

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

茲提述本公司日期為二零二一年四月三十日之公告，以及本公司日期為二零二一年六月九日之通函，內容均有關本集團與朱氏家族控制實體之間的二零二一年框架協議及其項下擬進行之交易。

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。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。

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，於本公告日期，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本公告日期，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。

一般事項

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。

一份載有（其中包括）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，預期將於二零二四年五月二十一日或之前刊發及／或寄發予股東。

A. 背景

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。

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」）。

建設工程造价諮詢服務

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价諮詢服務（「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」)。

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。

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

以下所載為二零二四年至二零二六年交易之詳情及二零二四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提供施工工程及其他相關或類似服務。

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》(GB50500-2013)；(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。

2. 第2項交易事項一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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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乡建设部於二零一二年發佈之《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。

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之一般商業條款或更佳之條款進行。

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，並須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。

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。

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項交易事項一 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項交易事項一 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項交易事項一 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項交易事項一 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項交易事項一 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項交易事項一 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，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— 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— 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— 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)

(II) 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—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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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及實際交易金額：

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	年度上限	概約交易金額	年度上限	概約交易金額
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)	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)	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)
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)	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)	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)
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)	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)	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)
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)	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)	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)
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)	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)	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)

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	年度上限	概約交易金額	年度上限	概約交易金額
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	人民幣 15,820,000元 (相等於 約17,402,000 港元)	零	人民幣 63,280,000元 (相等於 約69,608,000 港元)	零
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)	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)	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)
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)	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)	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)
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)	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)	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)
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)	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)	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. 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)	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)	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)
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)	人民幣 37,440,000元 (相等於 約41,184,000 港元)	零	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)
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)	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)	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)

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的之亮麗往績、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，按一般或更佳商業條款繼續提供第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（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(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，於本公告日期，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本公告日期，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。

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. 一般事項

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。

一份載有(其中包括)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，預期將於二零二四年五月二十一日或之前刊發及／或寄發予股東。

L. 本公告所用詞彙

「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本公告日期，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，佔本公司於本公告日期之已發行股本約18.31%
「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，於本公告日期佔已發行股本約0.19%
「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
「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
「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
「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)二零二四年框架協議、二零二四年至二零二六年交易及年度上限
「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2,038,666,384股股份之持有人，於本公告日期佔已發行股本約53.75%
「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	本公告「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

於本公告內，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，二零二四年四月二十六日

於本公告日期，董事會包括八名董事。執行董事為朱桔榕女士(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。

* 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公告。如有任何歧異，概以中文版為準。