他租戶。於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度， 貴集團向朱氏家族控制實體租用的辦公室物業總樓面面積為約6,944平方米，而於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度， 貴集團預期從朱氏家族控制實體租用的辦公室物業及多用途場地的總樓面面積為約99,199平方米，其中約93.0%為多用途場地。此外，估計多用途場地的租賃付款將佔截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團於第3項交易事項下向朱氏家族控制實體應付的租賃付款總額的約91.2%。

因此，與截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度的歷史交易金額相比，主要由於額外租賃多用途場地，截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度第3項交易事項的建議年度上限已大幅增加。

鑒於 貴集團之戰略目標及營運要求，預計 貴集團為此類辦公室及多用途場地應付之租金將逐年波動。這一估計受到辦公室的規模及位置以及多用途場地的使用頻率等因素影響。經考慮此類因素後，吾等同意董事之意見，認為第3項交易事項之年度上限以及觀察到的同比波動就獨立股東而言屬公平合理。

此外， 貴集團與朱氏家族控制實體之間長期且令人滿意的業務關係連同過去令人滿意的辦公室租賃，為繼續此類租賃及額外多用途場地之租賃決定提供了支持。這一決定不僅促進了 貴集團營運之連續性及穩定性，亦提供了靈活性以適應其業務需求，並在必要時可能取得更加有利的租賃條款。

鑒於上文所述，吾等認為第3項交易事項項下應付之租金及第3項交易事項之年度上限已妥為估計。吾等亦認為，第3項交易事項將按一般商業條款訂立，以及就獨立股東而言，第3項交易事項之條款屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。

7.4. 第4項交易事項—行政採購及車輛採購

貴集團同意委聘朱氏家族控制實體，為 貴集團提供若干行政服務及用品，包括保險、醫療及健康體檢服務、員工工服及網絡。 貴集團亦同意委聘朱氏家族控制實體，為 貴集團提供若干車輛，用於接送客戶往來。

第4項交易事項的款項須根據 貴集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。一般而言， 貴集團須於收到朱氏家族控制實體開具的相關發票後30個營業日內付款，取決於朱氏家族控制實體提供的產品及／或服務類型。

7.4.1. 釐定第4項交易事項之年度上限之基準

以下載列第4項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各自之年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
第4項交易事項—行政 採購及車輛採購	人民幣9,780,000元 (相等於約 10,758,000港元)	人民幣5,030,000元 (相等於約 5,533,000港元)	人民幣6,730,000元 (相等於約 7,403,000港元)

於釐定二零二四年框架協議項下第4項交易事項之年度上限時，貴集團已考慮(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準，即獨立第三方為提供類似服務及產品所給予之現行市場價格；及(ii)截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度行政服務及用品以及車輛的需求範圍及水平。

7.4.2. 就第4項交易事項已取得及審閱之文件

就第4項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內貴集團向朱氏家族控制實體應付行政服務、用品及車輛估計費用之明細表；(ii)獨立第三方提供類似行政服務、用品及車輛之現行市場價格；(iii)獨立第三方向貴集團提供的三份行政服務及用品的報價樣本；及(iv)朱氏家族控制實體向貴集團提供的三份行政服務及用品的報價樣本。

7.4.3. 吾等對第4項交易事項之年度上限之分析

為得出第4項交易事項之年度上限，貴公司已將截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內行政服務、用品及車輛的相關單價與各自估計數量相乘。

二零二四年框架協議項下之相關定價基準

貴集團就此項交易應付予朱氏家族控制實體之費用及其他條款應由雙方參考獨立第三方提供類似服務及產品之現行市場價格釐定。

由於第4項交易事項為二零二四年框架協議項下之新交易，因此無法將之前與朱氏家族控制實體訂立之有關行政服務、用品及車輛之合約進行直接比較。然而，為進行是次評估，吾等從朱氏家族控制實體

處取得三份行政服務及用品之報價樣本，並將其與隨機抽樣選出的三份獨立第三方向 貴集團提供類似服務及用品的報價樣本進行比較。根據吾等之審閱，吾等注意到獨立第三方所給予之現行市場價格與 貴集團向朱氏家族控制實體應付的服務或用品估計費用相若或更不利。

此外，吾等對朱氏家族控制實體考慮購買的同一車型的零售價格進行獨立研究。研究發現，朱氏家族控制實體所提供予 貴集團之車輛價格與所提供予普通零售客戶之價格相若或不遜於所提供予普通零售客戶之價格。

因此，吾等認為第4項交易事項所採用定價基準與市場水平相若或不遜於市場水平，因此屬合理及可接受基準。

第4項交易事項之建議年度上限

吾等注意到截至二零二六年十二月三十一日止三個年度中第4項交易事項之年度上限分別為人民幣9.8百萬元、人民幣5.0百萬元及人民幣6.7百萬元。 貴集團應付之費用金額與 貴集團對行政服務及用品以及車輛的需求範圍及水平直接相關。

誠如與 貴公司所討論，指定服務、用品及車輛就 貴集團之持續運營及為員工提供福利方面被視為必不可少。此類規定有望有效地支持 貴集團的日常營運需求。此外，吾等對在中國從事房地產行業之公司進行獨立研究。吾等之研究結果表明，在物業銷售時提供專門的車輛接送服務以加強客戶服務在中國屬常見做法。這項服務被廣泛用作增值功能，以方便潛在買家參觀物業，從而改善客戶體驗及參與度。此類服務被視作在競爭激烈的市場中脫穎而出所必不可少，並在房地產公司的營銷及銷售策略中發揮著至關重要的作用。此類做法符合當前的行業標準以及 貴集團保持高水平服務質量的業務戰略。

就第4項交易事項於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限而言，截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之建議年度上限估計最高，因為 貴集團預計將於該財政年度進行大部分車輛採購，並且車輛預計將使用三年以上，因此較截至二零二六年十

二月三十一日止兩個財政年度而言將導致更高的估計採購成本。基於上文所述，吾等同意董事之意見，認為第4項交易事項之年度上限及其同比波動就獨立股東而言屬公平合理。

鑒於上文所述，吾等認為第4項交易事項項下應付之費用及第4項交易事項之年度上限已妥為估計。吾等亦認為，第4項交易事項將按一般商業條款訂立，以及就獨立股東而言，第4項交易事項之條款屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體利益。

7.5. 第5項交易事項—信息化相關服務

貴集團同意委聘朱氏家族控制實體向 貴集團提供(i)信息化相關服務，包括策劃、諮詢、開發、執行、營銷及維護 貴集團為管理智慧辦公室、人員、營運、財務、投資及地產行業而設之信息技術系統；及(ii)ERP系統服務，包括建立及維護ERP系統。

第5項交易事項的費用須根據 貴集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。一般而言， 貴集團須根據信息化項目的完成時間表及狀況分期支付費用。合約總價的約40%通常須於 貴集團與朱氏家族控制實體之間訂立個別合約或協議之日起20個營業日內支付，及後續的款項須於項目工作完成並驗收後分期支付。

7.5.1. 釐定第5項交易事項之年度上限之基準

以下載列第5項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各自之年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
第5項交易事項—信息化 相關服務	人民幣 67,350,000元 (相等於約 74,085,000港元)	人民幣 80,000,000元 (相等於約 88,000,000港元)	人民幣 92,000,000元 (相等於約 101,200,000港元)

於釐定二零二四年框架協議項下第5項交易事項的年度上限時，貴集團已考慮(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準，即獨立第三方就提供類似服務所給予之現行市場價格；(ii)朱氏家族控制實體將向貴集團提供之服務的範圍及程度；及(iii)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

7.5.2. 就第5項交易事項已取得及審閱之文件

就第5項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內貴集團向朱氏家族控制實體應付信息化相關服務估計費用之明細表；(ii)載列截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內貴集團為各項目支付信息化相關服務歷史費用之明細表；(iii)獨立第三方就提供類似信息化相關服務之現行市場價格及條款；及(iv)隨機抽樣選出之三份貴集團與朱氏家族控制實體於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內訂立的信息化相關服務合約樣本。

7.5.3. 吾等對第5項交易事項之年度上限之分析

二零二四年框架協議項下之相關定價基準

貴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應由雙方參考獨立第三方就提供類似服務所給予之現行市場價格釐定。

在此方面，吾等已審閱貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內支付之信息化相關服務費，以及類似服務的各項市場價格。吾等已取得隨機抽樣選出貴集團與朱氏家族控制實體於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內就信息化相關服務(即包含十餘項不同產品及其他服務)訂立之三份合約樣本，並將其與三份隨機抽樣選出的獨立第三方向貴集團就提供類似信息化相關服務之費用／佣金報價樣本及／或參考進行比較。根據吾等之審閱，吾等注意到貴集團向朱氏家族控制實體支付之歷史信息化相關服務費與市場價格相若或不遜於有關市場價格，第5項交易事項中所採用定價基準屬公平合理。

朱氏家族控制實體向 貴集團提供之服務範圍及程度

此外，吾等亦已問詢朱氏家族控制實體於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內將提供之有關信息化相關服務的性質及描述。鑒於第5項交易事項之年度上限乃根據新系統升級需求的預期增長以及 貴集團於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內各年度所需的維護及支援服務而釐定，吾等認為，與上一年相比，第5項交易事項之年度上限在二零二五年及二零二六年增加約10%至15%乃屬合理。鑒於上文所述，吾等認為制定第5項交易事項之年度上限之基準及假設屬公平合理。

歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額

第5項交易事項於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內的歷史交易金額分別約為人民幣78.4百萬元、人民幣56.0百萬元及人民幣43.0百萬元。吾等注意到，與截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的過往有關年度上限相比，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內第5項交易事項之年度上限已向下調整。這一調整反映了與截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內的實際歷史交易金額的戰略策應。值得注意的是，截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度第5項交易事項之年度上限普遍高於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度的歷史交易金額，因為 貴集團預計未來三年對信息化相關服務的需求將增長，這主要得益於對新系統升級以及維護及支援服務的需求增長，因為 貴集團信息化系統多年來變得更加複雜。第5項交易事項之建議年度上限預計將於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度內逐年增加。

吾等亦注意到，朱氏家族控制實體將負責信息化系統的維護工作及潛在升級，這在未來三年內必不可少。於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度，朱氏家族控制實體一般在 貴集團需要其信息技術系統服務時臨時提供升級及維護服務。於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度，由於 貴集團的信息技術系統日趨發展及複雜，為確保 貴集團信息技術系統的持續完整性及安全性，及為防範潛在的網絡威脅及故障， 貴集團認為更加定期地為其軟件、硬

件、網絡及信息技術基礎設施提供升級及維護服務至關重要。貴集團計劃於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度，至少安排每季度為其信息技術系統提供升級及維護服務。與截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度相比，貴集團平均每年兩次要求朱氏家族控制實體提供類似的升級及維護服務。因此，預計於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度，朱氏家族控制實體將更為頻繁地提供第5項交易事項下的信息化相關服務，這將導致同期的建議年度上限更高。第5項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年之建議年度上限預期有所增加，平均每年遞增約人民幣12,325,000元，乃考慮到隨著多年來貴集團的信息技術系統日益成熟，預期對新系統升級、維護和支援服務的需求有所增加，以及貴集團於特定年度的業務及信息化計劃。經考慮這一原因以及信息化相關服務費金額與所涉及工作範圍直接相關之事實，吾等同意董事之意見，認為第5項交易事項之年度上限就獨立股東而言屬公平合理。

經考慮朱氏家族控制實體若干成員之經驗、彼等在該行業各自良好之往績記錄，及朱氏家族控制實體所提出定價條款與提供類似服務之獨立第三方的定價條款相若，預計委聘朱氏家族控制實體為貴集團提供信息化相關服務將進一步提高貴集團的整體營運效率及成本效益。

鑒於上文所述，吾等認為第5項交易事項項下應付之費用及第5項交易事項之年度上限已妥為估計。吾等亦認為，第5項交易事項將按一般商業條款訂立，以及就獨立股東而言，第5項交易事項之條款屬公平合理，符合貴公司及股東之整體利益。

7.6. 第6項交易事項—舊改項目及物業發展項目管理

貴集團同意委聘朱氏家族控制實體，向貴集團提供有關管理(i) 貴集團若干舊改項目(包括前進路、員崗村、新基村、車陂村、康樂村及鷺江村之舊

改項目(所有該等項目均位於廣東省),以及 貴集團不時參與之其他舊改項目);及(ii) 貴集團若干物業發展項目之服務。

第6項交易事項的費用須根據 貴集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。一般而言, 貴集團須根據舊改及物業發展項目的完成時間表及狀況分期支付費用。

7.6.1. 釐定第6項交易事項之年度上限之基準

以下載列第6項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各自之年度上限:

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
第6項交易事項—舊改項目及物業發展項目管理	人民幣 329,760,000元 (相等於約 362,736,000港元)	人民幣 689,790,000元 (相等於約 758,769,000港元)	人民幣 670,710,000元 (相等於約 737,781,000港元)

於釐定二零二四年框架協議項下第6項交易事項之年度上限時, 貴集團已考慮(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準,即獨立第三方就提供類似服務所給予之現行市場價格,以及相關政府機構規定之適用定價標準及指引;(ii)預計將進行之舊改及重建以及物業開發工程的規模;及(iii) 貴集團為上述項目投入的總投資成本。一般而言,朱氏家族控制實體會收取 貴集團將於相關物業發展項目中投放的總投資成本的約2%至3%作為第6項交易事項下的管理服務費。倘造價諮詢服務亦作為物業發展管理服務的一部分提供,朱氏家族控制實體通常會根據廣東省物價局於二零一一年發佈的《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》所訂明的費率減讓20%收取諮詢費。

7.6.2. 就第6項交易事項已取得及審閱之文件

就第6項交易事項而言,吾等已取得、審閱及檢視(i)載列截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度內 貴集團向朱氏家族控制實體應付物

業發展管理估計費用之明細表；(ii)獨立第三方就提供類似物業發展管理服務之市場價格或報價；(iii)相關政府機構規定之標準及指引。

7.6.3. 吾等對第6項交易事項之年度上限之分析

二零二四年框架協議項下之相關定價基準

貴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應參考獨立第三方就提供類似服務給予之現行市場價格以及相關政府機構規定之適用定價標準及指引而釐定。

在此方面，吾等注意到，作為貴集團內部控制措施的一部分，貴集團將繼續確保二零二四年至二零二六年交易中各項業務之報價及條款將按一般商業條款訂立，並與獨立第三方給予之報價及條款相若或更佳。在貴集團與朱氏家族控制實體就二零二四年至二零二六年交易訂立任何單獨協議前，貴集團將首先從至少兩名獨立第三方處取得類似服務之報價及條款作為參考。鑒於該等內部控制措施的實施以及其有效確保貴集團與朱氏家族控制實體之間交易的價格及條款按一般商業條款或更佳條款進行，吾等認為第6項交易事項之有關定價基準屬公平合理。

舊改及開發工作之歷史交易金額及預期規模

根據二零二四年框架協議，吾等注意到，貴集團同意委聘朱氏家族控制實體向貴集團提供有關管理貴集團若干舊改項目(包括前進路、員崗村、新基村、車陂村、康樂村及鷺江村之舊改項目(所有該等項目均位於廣東省)，以及貴集團不時參與之其他舊改項目)及貴集團若干物業發展項目之服務。

在此方面，朱氏家族控制實體將向貴集團提供之管理服務，包括但不限於有關管理工作任務、項目團隊、人力資源管理、財務管理、運營管理、建設事宜、信息化系統、費用結算、物業委託及軟件維護以及銷售代理服務、諮詢及顧問服務等服務。

吾等注意到，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內第6項交易事項之過往年度上限尚未動用。經向 貴公司問詢，吾等了解到，靈山村舊改項目需進行若干前提步驟，包括居民搬遷及該地區的重建。然而，由於政府審批尚未完成，該項目暫停，目前預期於二零二五年年末取得政府審批。根據吾等對廣東省舊改項目程序之獨立研究，吾等注意到舊改過程複雜且耗時，涉及居民搬遷前不同政府部門的多個審批階段。此外，於過去幾年，新冠肺炎疫情之影響進一步減緩了審批流程。

吾等認識到，中國房地產開發行業在過去三年內因Covid-19疫情及政策變化而遭遇重大挫折，導致大範圍運營中斷，包括影響政府活動的中斷。誠如本函件前一節「4.1. 貴集團之背景資料」內所述，在國家政策的支持下，房地產市場目前正處於復甦的軌道上。此外，根據中國廣州市政府於二零二三年十一月二日發佈的文章¹，政府將加快推進作為「十四五」規劃一部分的城市更新項目，重點是歷史文化保護、戰略發展區域、重點功能片區、樞紐門戶及解決關鍵民生問題。儘管審批程序複雜，但地方政府的積極政策強調了與 貴公司利益一致的承諾，尤其是在市況不斷改善、疫情影響不斷減弱的情況下。此外，第6項交易事項的年度上限已經設定，以確保一旦獲得審批， 貴公司有足夠的能力把握舊改及物業發展的機會。

作為 貴集團未來業務策略及目標的一部分， 貴集團計劃於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度進行多項新的舊改項目及物業發展項目。大部分項目預計將於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度展開籌備工作及先決步驟，及於其後數年進一步進入開發階段。因此， 貴集團需要朱氏家族控制實體自二零二四年起提供第6項交易事項下的各種項目管理服務。隨著 貴集團有更多舊改項目正在籌備中，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內第6項交易事項之年度上限一般高於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的過往有關年度上限。根據吾等與 貴公司的討論，吾等注意到第6項

¹ 請參閱中國廣州市政府於二零二三年十一月二日在 https://www.gz.gov.cn/zwfw/zxfw/gysy/content/post_9298370.html 發佈的文章，內容有關城市更新項目

交易事項之年度上限預計將於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度結束後增加，因為多數項目於二零二四年處於籌備及開展階段，並將於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度結束後進入開發階段。鑒於項目的進度及竣工時間表預計將於截至二零二六年十二月三十一日止兩個財政年度內保持一致，因此第6項交易事項之建議年度上限於同期內保持相對穩定。經考慮此類原因以及應付管理費金額與項目規模直接相關之事實，吾等同意董事之意見，認為第6項交易事項之年度上限及其同比波動就獨立股東而言屬公平合理。

貴集團為有關物業發展項目投入之總投資成本

吾等已審閱載列 貴集團截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內向朱氏家族控制實體應付之物業發展管理費用之明細表。鑒於(i)朱氏家族控制實體將按有關物業發展項目總投資成本的2%至3%收取物業發展管理費；(ii)將根據《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)》所規定之費率減少20%收取造價諮詢費；(iii)舊改物業發展項目的增加；及(iv)截至二零二六年十二月三十一日止兩個年度的開發工作將增加，預計截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年 貴集團將向朱氏家族控制實體支付之物業發展管理費分別為約人民幣329.8百萬元、人民幣689.8百萬元及人民幣670.7百萬元。

此外，吾等注意到，獨立第三方向 貴集團就提供類似物業發展管理服務所給予之現行市場價格或從公共領域獲得的此類服務之現行市場價格約為物業發展項目投資成本的2%至5%。吾等之比較表明 貴集團向朱氏家族控制實體應付之物業發展管理服務估計費用較獨立第三方收取之費用更為有利。經考慮上文所述，吾等認為用於釐定第6項交易事項之年度上限的物業發展管理服務已妥為估計。

此外，由於 貴集團已與朱氏家族控制實體建立長期的業務關係，朱氏家族控制實體對 貴集團的營運及其物業項目以及 貴集團之期望及要求有著深入了解， 貴集團認為此為設計及實施適合 貴

集團之物業發展管理計劃所不可或缺。因此，委聘朱氏家族控制實體為貴集團提供物業發展管理服務，可以進一步提高貴集團之整體營運效率及成本效益。

鑒於上文所述，吾等認為第6項交易事項項下應付之費用及第6項交易事項之年度上限已妥為估計。吾等亦認為，第6項交易事項將按一般商業條款訂立，以及就獨立股東而言，第6項交易事項之條款屬公平合理，符合貴公司及股東之整體利益。

根據二零二四年框架協議將由 貴集團向朱氏家族控制實體提供之服務／出租之物業：

7.7. 第7項交易事項—工程設計

朱氏家族控制實體同意委聘 貴集團，為朱氏家族控制實體位於西安、北京、廣州、上海、成都及深圳等地區之若干物業發展項目提供工程設計服務。

第7項交易事項的費用須根據 貴集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。一般而言，朱氏家族控制實體須根據工程設計工作的完成時間表及狀況分期支付費用。合約總價的約20%通常須於 貴集團與朱氏家族控制實體之間訂立個別合約或協議之日起30個營業日內支付，及後續的款項須於工程設計工作完成並驗收後分期支付。

7.7.1. 釐定第7項交易事項之年度上限之基準

以下載列第7項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各自之年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
第7項交易事項— 工程設計	人民幣 144,080,000元 (相等於約 158,488,000港元)	人民幣 232,500,000元 (相等於約 255,750,000港元)	人民幣 132,600,000元 (相等於約 145,860,000港元)

於釐定二零二四年框架協議項下第7項交易事項之年度上限時， 貴集團已考慮(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準，即獨立第三方就提供類似服務所提供之現行市場價格，以及有關政府機關所規定之適用定價

標準及指引；(ii)董事根據彼等與朱氏家族控制實體進行之討論，對朱氏家族控制實體建議委託 貴集團進行工程設計工作之物業發展項目總面積及類型作出之估計；及(iii)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

7.7.2. 就第7項交易事項已取得及審閱之文件

就第7項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團就為朱氏家族控制實體之若干物業項目進行工程設計工作而應收朱氏家族控制實體的估計工程設計費用之明細表；(ii)載列截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度內 貴集團自朱氏家族控制實體收取的歷史工程設計費用之明細表；(iii) 貴集團與朱氏家族控制實體於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度及直至最後實際可行日期訂立的三份工程設計服務合約樣本；及(iv)獨立第三方於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度及直至最後實際可行日期期間提供的三份工程設計服務合約／報價樣本。

7.7.3. 吾等對第7項交易事項之年度上限之分析

於得出第7項交易事項的年度上限時， 貴集團已將不同工程設計工作之每平方米有關成本與上述物業發展項目之總建築面積相乘。

二零二四年框架協議之有關定價基準

朱氏家族控制實體就此項交易而應付予 貴集團之費用及其他條款，(i)須由訂約雙方經參考獨立第三方就提供類似設計服務所給予之最新市場價格而釐定；及(ii)須符合相關地方當局就提供類似服務之費用所訂明之適用標準及指引(包括中國勘察設計協會於二零一五年發佈之《建築設計服務計費指導》)。

為釐定 貴集團於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度應收朱氏家族控制實體之多項估計平均單位工程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工程設計服務之現行市價資料與 貴集團於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度應收朱氏家族控制實體之估計單位工程設計費用進行比較。在此

方面，吾等已取得隨機抽樣選出 貴集團與朱氏家族控制實體於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度內及直至最後實際可行日期所訂立之三份工程設計服務合約樣本，並將其與當時市價及條款資料（包括同期內獨立第三方向 貴集團所提供類似服務之三份報價及／或合約樣本（亦按隨機抽樣選出））進行比較。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， 貴集團收取之工程設計費用以及 貴集團可收取之估計單位工程設計費用，符合各類工程設計工作之市價。

經考慮上文所述，吾等認為，用於釐定第7項交易事項於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度之年度上限之單位工程設計費用已適當估計。

董事根據彼等與朱氏家族控制實體進行之討論，對朱氏家族控制實體建議委託 貴集團進行工程設計工作之物業發展項目總面積及類型作出之估計

吾等已審閱有關朱氏家族控制實體位於西安、北京、廣州、上海、成都及深圳而其工程設計工作預期將由 貴集團於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度進行的物業發展項目之估計總建築面積之明細表。於上述地區之上述物業發展項目之估計總建築面積約為9,905,675平方米，預期此等項目將於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度落成。此等物業發展項目涵蓋住宅及商業大廈。

吾等亦已審閱 貴集團向獨立第三方提供之類似工程設計工作之現行市價，並與 貴集團於釐定第7項交易事項之年度上限時採納之定價基準進行比較。吾等的比較顯示， 貴集團應收朱氏家族控制實體的估計單位工程設計費用屬於市場範圍且相若於或優於 貴集團可向獨立第三方收取者。經考慮上文所述，吾等認為，用於釐定第7項交易事項之年度上限之工程設計費用已適當估計。

歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額

吾等注意到，第7項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之年度上限一般高於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之歷史交易金額。吾等已就第7項交易事項之年度上限之有關增長向 貴公司作出查詢，並得知其主要原因是朱氏家族控制實體鑒於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度將交付之物業數目增加，預期對 貴集團工程設計服務之需求量亦將提高。吾等從與 貴公司進行之討論中得知，朱氏家族控制實體一直計劃於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度擴大其物業發展項目。誠如董事會函件所述，根據董事與朱氏家族控制實體的討論，朱氏家族控制實體將於未來幾年繼續努力擴展其物業發展項目，作為對不斷變化的市況的戰略回應及作為其恢復和重振其於過往年度部分受Covid-19疫情影響的業務計劃的一部分。於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度，該擴展計劃預計將增加即將交付的物業的數量及規模，進而增加朱氏家族控制實體對 貴集團於第7項交易事項下的工程設計服務的需求。尤其是，預計 貴集團將為朱氏家族控制實體於西安、北京、廣州、上海、成都及深圳等地區的若干住宅及商業物業發展項目提供工程設計服務，該等項目的估計總樓面面積為約9,905,675平方米，該等項目預計將於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度內完工。

根據吾等的分析和觀察，吾等注意到，房地產市場已出現復甦跡象。於二零二三年上半年，由於住房貸款需求持續疲軟及房價下跌，房地產市場的整體表現有所回落。於二零二三年七月二十四日，中共中央政治局召開會議，標誌著關鍵性的轉變。會議認識到中國房地產市場供需動態的變化，強調有必要緊急調整及完善房地產政策。建議採取因城施策、綜合施策的方針，以滿足居民基本住房需求的同時，兼顧居民改善居住條件的願望，從而促進房地產市場平穩健康發展。隨後，圍繞強化需求側購房政策、幫助房地產開發企業融資、加大保障性住房建設力度及推進城中村改造等方面部署了一系列政策措施。其中包括：(i)對首次購房者實行「認房不認貸」政策；(ii)下調首套房及二套房首付比例下限分別至為20%及30%；及(iii)降低現有首次房貸利率。此等政策措施加上城中村改造的預期加速，預計將促進房地產市

場逐步穩定及復甦。此外，政府不斷放寬住房限購政策，於二零二四年五月十日，全國僅有六座城市尚未全面取消住房限購政策²，這表明政府正在大力振興房地產市場。鑒於上述發展態勢，董事與朱氏家族控制實體商討後，預計物業發展項目於未來年度將會擴大，作為對不斷變化的市況的戰略回應。考慮到支持性的政策環境及預期的市場復甦，吾等認為此預期屬合理。

經考慮該原因及預期各物業發展項目之進度將每年不同，加上應付設計費用之金額與所涉及建築項目之數目及規模直接相關後，吾等同意董事之意見，認為第7項交易事項之年度上限以及其同比波動就獨立股東而言誠屬公平合理。

此外，鑒於 貴集團與朱氏家族控制實體已建立業務關係，及 貴集團提供的工程設計服務亦令人滿意， 貴集團認為朱氏家族控制實體繼續委聘其提供工程設計服務的前景樂觀。鑒於朱氏家族控制實體與 貴集團之良好付款記錄， 貴集團根據第7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 貴集團提供額外及穩定收入來源且符合 貴公司及股東之整體利益。

基於上文所述，吾等認為，第7項交易事項項下應收之費用及第7項交易事項之年度上限已適當估計，使 貴集團能把握上文所述的業務機會並提升盈利能力。吾等亦認為，第7項交易事項將按一般商業條款訂立，以及第7項交易事項之條款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。

² 請參閱中國房地產資訊及分析服務平台中指於二零二四年五月十日發佈的房地產報告，網址為 <https://www.cih-index.com/report/detail/74707.html>

7.8. 第8項交易事項—物業管理及相關服務

朱氏家族控制實體同意委聘 貴集團，為朱氏家族控制實體之若干物業發展項目之物業提供物業管理及相關服務，包括空置房物業的物業管理服務、物業增值服務、精裝及工程服務、售樓處及樣板間的案場服務、諮詢服務，以及新房的推廣服務。

第8項交易事項的費用須根據 貴集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。一般而言，朱氏家族控制實體須按季度支付欠款。

7.8.1. 釐定第8項交易事項之年度上限之基準

以下載列第8項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各自之年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
第8項交易事項—物業管理 及相關服務	人民幣 376,810,000元 (相等於約 414,491,000港元)	人民幣 404,990,000元 (相等於約 445,489,000港元)	人民幣 449,570,000元 (相等於約 494,527,000港元)

於釐定二零二四年框架協議項下第8項交易事項之年度上限時， 貴集團已考慮(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準，即獨立第三方就於廣東省、浙江省、河北省、天津、北京及上海等地區提供類似服務所給予之現行市場價格；(ii)朱氏家族控制實體需要獲得物業管理及相關服務之預期物業數目及其總建築面積；(iii) 貴集團就提供該物業管理及相關服務所產生之成本；及(iv)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

7.8.2. 就第8項交易事項已取得及審閱之文件

就第8項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列截至二零二六年十二月三十一日止三個年度 貴集團就廣東省、浙江省、河北省、天津、北京及上海等地區之物業提供管理服務而應收朱氏家族控制實體的估計管理費之明細表；(ii)載列 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度就其提供物業管理服務而收取朱氏家族控制實體的歷史管理費之

明細表；(iii)根據獨立第三方給予之條款為附近地區類似等級的物業提供類似管理服務之現行市價；(iv) 貴集團與朱氏家族控制實體於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度及直至最後實際可行日期所訂立之三份物業管理合約樣本；及(v)設定物業管理費的參考資料，包括相關政府機關訂明之任何標準及指引。

7.8.3. 吾等對第8項交易事項之年度上限之分析

於得出第8項交易事項的年度上限時， 貴集團已根據現有合約及朱氏家族控制實體未來物業發展項目的完工計劃，考慮預期物業數量、總建築面積、空置率，以及物業管理服務、物業增值服務及相關服務的相應費用等多項因素。

二零二四年框架協議之有關定價基準

朱氏家族控制實體就此項交易而應付予 貴集團之費用及其他條款，須由訂約雙方經參考獨立第三方就於廣東省、浙江省、河北省、天津、北京及上海等地區內提供類似服務所給予之現行市場價格而釐定。

在此方面，吾等已審閱 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度已收取之單位管理費。吾等亦已取得隨機抽樣選出 貴集團與朱氏家族控制實體於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內及直至最後實際可行日期所訂立之三份物業管理合約樣本，並將其與獨立第三方所提供類似服務當時之市價進行比較。根據吾等對上述文件之審閱，吾等注意到， 貴集團從朱氏家族控制實體收取之平均單位管理費均處於市場範圍內，與 貴集團向獨立第三方收取之管理費相若或優於 貴集團應收取的管理費。因此，該比較顯示 貴集團已向朱氏家族控制實體收取之歷史管理費與有關市價相若或不遜於有關市價，且第8項交易事項採用之定價基準誠屬公平合理。

朱氏家族控制實體將需要獲得物業管理及相關服務之預期物業數目及總建築面積

從審閱載列截至二零二六年十二月三十一日止三個年度 貴集團就朱氏家族控制實體之若干物業發展項目的物業提供物業管理及相關服務而應收朱氏家族控制實體之估計管理費之明細表中，吾等注意到， 貴集團將(i)管理廣東省、浙江省、河北省、天津、北京及上海等地區的61處空置物業，二零二四年之合計總建築面積約為976,750平方米，二零二五年為832,366平方米及二零二六年為752,089平方米；及(ii)向朱氏家族控制實體提供物業增值服務、精裝及工程服務、售樓處及樣板間的案場服務、諮詢服務，以及新房的推廣服務。

誠如前一節第7項交易事項中「7.7.3.吾等對第7項交易事項之年度上限之分析」內所述，房地產市場於二零二三年下半年開始出現復甦跡象。中國政府不斷推出各種政策支持房地產市場的持續發展。吾等注意到，第8項交易事項項下的物業發展項目遍佈經濟上重要且多樣化的地區，包括廣東、浙江、河北、天津、北京及上海。該等地區以其充滿活力的房地產市場著稱，作為經濟中心，提供了更多的增長機會，因為不同地區的復甦速度可能有所不同。因此，經與朱氏家族控制實體商討後，吾等與董事一致認為，預計物業發展項目於未來年度將會擴大，作為對不斷變化的市況的戰略回應。

吾等注意到，於釐定第8項交易事項之年度上限時， 貴集團已將其空置物業管理服務費用介乎每平方米人民幣0.9元至人民幣4.5元與有關空置物業之建築面積相乘。在此方面，吾等已審閱獨立第三方提供之類似物業管理服務及從公共領域取得之現行市價資料，並注意到一般而言，獨立第三方就類似物業管理服務收取每平方米人民幣0.78元至人民幣4.5元。吾等的比較顯示， 貴集團應收朱氏家族控制實體的估計空置物業管理費屬於市場範圍且相若於獨立第三方可收取者。經考慮上文所述，吾等認為，用於釐定第8項交易事項之年度上限之管理費已適當估計。

此外，在釐定第8項交易事項之年度上限時，貴集團亦已考慮新服務的估計費用，例如物業增值服務、精裝及工程服務、售樓處及樣板間的案場服務、諮詢服務，以及新房的推廣服務等。於審閱載有新服務估計費用的明細表後，吾等同意有關費用乃根據現行市場價格及朱氏家族控制實體對該等服務的預期需求估算。

歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額

吾等注意到，第8項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之年度上限預期較截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之歷史交易金額顯著增加。吾等已就年度上限之有關大幅增長向貴公司作出查詢，並得知(i) 貴集團預期，由於朱氏家族控制實體之已完工物業發展項目預期增加，在第8項交易事項下需要貴集團物業管理及相關服務的物業數量及規模將會增加；及(ii)根據第8項交易事項將向朱氏家族控制實體提供之服務範圍將擴大至包括物業增值服務、精裝及工程服務、售樓處及樣板間的案場服務、諮詢服務，以及新房的推廣服務。

同樣地，第8項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限增加，乃主要由於朱氏家族控制實體的物業之估計總建築面積增加，而該等物業將需要貴集團的物業管理及相關服務。經考慮該原因及應付物業管理費之金額與所涉及物業之數目直接相關後，吾等同意董事之意見，認為第8項交易事項之年度上限以及其年度增長就獨立股東而言誠屬公平合理。

此外，鑒於貴集團與朱氏家族控制實體已建立業務關係，及貴集團提供的物業管理及相關服務亦令人滿意，貴集團認為朱氏家族控制實體繼續委聘其提供該等服務的前景樂觀。鑒於朱氏家族控制實體之良好付款記錄，貴集團根據第8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及穩定收入來源且符合貴公司及股東之整體利益。

基於上文所述，吾等認為，第8項交易事項項下應收之費用及第8項交易事項之年度上限已適當估計，使貴集團能把握上文所述的業務機會並提升盈利能力。吾等亦認為，第8項交易事項將按一般商業條款訂立，以及第8項交易事項之條款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。

7.9. 第9項交易事項一辦公室及舖位租賃

貴集團同意向朱氏家族控制實體出租位於廣州、成都、北京及西安等地區之若干物業作辦公室及舖位用途。

第9項交易事項的款項須根據貴集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。一般而言，朱氏家族控制實體須定期（按月或按季度）提前支付款項。

7.9.1. 釐定第9項交易事項之年度上限之基準

以下載列第9項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年之年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
第9項交易事項一辦公室及舖位租賃	人民幣 11,890,000元 (相等於約 13,079,000港元)	人民幣 13,990,000元 (相等於約 15,389,000港元)	人民幣 14,420,000元 (相等於約 15,862,000港元)

於釐定二零二四年框架協議項下第9項交易事項之年度上限時，貴集團已考慮(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準，即位於類似位置之類似物業之當期市場租金；(ii)已識別建議租賃物業及其總面積；及(iii)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

7.9.2. 就第9項交易事項已取得及審閱之文件

就第9項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列截至二零二六年十二月三十一日止三個年度貴集團將出租予朱氏家族控制實體位於廣州、成都、北京及西安之有關物業之位置及總面積以及朱氏家族控制實體就相關物業應付貴集團之相關估計租金之明細表；(ii)載列朱氏家族控制

實體就截至二零二三年十二月三十一日止三個年度所租賃之商業物業已付 貴集團之歷史租金之明細表；及(iii) 貴集團與朱氏家族控制實體於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內及直至最後實際可行日期就前者所擁有之商業物業所訂立之三份租賃合約樣本。

7.9.3. 吾等對第9項交易事項之年度上限之分析

二零二四年框架協議之有關定價基準

朱氏家族控制實體就此項交易而應付予 貴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現行市場租金而釐定。

在此方面，吾等注意到，作為 貴集團內部監控措施之一部分， 貴集團將繼續確保二零二四年至二零二六年交易項下租賃各自之報價及條款按一般商業條款訂立，並相若於或優於獨立第三方所給予者。為此， 貴集團在與朱氏家族控制實體就二零二四年至二零二六年交易訂立任何個別協議之前，會首先取得最少兩名獨立第三方提供類似租賃之報價及條款作參考。鑒於實施此等內部監控措施及有關措施一直有效確保 貴集團與朱氏家族控制實體所訂立之交易之價格及條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，故吾等認為第9項交易事項之有關定價基準誠屬公平合理。

吾等亦已審閱隨機抽樣選出 貴集團與朱氏家族控制實體於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內及直至最後實際可行日期所訂立之三份租賃合約之條款，並將該等租賃合約之租金與中國物業租賃代理就類似物業所列／所報之市價或租金進行比較。在此方面，吾等已從公共領域取得出租類似類型物業之費用／佣金報價樣本及／或參考(即例如房天下、好租、點點租及仲量聯行等中國物業代理所公佈之每平方米租金)。吾等之審閱顯示，朱氏家族控制實體向 貴集團所支付之每平方米租金屬市場價格範圍，故該比較顯示，朱氏家族控制實體已付 貴集團之歷史租金與有關市價相若或不遜於有關市價。

已識別建議租賃物業及其總面積

吾等注意到，朱氏家族控制實體預期將於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度租用位於廣州、成都、北京及西安的十九幢商業樓宇內之辦公室，總建築面積約為9,387平方米。從吾等對將出租予朱氏家族控制實體之辦公室物業之審閱，吾等注意到，部分有關辦公室物業現時已出租予朱氏家族控制實體。鑒於該種持續的租賃關係及辦公室需求的連續性，吾等認為，貴集團將出租之辦公室之面積已適當估計。

歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額

吾等注意到，與截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的過往相關年度上限相較，第9項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之年度上限已經下調。該調整反映與截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之實際歷史交易金額之戰略一致性。吾等已就低使用率及其下降趨勢向貴公司作出查詢，並得知其主要原因為朱氏家族控制實體對物業的需求發生變化。

儘管有過往利用率下降趨勢，吾等從貴公司得知，貴集團預計，於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內，朱氏家族控制實體不僅將繼續租用相同的辦公室及舖位物業，而且會將其業務擴展至新的物業。因此，儘管過往趨勢反映出下降，計入預期出租的新物業以及預期租金上漲5%後，預計將推動對租賃空間的整體需求增加。經考慮該原因及應付租金之金額與所涉及物業之位置及面積直接相關後，吾等同意董事之意見，認為第9項交易事項之年度上限以及其年度增長就獨立股東而言誠屬公平合理。

基於上文所述，吾等認為，第9項交易事項項下應付之租金及第9項交易事項之年度上限已適當估計。吾等亦認為，第9項交易事項將按一般商業條款訂立，以及第9項交易事項之條款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。

7.10. 第10項交易事項—運營及建設管理

朱氏家族控制實體同意委聘 貴集團，為朱氏家族控制實體之若干物業發展項目提供運營及建設管理服務，包括前期管理、建設管理、招商管理、運營管理、改造管理及信息技術系統管理服務。

第10項交易事項的費用須根據 貴集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。一般而言，朱氏家族控制實體須於收到 貴集團開具的相關發票後10至15個營業日內按季度付款。

7.10.1. 釐定第10項交易事項之年度上限之基準

以下載列第10項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年之年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
第10項交易事項—運營及 建設管理	人民幣 217,120,000元 (相等於約 238,832,000港元)	人民幣 300,160,000元 (相等於約 330,176,000港元)	人民幣 424,090,000元 (相等於約 466,499,000港元)

於釐定第10項交易事項之年度上限時， 貴集團已考慮(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準，即業內獨立第三方就提供類似服務之定價標準；(ii)董事根據彼等與朱氏家族控制實體進行之討論，對朱氏家族控制實體需要 貴集團提供服務之物業發展項目數目及規模作出之估計；(iii)上述物業發展項目之估計總建築成本、服務成本及開支；及(iv)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

7.10.2. 就第10項交易事項已取得及審閱之文件

就第10項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團就提供運營及建設管理而應收朱氏家族控制實體之估計費用之明細表；(ii)朱氏家族控制實體需要 貴集團於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度提供服務之物業發展項目之數目及規模；(iii)載列 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度已收朱氏家族控制實體的歷史運營及建設管理租金資料之

明細表；(iv) 貴集團與朱氏家族控制實體於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度所訂立之三份物業管理服務合約樣本；及(v) 貴集團與獨立第三方於同期所訂立之三份類似物業管理服務合約樣本。

7.10.3. 吾等對第10項交易事項之年度上限之分析

於得出第10項交易事項之年度上限時，貴公司已估計截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年朱氏家族控制實體需要貴集團提供服務之物業發展項目數目以及朱氏家族控制實體將自該等項目賺取之收入及估計可自該等項目收取之費用百分比。

二零二四年框架協議之有關定價基準

朱氏家族控制實體就此項交易而應付予貴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。

為釐定第10項交易事項之定價基準是否按一般商業條款訂立，吾等已將貴集團就有關項目所釐定之定價條件與獨立第三方所提供類似服務之現行市價進行比較。在此方面，吾等已取得隨機抽樣選出貴集團與朱氏家族控制實體於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度內所訂立之三份類似物業管理服務合約樣本，並與貴集團於同一期間內向獨立第三方提供類似服務當時之市價及條款（在此方面，貴集團與獨立第三方所訂立之三份類似物業管理服務合約樣本乃隨機抽樣選出）進行比較。根據吾等對文件的審閱，吾等注意到，貴集團對物業運營及建設管理相關服務（包括前期管理、建設管理、招商管理、運營管理、改造管理及信息技術系統管理）收取各種費用，該等費用採用不同方法釐定，例如項目投資成本、收入或EBITDA之百分比，以及每個項目或每平方米的固定費用。經比較後，吾等注意到貴集團所收取的費用與類似服務的市場費率一致，或優於市場費率。例如，對於前期管理，貴集團收取介乎項目投資成本2%至10%的管理費，而類似服務的市場費率介乎2%至6%。因此，吾等認為，貴集團就第10項交易事項收取之費用以及貴集團所釐定之定價標準，乃符合類似服務之市價。

經考慮上文所述，吾等認為，用於釐定第10項交易事項之年度上限之定價標準已適當估計。

根據董事與朱氏家族控制實體進行之討論，對朱氏家族控制實體需要 貴集團提供服務之物業發展項目之估計數目及規模

吾等從審閱載列截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度 貴集團就提供運營及建設管理服務而應收朱氏家族控制實體之估計費用之明細表中注意到，根據第10項交易事項， 貴集團將管理朱氏家族控制實體60個物業發展項目，此等將需要 貴集團提供運營及建設管理服務之物業於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年之總樓面面積分別約為9,616,992平方米。

誠如第7項交易事項中「7.7.3. 吾等對第7項交易事項之年度上限之分析」一節內所述，房地產市場於二零二三年下半年開始出現復甦跡象。中國政府不斷推出各種政策支持房地產市場的持續發展。經與朱氏家族控制實體商討後，吾等與董事一致認為，預計物業發展項目於未來年度將會擴大，作為對不斷變化的市況的戰略回應。

經審閱載列截至二零二六年十二月三十一日止三個年度 貴集團就提供運營及建設管理服務而應收朱氏家族控制實體之估計費用之明細表後，吾等發現，於估計運營及建設管理服務費時，採用了管理費費率，此與歷史定價基準相符。此方法反映了第10項交易事項項下將提供的服務範圍的連續性，預計將與歷史交易中的服務範圍大致相同。

歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額

吾等注意到，根據二零二一年框架協議，與截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的過往年度上限相較，第10項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之年度上限已大幅下調。此次調整為一項戰略調整，以更好地反映截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之實際歷史交易金額。

另一方面，由於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，朱氏家族控制實體的物業發展項目之規模及數量預計將增加，因此對第10項交易事項下 貴集團服務之需求將增加。經考慮 貴集團應收的運營及建設管理費之金額與所涉及物業發展項目之數目及規模直接相關後，吾等同意董事之意見，認為第10項交易事項之年度上限以及其年度增長就獨立股東而言誠屬公平合理。

同時，鑒於 貴集團與朱氏家族控制實體已建立業務關係，及 貴集團提供的運營及建設管理服務亦令人滿意， 貴集團認為朱氏家族控制實體繼續委聘其提供該等服務的前景樂觀。此外，鑒於朱氏家族控制實體於 貴集團之良好付款記錄， 貴集團根據第10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 貴集團提供額外及穩定收入來源且符合 貴公司及股東之整體利益。

基於上文所述，及考慮到使用適當的管理費費率和所討論的估計項目量，吾等認為，第10項交易事項項下應收之費用及第10項交易事項之年度上限已適當估計，使 貴集團能把握上文所述的業務機會並提升盈利能力。吾等亦認為，第10項交易事項將按一般商業條款訂立，以及第10項交易事項之條款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。

7.11. 第11項交易事項—建築

朱氏家族控制實體同意委聘 貴集團，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項交易事項的費用須根據 貴集團與朱氏家族控制實體之間將訂立的個別合約或協議所載的付款條款支付。一般而言， 貴集團會根據建築工程的竣工時間表及狀況開具發票。朱氏家族控制實體通常須於收到 貴集團開具的相關發票後28個營業日內結清費用。

7.11.1. 釐定第11項交易事項之年度上限之基準

以下載列第11項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年之年度上限：

	截至十二月三十一日止年度之建議年度上限		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
第11項交易事項—	人民幣	人民幣	人民幣
建築	5,856,540,000元	4,945,340,000元	3,186,270,000元
	(相等於約	(相等於約	(相等於約
	6,442,194,000港元)	5,439,874,000港元)	3,504,897,000港元)

於釐定二零二四年框架協議項下第11項交易事項之年度上限時，貴集團已考慮(i)二零二四年框架協議項下之有關定價基準，即獨立第三方就提供類似服務所收取之最新市場價格，及有關政府機關所規定之適用定價標準及指引；(ii)朱氏家族控制實體將由貴集團進行位於北京、天津、昆山及廣州之物業發展項目之概約總建築面積；(iii)相關建築項目於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年之預期落成比例；(iv)根據估計竣工時間表需要獲貴集團提供工程之範疇及規模；及(v)歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額。

7.11.2. 就第11項交易事項已取得及審閱之文件

就第11項交易事項而言，吾等已取得、審閱及檢視(i)載列朱氏家族控制實體截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度應付貴集團的估計建築費用之明細表；(ii)載列估計平均單位建築成本明細資料之明細表；(iii)為建築工程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；及(iv)貴集團與朱氏家族控制實體於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度及直至最後實際可行日期訂立的三份建築合約樣本。

7.11.3. 吾等對第11項交易事項之年度上限之分析

於得出第11項交易事項之年度上限時，貴公司已將貴集團可收取的估計平均單位建築費用乘以朱氏家族控制實體於北京、天津、昆山及廣州之物業項目(預期貴集團將於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年進行有關施工)之估計總建築面積。

二零二四年框架協議之有關定價基準

朱氏家族控制實體就此項交易而應付予 貴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現行市場價格而釐定；及(ii)項目所在地區之建設委員會規定之標準及指引(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佈之《建設工程工程量清單計價規範》(GB 50500-2013)；(b)天津市住房和城鄉建設委員會於二零二零年發佈之《天津市建築工程預算基價》；及(c)廣東省住房和城鄉建設廳於二零一九年發佈之《廣東省建設工程計價依據(2018)》)而釐定。

誠如上文有關第1項交易事項之分節所分析，儘管物業項目各自之估計單位建築費用可能受數項因素影響而出現變動，惟將該等因素平分後的整體影響非常接近，故 貴公司已藉計入物業項目各自之估計平均單位費用，估計可向朱氏家族控制實體收取之平均單位建築費用，而吾等認為該估計合理。

在此方面，吾等已將朱氏家族控制實體應付予 貴集團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進行比較。吾等亦已取得 貴集團用於釐定類似建築服務價格的參考材料。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， 貴集團可收取之估計單位建築費用與類似建築服務之市場範圍相符，且符合相關政府機關規定的最新標準及指引。因此，該比較顯示朱氏家族控制實體應付 貴集團之估計建築費用相若於或不遜於類似服務之費用之市場水平，且第11項交易事項採納之定價基準誠屬公平合理。

朱氏家族控制實體將由 貴集團進行位於北京、天津、昆山及廣州之物業發展項目之概約總建築面積、目標建築項目於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度各年之預期落成比例，以及根據估計竣工時間表需要獲 貴集團提供工程之範疇及規模

吾等亦已審閱朱氏家族控制實體位於北京、天津、昆山及廣州之物業項目(預期 貴集團將於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度進行有關施工)之估計總建築面積之明細表。據 貴公司告知，朱氏家族控制實體位於北京、天津、昆山及廣州之物業項目於二零二四年、二零二五年及二零二六年之估計總建築面積分別約為2,525,222平方米、2,203,897平方米及1,414,709平方米。根據吾等與 貴公司的討論，吾等注意到，朱氏家族控制實體的物業項目之估計總建築面積乃由朱氏家族控制實體根據其建築計劃及時間表而提供。朱氏家族控制實體的物業發展項目之有關估計總建築面積反映朱氏家族控制實體於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度有需要獲 貴集團提供建築服務。

誠如第7項交易事項中「7.7.3. 吾等對第7項交易事項之年度上限之分析」一節內所述，房地產市場於二零二三年下半年開始出現復甦跡象。中國政府不斷推出各種政策支持房地產市場的持續發展。吾等與董事一致認為，預計物業發展項目於未來年度將會擴大，作為對不斷變化的市況的戰略回應。

歷史交易的條款及規模以及歷史交易金額

吾等注意到，第11項交易事項截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之年度上限較截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之歷史交易金額顯著增加。經審閱過往記錄後，吾等觀察到先前設定之上限之使用率並不高。經向 貴公司查詢後， 貴公司解釋，使用率下降乃主要由於中國物業發展環境的低迷及COVID-19疫情之影響。儘管有該等過往趨勢，吾等已就第11項交易事項之年度上限之有關大幅增長向 貴公司作出查詢，並得知其主要原因是預期朱氏家族控制實體之物業發展項目數目及規模於截至二零二六年十二月三十一日止三

個年度將大幅增加，令朱氏家族控制實體對 貴集團建築服務之需求亦相應提高。第11項交易事項之建議年度上限預計將於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度後下降，此乃主要由於物業發展項目的完工狀態，例如，若干物業發展項目預計將於截至二零二四年十二月三十一日止年度內完工，因此於截至二零二六年十二月三十一日止兩個財政年度內，預計不會從此類項目收取進一步的建築費用。

吾等從與 貴公司進行之討論中得知，一般而言，建築成本應按照特定項目之竣工時間表由朱氏家族控制實體分期支付，例如，部分項目將於二零二四年完工，因此預計於二零二五年及二零二六年將不會收到進一步款項。因此，估計竣工時間表與各財政年度所完成之估計總建築面積之間的差額導致第11項交易事項之年度上限出現年度下降。在此方面，鑒於上文論述，吾等認為，朱氏家族控制實體的物業發展項目之估計總建築面積誠屬公平合理，並反映朱氏家族控制實體於截至二零二六年十二月三十一日止三個財政年度有需要獲 貴集團提供建築服務，吾等認為，為滿足朱氏家族控制實體對有關建築工程之需求，對第11項交易事項之年度上限設定年度下降誠屬公平合理。

同時，鑒於 貴集團與朱氏家族控制實體已建立業務關係，及 貴集團提供的建築服務亦令人滿意， 貴集團認為朱氏家族控制實體繼續委聘其提供該等服務的前景樂觀。此外，鑒於朱氏家族控制實體於 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 貴集團提供額外及穩定收入來源且符合 貴公司及股東之整體利益。

基於上文所述，吾等認為，第11項交易事項項下應收之費用及第11項交易事項之年度上限已適當估計，使 貴集團能把握上文所述的業務機會並提升盈利能力。吾等亦認為，第11項交易事項將按一般商業條款訂立，以及第11項交易事項之條款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。

推薦意見

經考慮上文論述之主要因素及理由後，吾等認為，訂立二零二四年框架協議及二零二四年至二零二六年交易（包括年度上限）乃按一般商業條款或更佳條款訂立及於貴集團日常及一般業務過程中進行，就獨立股東而言誠屬公平合理，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有關二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及年度上限之決議案。

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
董事總經理
李德光*
謹啟

二零二四年五月二十一日

- # 僅供識別。在中國成立的公司或實體（如有）與中國法律及法規（如有）的名稱以中英文列入本函件。如有任何歧異，概以中文版為準。
- * 李德光先生為根據證券及期貨條例註冊之負責人員，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，並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；董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。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大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事宜，以致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於證券中的權益

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、相關股份及債權證中，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）；(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：

姓名	所持股份數目			佔已發行股份之概約百分比
	個人權益	公司權益	合計	
歐偉建先生	—	60,613,740 ⁽¹⁾	60,613,740	1.60%
朱桔榕女士	1,756,920	7,052,276 ⁽²⁾	8,809,196	0.23%

附註：

- (1) 歐偉建先生透過其全資擁有及控制之公司Yield Plentiful Incorporated持有60,613,740股股份。
- (2) 朱桔榕女士透過其全資擁有及控制之公司聚融投資持有7,052,276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、相關股份或債權證中，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。

除朱女士為聚融投資之董事及歐偉建先生為Yield Plentiful Incorporated之董事外,於最後實際可行日期,董事概無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。

(b) 主要股東於證券中的權益

於最後實際可行日期,就任何董事或本公司主要行政人員所知,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披露,或根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊所記錄,於本公司股份或相關股份中擁有權益或淡倉的人士(董事及本公司主要行政人員除外)如下:

名稱	身份及權益性質	所持股份 數目	佔已發行 股份之 概約百分比
新達置業有限公司 ⁽¹⁾	實益擁有人	2,038,666,384	53.75%
朱孟依先生 ⁽¹⁾	受控法團權益	2,038,666,384	53.75%
遠富投資有限公司 ⁽²⁾	實益擁有人	694,416,700	18.31%
The Best Investments Limited ⁽²⁾	受控法團權益	694,416,700	18.31%
Clear Build Investments Limited ⁽²⁾	受控法團權益	694,416,700	18.31%
朱一航先生 ⁽²⁾	受控法團權益	694,416,700	18.31%

附註:

- (1) 新達置業有限公司由朱孟依先生全資擁有。
- (2) 遠富投資有限公司由The Best Investments Limited全資擁有。The Best Investments Limited為Clear Build Investments Limited的全資附屬公司,而Clear Build Investments Limited則由朱一航先生全資擁有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，就任何董事或本公司主要行政人員所知，概無任何其他人士（董事及本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有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披露或記錄於根據證券及期貨條例第336條須由本公司存置的登記冊內之權益或淡倉。

3. 有關董事的安排及事宜

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倘僱主於一年內終止則須作出賠償（法定賠償除外）之任何服務合約。

概無與本集團業務有關而任何董事於當中擁有重大利益之重大合約或安排於最後實際可行日期仍然存續。

於最後實際可行日期，董事概無在本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來之財務或經營狀況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

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二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）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直接或間接擁有任何權益。

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。本通函所載百利勤金融函件乃於二零二四年五月二十一日發出，並由百利勤金融編製以供載入本通函。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，各董事及彼等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競爭或可能競爭（無論直接或間接）之業務中擁有權益。

7. 備查文件

下列文件之副本自本通函日期起14日期間內，於本公司網站(<http://www.irasia.com/listco/hk/hopson>)及聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)可供查閱：

- (a) 二零二四年框架協議。

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皇后大道中99號中環中心49樓4903-10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，地址為香港灣仔皇后大道東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，本公司將於二零二四年六月十一日（星期二）至二零二四年六月十四日（星期五）（包括首尾兩天）暫停辦理股東登記，期間概不辦理股份過戶手續。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二零二四年六月七日（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分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號舖，以辦理登記手續。
- (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」)將於二零二四年六月十四日(星期五)上午十一時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心49樓4903-10室(或緊隨本公司於同日假座同一地點於上午十時三十分舉行之股東週年大會結束或休會後)舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論作出修訂與否)下列將提呈之決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議批准、確認及追認本公司日期為二零二四年五月二十一日之通函(其副本已提呈予大會以資識別)所載二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及年度上限；及授權任何獲董事會授權之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落實二零二四年框架協議及二零二四年至二零二六年交易而簽署、簽立、完善、交付所有相關文件及契據以及作出所有相關行動、事宜及事項。」

承董事會命
合生創展集團有限公司
主席
朱桔榕

香港，二零二四年五月二十一日

* 僅供識別

主要辦事處：

香港

中環

皇后大道中99號

中環中心49樓4903-10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該等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) 為釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二四年六月十一日(星期二)至二零二四年六月十四日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記，期間概不辦理股份過戶手續。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二零二四年六月七日(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分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號舖。
- (3) 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前不少於48小時(即不遲於二零二四年六月十二日(星期三)上午十一時正(香港時間))送達本公司之香港股份過戶登記分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17M樓，方為有效。
- (4) 股東請注意，填妥及交回代表委任表格後，股東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，在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷論。
- (5) 除另有指明外，本通告所用詞彙與本公司日期為二零二四年五月二十一日的通函所界定者具有相同涵義。
- (6) 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，本公司董事會包括八名董事。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、鮑文格先生及羅泰彬先生；及獨立非執行董事為陳龍清先生、程如龍先生及葉偉倫先生。