
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、會計師或其他專業顧問。

閣下如已全部售出或轉讓名下之三盛控股(集團)有限公司股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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。

三盛控股

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

三盛控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2183)

有關裝修服務框架協議的
持續關連交易
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二一年十月十八日(星期一)上午十一時正假座中國上海市閔行區興虹路十八號八棟三盛集團大樓六樓致遠會議室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示將表格填妥，並最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間起計四十八小時前交回本公司在香港之股份過戶登記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(視情況而定)，並於會上投票。

二零二一年九月二十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件.....	13
獨立財務顧問函件	15
附錄 一 一般資料.....	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「該公告」	指	本公司日期為二零二一年九月三日的公告，內容有關(其中包括)裝修服務框架協議
「細則」	指	本公司之組織章程大綱及細則
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	三盛控股(集團)有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「裝修服務框架協議」	指	本公司與合力勝(上海)訂立日期為二零二一年九月三日的室內裝修及裝飾服務框架協議
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	獨立股東在股東特別大會上批准裝修服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的日期
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二一年十月十八日(星期一)上午十一時正假座中國上海市閔行區興虹路十八號八棟三盛集團大樓六樓致遠會議室舉行的股東特別大會，以(其中包括)考慮並酌情批准裝修服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合力勝(上海)」	指	合力勝(上海)建築裝飾有限責任公司，一間於二零二零年九月二十九日於中國成立的有限責任公司
「合力勝集團」	指	合力勝(上海)及其附屬公司

釋 義

「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	由董事會成立並由全體獨立非執行董事（即潘德祥先生、袁春先生及朱洪超先生）組成的獨立委員會，以就裝修服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」 或「紅日」	指	紅日資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獲委任以就裝修服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除(i)Mega Regal；及(ii)於裝修服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）中擁有重大權益的任何其他股東以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（具有上市規則所賦予該詞的涵義）的任何實體或人士
「最後實際可行日期」	指	二零二一年九月二十四日，為本通函付印前確定其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
「Mega Regal」	指	Mega Regal Limited，由林先生間接全資擁有，為控股股東，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約74.98%
「林先生」	指	林榮濱先生，董事會主席兼執行董事，為程女士的配偶
「程女士」	指	程璇女士，執行董事，為林先生的配偶

釋 義

「平潭濱壆」	指	平潭濱壆投資有限公司，一間於二零二零年十一月十一日於中國成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「%」	指	百分比

三盛控股

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

三盛控股（集團）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2183)

執行董事：

林榮濱先生

程璇女士

非執行董事：

肖眾先生

許劍文先生

獨立非執行董事：

潘德祥先生

袁春先生

朱洪超先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港九龍

尖沙咀

港威大廈第6座

3207室

有關裝修服務框架協議的 持續關連交易

緒言

茲提述該公告，內容有關(其中包括)裝修服務框架協議項下擬進行的持續關連交易。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)(i)裝修服務框架協議及建議年度上限的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)股東特別大會通告。

裝修服務框架協議

於二零二一年九月三日，本公司與合力勝(上海)訂立裝修服務框架協議，據此，合力勝(上海)同意提供並促使同系附屬公司按非獨家基準向本集團提供室內裝修及裝飾服務。裝修服務框架協議自生效日期起直至二零二三年十二月三十一日(包括該日)止有效，並將於其後自動續期三年，惟須符合當時適用的上市規則規定。

裝修服務框架協議的主要條款如下：

日期

二零二一年九月三日

訂約方

- (i) 本公司(為其自身和代表其附屬公司)(作為服務接受者)；及
- (ii) 合力勝(上海)(為其自身和代表其附屬公司)(作為服務供應商)。

年期

自生效日期起至二零二三年十二月三十一日(包括首尾兩日)，並將於其後自動續期三年，惟須符合當時適用的上市規則規定。

先決條件

裝修服務框架協議為有條件並僅在獨立股東在股東特別大會上批准裝修服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)後方會生效。

主體事項

根據裝修服務框架協議，合力勝(上海)同意不時提供或促使其同系附屬公司向本集團提供室內裝修及裝飾服務，而該等服務的採購將由本集團按非獨家基準進行。該等服務包括為本集團物業開發項目的銷售中心、展示廳及示範單位以及銷售單位及別墅進行室內裝修及裝飾工程，包括提供勞工、材料和質量保證服務。

最終協議

本集團成員公司及合力勝集團成員公司將於裝修服務框架協議有效期內不時就協議項下擬進行的交易訂立個別最終協議，該等協議須遵守上市規則及裝修服務框架協議所列具法律約束力的原則、準則、條款和條件。

定價政策及定價依據

付款條款視乎將提供之室內裝修及裝飾工程類型而定，並於訂立有關個別最終協議時釐定。付款條款將在訂約方協定的各份個別最終協議中訂明。

本集團應支付的裝修費用須根據合力勝集團提交的費用報價，並考慮相關物業項目的性質及條件以及所提供的服務範圍等多種因素。本集團亦須參照其他獨立及可資比較的裝修服務供應商透過招標或詢價於日常業務過程中按一般商務條款向本集團提供的費用報價釐定費用。

本集團的項目部及成本部首先考慮物業項目的性質(如標準住宅項目或精裝修項目)、室內裝修及裝飾工程的交付時間、聯合開發項目商業夥伴的任何具體要求、對提供室內裝修及裝飾工程的任何需求及定價波動等因素，以釐定是否進行招標或詢價，以向服務供應商取得所述費用報價。

招標程序方面，本集團須至少收到三個投標者申請(其中至少兩個為獨立第三方)，並根據其建議的費用、服務範圍、能力、技術優勢、相關經驗、交付時間表及服務質素，選出最適合該項目的投標者，與之簽訂提供相關服務的最終協議。相關評估工作應由本集團項目部及成本部進行。

詢價方面，本集團須根據特定物業項目對室內裝修及裝飾服務的需求，向服務供應商徵求至少三個同期報價(其中至少兩個為獨立第三方)，並根據其建議的費用、服務範圍、能力、技術優勢、相關經驗、交付時間表及服務質素，選出最適合該項目的候選服務供應商，與之簽訂提供相關服務的最終協議。相關評估工作應由本集團項目部及成本部進行。

董事會函件

在上文任何一種情況下，本集團確保本集團就最終裝修合約訂立的價格及條款乃經公平磋商並按一般商務條款釐定，而與合力勝集團訂立的該等合約，其向本集團提供之價格及條款並不遜於獨立第三方服務供應商所提供之價格及條款。

裝修服務框架協議項下的非獨家安排亦容許在合力勝集團提供的條款並非對本集團最優惠的情況，本集團可向其他服務供應商採購室內裝修及裝飾服務。

招標及／或詢價程序以及最終裝修合約的授予亦須受下文「內部監控」一段所述的內部監控程序所監管。在此基礎上，董事認為，本集團所採納的方法及程序可確保根據裝修服務框架協議擬進行的交易將按一般商務條款及以不損害本公司及其少數股東利益的方式進行。

過往數字

本集團於二零二一年才開始委聘合力勝(上海)向本集團提供室內裝修及裝飾服務，而於二零二一年一月一日起至本通函日期止期間，本集團成員公司已與合力勝(上海)訂立三份合約，總合約金額約為人民幣1.38百萬元。

年度上限及年度上限的基準

就截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的裝修服務框架協議項下的交易而言，建議年度上限為：

期間	年度上限
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣70百萬元
截至二零二二年十二月三十一日止年度	人民幣290百萬元
截至二零二三年十二月三十一日止年度	人民幣610百萬元

董事會函件

裝修服務框架協議項下有關室內裝修及裝飾服務的建議年度上限乃參考：

- (i) 本集團物業發展項目的過往室內裝修及裝飾開支；
- (ii) 根據可供預售及預期於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度竣工的現有物業發展項目的現行發展規劃，預期本集團對室內裝修及裝飾服務的需求如下：

	住宅單位	售樓處及相關物業 單位展示廳
二零二一年	(i) 一個預期於截至二零二一年十二月三十一日止年度竣工的現有住宅及和商業物業發展項目，需要室內裝修及裝飾服務的估計建築面積（「 建築面積 」）約為74,000平方米，包括約780個單位	(ii) 根據截至二零二一年十二月三十一日止年度可供預售的潛在物業開發項目，相關項目位於中國惠州、煙台及汕頭的五個售樓處及相關物業單位展示廳
二零二二年	(i) 位於中國浙江及江蘇並預期於截至二零二二年十二月三十一日止年度竣工的四個現有住宅及／或商業物業發展項目，需要室內裝修及裝飾服務的總建築面積約為330,000平方米，包括約3,000個單位	(ii) 根據截至二零二二年十二月三十一日止年度，在中國各大城市預計可達預售階段的潛在物業開發項目的十個售樓處及相關物業單位展示廳
二零二三年	(i) 位於中國各大城市並預期於截至二零二三年十二月三十一日止年度竣工的八個現有住宅及／或商業物業發展項目，需要室內裝修及裝飾服務的總建築面積約為720,000平方米，包括約6,300個單位	(ii) 根據截至二零二三年十二月三十一日止年度，在中國各大城市預計可達預售階段的潛在物業開發項目的15個售樓處及相關物業單位展示廳

- (iii) 預期中國勞工及材料成本本年增長率約為5%；
- (iv) 提供類似室內裝修及裝飾服務的現行及預期市場價格增長；及
- (v) 就本集團所需的室內裝修及裝飾服務的估計金額提供不超過10%緩衝後釐定，以應付上述交易額的任何意外增長（來自市場對本集團物業發展項目需求的任何意外增長或本集團收購的額外土地）或根據裝修服務框架協議擬提供的室內裝修及裝飾服務的成本意外增長。

內部監控

為確保根據裝修服務框架協議擬進行的交易(i)將按一般商務條款進行；(ii)將對本公司及股東而言屬公平合理；及(iii)將不會損害本公司及股東的整體利益，本公司已制訂以下內部監控政策，並採納以下內部監控措施：

- (i) 本集團將進行上述招標及／或詢價程序。尤其是詢價方面，本集團將向服務供應商徵求至少三份同期報價，而招標方面，本集團將收取至少三份的投標者申請，以供其考慮；
- (ii) 本公司財務部門將密切監察根據裝修服務框架協議項下擬進行的交易，以確保交易金額將不超逾年度上限；
- (iii) 本公司法律部門將定期隨機檢查，以審閱及評估根據裝修服務框架協議擬進行的交易是否按一般商務條款，並根據裝修服務框架協議所載的條款進行，以及服務費及相關合約條款是否符合本公司及股東的整體利益；
- (iv) 本公司的獨立非執行董事及核數師將定期獲得(a)裝修服務框架協議；(b)本集團與獨立第三方就提供類似室內裝修及裝飾服務所訂立的協議；及(c)獨立第三方提交之費用報價／標書，以供彼等審閱和比較之用。獨立非執行董事亦會審閱和比較該等協議項下的相關付款條款、付款方式及應付價格，以確保交易乃按一般商務條款，並根據裝修服務框架協議的條款進行；及

- (v) 本公司核數師將就根據裝修服務框架協議訂立的交易進行年度審閱，以確保交易金額在年度上限範圍內，且交易符合裝修服務框架協議所載的條款。

訂立裝修服務框架協議的理由及裨益

本公司為投資控股公司。本公司的附屬公司主要從事物業開發及銷售、物業投資、酒店業務、工程施工及設計服務、諮詢服務及項目管理服務。合力勝(上海)主要從事提供室內裝修及裝飾服務，並自二零二一年五月十二日起成為平潭濱溼(由林先生及程女士分別直接擁有90.1%及9.9%權益的公司)擁有51%權益的附屬公司。

預期本集團向合力勝集團購買的室內裝修及裝飾服務的年度總額將超過3,000,000港元，以及裝修服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限的一個或多個適用百分比將超過5%，故本公司與合力勝(上海)訂立裝修服務框架協議，以遵守上市規則第十四A章項下的規定。

本集團致力於交付優質的物業產品，並一直全力提高其物業開發項目的工程施工、設計及裝修水平。與合力勝(上海)訂立裝修服務框架協議符合本集團的核心業務目標及發展戰略，以確保將有更多室內裝修及裝飾服務供應商參與其中。此外，訂立裝修服務框架協議不僅確保裝修服務供應穩定，裝修服務框架協議項下的非獨家安排亦可讓本集團在合力勝集團提供的條款並非對本集團最優惠的情況，可靈活委聘其他服務供應商提供室內裝修及裝飾服務。

經考慮上述情況及合力勝(上海)的能力、其對本集團業務及營運需要更為了解，董事相信，訂立裝修服務框架協議將促進本集團物業開發及銷售業務的整體營運及增長。

董事(包括獨立非執行董事)認為，裝修服務框架協議乃在本集團的日常及一般業務過程中按一般商務條款或更優惠者訂立，而裝修服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

林先生及程女士被認為於裝修服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，故已就批准裝修服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的相關董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，概無任何董事於裝修服務框架協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，且彼等概無就相關董事會決議案放棄投票。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，林先生透過其全資擁有的公司持有合共367,828,127股股份的權益，佔本公司已發行股本約74.98%。

於最後實際可行日期，合力勝(上海)分別由平潭濱溼、程歡先生(程女士的弟弟及林先生的內弟)、張明先生及劉曉文先生(後兩者為獨立第三方)直接擁有51%、16%、20%及13%的權益，而平潭濱溼則由林先生及程女士分別直接全資擁有90.1%及9.9%的權益。因此，合力勝(上海)為林先生的聯繫人，而根據上市規則第十四A章，裝修服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於裝修服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限的最高適用百分比率超過5%，裝修服務框架協議(包括建議年度上限)須遵守上市規則第十四A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

本公司已成立獨立董事委員會，以就裝修服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立股東提供意見。本公司亦已委任獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就此提供意見。

推薦意見

經考慮本通函所載獨立董事委員會的意見及裝修服務框架協議項下擬進行的交易的理由及裨益後，董事認為，裝修服務框架協議的條款及據此擬進行的交易(包括建議年度上限)屬公平合理，在本集團的日常及一般業務過程中按一般商務條款或更優惠者進行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事推薦建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成批准裝修服務框架協議(包括建議年度上限)的普通決議案。

股東特別大會

本公司謹訂於二零二一年十月十八日(星期一)上午十一時正假座中國上海市閔行區興虹路十八號八棟三盛集團大樓六樓致遠會議室舉行股東特別大會，召開大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。於股東特別大會上，本公司將提呈一項普通決議案，以供獨立股東考慮及酌情批准裝修服務框架協議及據此擬進行的交易(包括建議年度上限)。在股東特別大會上提呈的普通決議案將由獨立股東以投票方式決定。

根據上市規則第14A.36條，所有在裝修服務框架協議項下擬進行的交易中有重大權益的股東須在股東特別大會上放棄投票。Mega Regal(由林先生間接全資擁有)將在股東特別大會上就批准裝修服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的普通決議案放棄投票。就本公司作出一切合理查詢後所知，於最後實際可行日期，除Mega Regal持有367,828,127股股份(佔本公司已發行股本約74.98%)外，概無其他股東在裝修服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下是否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格印備之指示將表格填妥，並最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間起計四十八小時前交回本公司在香港之股份過戶登記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(視情況而定)，並於會上投票。

一般資料

務請閣下垂注獨立董事委員會函件、獨立財務顧問函件、本通函各附錄所載之其他資料及股東特別大會通告。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
三盛控股(集團)有限公司
主席
林榮濱

二零二一年九月二十九日

以下是獨立董事委員會的意見函件全文，其中載有其對獨立股東的推薦建議，以供載入本通函。

三盛控股

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

三盛控股（集團）有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2183)

敬啟者：

有關裝修服務框架協議的 持續關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零二一年九月二十九日之通函（「通函」），本函件構成通函一部分。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。

吾等獲委任為獨立董事委員會成員，就裝修服務框架協議及據此擬進行的交易（包括建議年度上限）的公平合理性向閣下提供意見。紅日已獲委任為獨立財務顧問以就此事宜向吾等及獨立股東提供意見。

經考慮裝修服務框架協議及據此擬進行的交易（包括建議年度上限），並計及獨立財務顧問於其日期為二零二一年九月二十九日的函件中所述的主要因素及理由以及意見，吾等認為裝修服務框架協議及據此擬進行的交易（包括建議年度上限）屬公平合理，在本集團的日常及一般業務過程中按一般商務條款或更優惠者進行，並符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦建議獨立股東投票贊成在股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准裝修服務框架協議及據此擬進行的交易（包括建議年度上限）。

獨立董事委員會函件

務請獨立股東垂注(i)董事會函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)本通函各附錄。

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

潘德祥先生

袁春先生
謹啟

朱洪超先生

二零二一年九月二十九日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問函件全文，其中列出其就裝修服務框架協議致獨立董事委員會及獨立股東的建議，以供載入本通函。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
干諾道中168-200號
信德中心
西座33樓3303室

電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

有關裝修服務框架協議的 持續關連交易

I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就裝修服務框架協議（連同建議年度上限）及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司日期為二零二一年九月二十九日致股東的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」），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。

於二零二一年九月三日， 貴公司與合力勝（上海）訂立裝修服務框架協議，據此，合力勝（上海）同意提供或促使其同系附屬公司按非獨家基準向 貴集團提供室內裝修及裝飾服務。裝修服務框架協議自生效日期起直至二零二三年十二月三十一日（包括該日）止有效，並將於其後自動續期三年，惟須符合當時適用的上市規則規定。

於最後實際可行日期，林先生透過其全資擁有的公司持有合共於367,828,127股股份中擁有權益，佔 貴公司已發行股本約74.98%。合力勝（上海）由平潭濱溼、程歡先生（程女士的弟弟及林先生的內弟）、張明先生及劉曉文先生（後兩者為獨立第三方）直接擁有51%、16%、20%及13%的權益，而平潭濱溼則由林先生及程女士分別直接擁有90.1%及9.9%的權益。因此，合力勝（上海）為林先生的聯繫人，而根據上市規則第十四A章，裝修服務框架協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

獨立財務顧問函件

由於裝修服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限的最高適用百分比率超過5%，裝修服務框架協議(包括建議年度上限)須遵守上市規則第十四A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

根據上市規則第14A.36條，所有在裝修服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東須在股東特別大會上放棄投票。Mega Regal(由林先生間接全資擁有)將在股東特別大會上就批准裝修服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)的普通決議案放棄投票。就 貴公司作出一切合理查詢後所知，於最後實際可行日期，除Mega Regal持有367,828,127股股份(佔 貴公司已發行股本約74.98%)外，概無其他股東於裝修服務框架協議下擬進行的交易中擁有重大權益。

II. 獨立董事委員會

董事會目前由七名董事組成，其中林榮濱先生及程璇女士為執行董事，肖眾先生及許劍文先生為非執行董事，潘德祥先生、袁春先生及朱洪超先生為獨立非執行董事。

由上述所有獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，以就裝修服務框架協議(連同建議年度上限)及其項下擬進行的交易是否在日常及一般業務過程中按一般商務條款進行、屬公平合理以及符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就如何在股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

吾等(紅日資本有限公司)已獲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建議。

III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、合力勝集團及彼等各自的股東、董事或最高行政人員或彼等各自的任何聯繫人，且與彼等並無關連，故符合資格就裝修服務框架協議(連同建議年度上限)及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於過去兩年，除本次獲委聘為獨立財務顧問外，紅日資本有限公司概無就任何交易擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

獨立財務顧問函件

除就本次獲委聘為獨立財務顧問而支付予吾等的正常專業費用外，概不存在其他吾等可據此向可能合理視為與評估吾等獨立性相關之 貴公司已收取或將收取任何費用或利益的安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等屬獨立。

IV. 意見的基準及假設

於編製吾等的意見時，吾等僅倚賴通函所載有關 貴集團、合力勝集團及彼等各自股東及管理層事宜的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及由 貴集團及／或其高級管理層（「管理層」）及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假設通函（包括本函件）所載或所述或由 貴公司及／或管理層及／或董事提供或作出或給予的所有該等陳述、資料、意見、信念及聲明（彼等須就此負全責）於作出及給予時在所有重大方面屬真實、準確、有效及完整，且於最後實際可行日期仍屬真實、準確、有效及完整。吾等亦假設通函所載管理層及／或董事作出或提供的所有有關 貴集團及合力勝集團事宜的意見、信念及聲明乃經作出審慎周詳查詢後合理作出。

吾等亦已尋求及取得 貴公司及／或管理層及／或董事確認，通函所提供及提述的資料概無遺漏重大事實。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料及文件，以令吾等可達致知情見解，以及管理層已向吾等確保並無向吾等隱瞞任何重大資料，以令吾等可合理依賴所獲提供資料，藉以為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事以及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明是否真實、準確及完整，或相信吾等所獲提供或上述文件所提述的資料被隱瞞或遺漏任何重大資料。

然而，吾等並無進行任何獨立核證，吾等亦無獨立調查董事及管理層提供的資料、 貴公司、合力勝集團及彼等各自股東及附屬公司或聯屬公司的背景、業務或事務或未來前景及彼等各自歷史、經驗及往績記錄或彼等各自營運所在市場的前景。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮裝修服務框架協議（連同建議年度上限）及其項下擬進行的交易向彼等提供參考而發出，除為載入通函外，若無吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

V. 主要考慮因素及理由

就裝修服務框架協議的條款(連同建議年度上限)及據此擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提出意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的背景資料

誠如董事會函件所述，貴集團主要從事物業開發及銷售、物業投資、酒店業務、工程施工及設計服務、諮詢服務及項目管理服務。

按活動劃分的貴集團經營業績概要(分別摘錄自貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的已刊發年報(「二零二零年報」)及截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二一中期報告」))如下：

按業務活動劃分的 貴集團經營業績摘要：

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零一九年 人民幣 百萬元 (約數) (經審核) (經重列) (附註)	二零二零年 人民幣 百萬元 (約數) (經審核)	二零二零年 人民幣 百萬元 (約數) (未經審核) (經重列) (附註)	二零二一年 人民幣 百萬元 (約數) (未經審核)
香港財務報告準則第15號範圍內的客戶合約收入				
— 銷售物業	2,237.4	8,646.2	1,659.5	4,965.7
— 酒店收入	8.7	22.9	6.4	18.5
— 工程施工及設計服務收入	—	20.1	13.7	38.1
— 諮詢服務收入	—	—	—	45.4
— 項目管理服務	—	—	—	14.3
其他收入來源				
— 投資物業的租金總額	91.5	89.4	37.2	49.8
總收入	2,337.6	8,778.6	1,716.8	5,131.8
毛利	883.4	2,497.9	690.3	1,106.3
本年度/期間(虧損)/溢利	(3.0)	850.9	131.7	651.8

附註：由於共同控制的業務合併，貴集團已重列比較資料。更多詳情請參考貴公司的二零二零年報及二零二一中期報告。

截至二零二零年十二月三十一日止年度與截至二零一九年十二月三十一日止年度相比¹

誠如二零二零年報所披露，貴集團的收入由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣2,337.6百萬元增加至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣8,778.6百萬元，增幅約275.5%。該增長主要是由於與截至二零一九年十二月三十一日止年度相比，竣工並交付的物業數量增加，令截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業銷售收入自約人民幣2,237.4百萬元增加約286.4%至約人民幣8,646.2百萬元所致。已交付的物業項目主要包括位於中國成都、福州、濟南、寧德、青島和漳州的物業。儘管收入增加，惟貴集團的毛利率自截至二零一九年十二月三十一日止年度的約37.8%下跌至截至二零二零年十二月三十一日止年度的約28.5%，乃主要由於二零二零年交付的每平方米平均售價下跌所致。截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團錄得溢利約人民幣850.9百萬元，而截至二零一九年十二月三十一日止年度則錄得虧損約人民幣3.0百萬元。

截至二零二一年六月三十日止六個月與截至二零二零年六月三十日止六個月相比¹

誠如二零二一中期報告所披露，貴集團的收入由截至二零二零年六月三十日止六個月的約人民幣1,716.8百萬元增加至截至二零二一年六月三十日止六個月的約人民幣5,131.8百萬元，增幅約198.9%。該增長主要是由於截至二零二一年六月三十日止六個月內，由於二零二一年上半年交付的物業較二零二零年上半年增加，來自物業銷售的收入自約人民幣1,659.5百萬元增加至約人民幣4,965.7百萬元，增幅約199.2%。已交付物業項目主要包括位於中國福州、南通及青島的物業。儘管收入增加，惟貴集團的毛利率由截至二零二零年六月三十日止六個月的約40.2%下跌至截至二零二一年六月三十日止六個月的約21.6%，乃主要是由於相較二零二零年上半年，二零二一年上半年物業交付的毛利率相對較低所致。截至二零二一年六月三十日止六個月，貴集團錄得溢利約人民幣651.8百萬元，較截至二零二零年六月三十日止六個月的溢利約人民幣131.7百萬元增加約394.9%。

¹ 由於共同控制的業務合併，貴集團已重列比較資料。更多詳情請參考二零二零年報及二零二一中期報告。

獨立財務顧問函件

貴集團的綜合財務狀況表概要

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(約數)	(約數)	(約數)
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
	(經重列)		
	(附註)		
總資產	33,722.2	56,576.3	60,087.9
— 非流動資產	3,887.9	4,957.3	5,288.9
— 流動資產	29,834.3	51,619.0	54,799.0
負債總額	31,528.5	50,414.4	52,148.0
— 非流動負債	6,111.1	16,503.6	13,821.7
— 流動負債	25,417.4	33,910.8	38,326.3
貴公司權益股東應佔權益總額	1,937.1	2,059.1	2,590.6

附註：由於共同控制的業務合併，貴集團已重列比較資料。更多詳情請參考二零二零年報。

貴集團的總資產自二零一九年十二月三十一日的約人民幣33,722.2百萬元增加至二零二零年十二月三十一日的約人民幣56,576.3百萬元，乃主要由於(i)存貨及其他合約成本由二零一九年十二月三十一日的約人民幣25,361.7百萬元增加約51.1%至二零二零年十二月三十一日的約人民幣38,318.3百萬元；(ii)現金及現金等價物由二零一九年十二月三十一日的人民幣1,689.3百萬元增加約337.2%至二零二零年十二月三十一日的約人民幣7,385.9百萬元；及(iii)應收賬款及其他應收款項由二零一九年十二月三十一日的人民幣1,891.5百萬元增加約166.1%至二零二零年十二月三十一日的約人民幣5,033.5百萬元所致。貴集團的負債總額亦自二零一九年十二月三十一日的約人民幣31,528.5百萬元增加至二零二零年十二月三十一日的約人民幣50,414.4百萬元，乃主要由於(i)與二零一九年十二月三十一日的相應數字相比，銀行貸款及其他借款增加約人民幣7,246.7百萬元；及(ii)合約負債增加約人民幣6,178.3百萬元所致。由於上述原因以及二零二零年報所載列的因素，貴公司權益股東應佔權益總額由二零一九年十二月三十一日的約人民幣1,937.1百萬元增加至二零二零年十二月三十一日的約人民幣2,059.1百萬元。

於二零二一年六月三十日，貴集團的總資產進一步增加至約人民幣60,087.9百萬元，乃主要是由於(i)存貨及其他合約成本由二零二零年十二月三十一日的約人民幣38,318.3百萬元增加約3.9%至二零二一年六月三十日的約人民幣39,794.7百萬元；及(ii)現金及現金等價物由二零二零年十二月三十一日的約人民幣7,385.9百萬元增加約9.6%至二零二零年十二月三十一日的約人民幣8,095.3百萬元所致。另據悉，貴集團的負債總額於二零二一年六月三十日增加至約人民幣52,148.0百萬元，乃主要是由於合約負債增加約人民幣4,452.7百萬元所致。由於上述原因以及二零二一年中期報告所載列的因素，貴公司權益股東應佔權益總額自二零二零年十二月三十一日的約人民幣2,059.1百萬元增加至二零二一年六月三十日的約人民幣2,590.6百萬元。

2. 合力勝集團的背景資料

誠如董事會函件所述，合力勝(上海)主要從事提供室內裝修及裝飾服務。據管理層告知，於最後實際可行日期，合力勝集團擁有逾300名僱員，並取得多種資格，包括但不限於建築裝修裝飾工程專業承包一級及建築工程施工總承包三級。

3. 中國經濟及城市化概況

下表概述中國二零一八年至二零二零年的國內生產總值(「國內生產總值」)及城市化率：

(約數)	二零一八年	二零一九年	二零二零年 (附註)
國內生產總值(人民幣萬億)	91.9	98.7	100.9
總人口(百萬)	1,395.4	1,400.1	1,411.8
城市人口(百萬)	831.4	848.4	902.0
城市化率(%)	59.6	60.1	63.9

資料來源：中國國家統計局

附註： 摘自中國第七次全國人口普查

誠如中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)所披露，中國國內生產總值於二零二零年按年增長約2.3%，較二零一九年約6.0%有所下跌。此乃由於COVID-19在國家及地區層面對中國經濟造成暫時的不利影響所致。儘管中國經濟持續復甦，根據中國國家統計局於二零二一年七月公佈的初步資料，與截至二零二零年六月三十日止六個月相比，國內生產總值錄得週期性增長約12.7%。

根據中國政府於二零二一年三月公佈的第十四個五年規劃（「十四五規劃」），自二零二一年起未來五年，常住人口城鎮化率的目標為約65.0%。在這方面，中國政府的目標包括(i)透過實施兩項戰略，即深化戶籍制度改革及健全促進農業轉移人口市民化的機制，以加快農業轉移人口市民化；及(ii)透過實施五大戰略，即推動城市群一體化發展、建設現代化都市圈、優化提升超大特大城市中心城區功能、完善大中城市宜居宜業功能以及推進以縣城為重要載體的城鎮化建設，以完善城鎮化空間佈局。

此外，中國政府過往亦曾在國家和地區層面實施各種政策措施，以促進中國物業市場的長遠可持續發展，其中包括但不限於：(i)中國人民銀行對基準利率進行調整；(ii)修訂第二套住房買家的最低首付款；(iii)實施限購令；及(iv)轉售前的最低持有期。因此，中國物業市場的發展將繼續面對中國政府在國家和地區層面上的政策變動、市場波動及在一定程度上受中國整體經濟發展的影響。鑒於上述情況，管理層認為，長遠而言，中國建築業（包括房地產開發分部）的整體市場前景將保持樂觀。

4. 訂立裝修服務框架協議的理由及裨益

誠如董事會函件所述，貴公司是一間投資控股公司。貴公司附屬公司主要從事物業開發及銷售、物業投資、酒店業務、工程施工及設計服務、諮詢服務及項目管理服務。合力勝（上海）主要從事提供室內裝修及裝飾服務，並自二零二一年五月十二日起成為平潭濱溆（由林先生及程女士分別直接擁有90.1%及9.9%權益的公司）擁有51%權益的附屬公司。

獨立財務顧問函件

預期合力勝集團向 貴集團提供的室內裝修及裝飾服務的年度總額將超過3,000,000港元，以及裝修服務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限的一個或多個適用百分比將超過5%，故 貴公司與合力勝(上海)訂立裝修服務框架協議，以遵守上市規則第十四A章項下的規定。

貴集團致力於交付優質的物業產品，並一直全力提高其物業開發項目的工程施工、設計及裝修水平。與合力勝(上海)訂立裝修服務框架協議符合 貴集團的核心業務目標及發展戰略，以確保將有更多室內裝修及裝飾服務供應商參與其中。此外，訂立裝修服務框架協議不僅確保裝修服務供應穩定，裝修服務框架協議項下的非獨家安排亦可讓 貴集團靈活委聘其他服務供應商提供室內裝修及裝飾服務，唯須受限於合力勝集團及其他服務供應商所提供的條款。

鑒於合力勝(上海)的能力及其對 貴集團業務及營運需要的了解，董事相信裝修服務框架協議將促進 貴集團物業發展及銷售業務的整體營運及增長。

考慮到：(i) 貴集團主要從事物業發展及銷售、物業投資、酒店業務以及工程施工及設計服務；(ii)根據裝修服務框架協議擬進行的交易有助促進 貴集團的主要業務；(iii)建議年度上限(如獲批准)將適用於截至二零二一年十二月三十一日止餘下年度及截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度內根據裝修服務框架協議擬進行的交易，以確保該等交易能以有效及高效的方式進行，而毋須 貴公司就每項交易尋求股東批准；(iv) 貴集團有權利但沒有義務根據各自的定價政策釐定的條款向合力勝集團尋求相關服務；及(v)根據裝修服務框架協議授予的合約須遵守內部監控程序及所述定價政策，以確保最終裝修服務協議的條款符合一般商務條款，吾等與董事一致認為，裝修服務框架協議項下擬進行的交易符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 裝修服務框架協議的主要條款

裝修服務框架協議的主要條款自董事會函件摘錄如下：

日期	二零二一年九月三日
訂約方	(i) 貴公司(為其自身和代表其附屬公司)(作為服務接受者)；及 (ii) 合力勝(上海)(為其自身和代表其附屬公司)(作為服務供應商)。
年期	自生效日期起至二零二三年十二月三十一日(包括首尾兩日)，並將於其後自動續期三年，惟須符合當時適用的上市規則規定。
先決條件	裝修服務框架協議為有條件並僅在獨立股東在股東特別大會上批准裝修服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括建議年度上限)後方會生效。
主體事項	根據裝修服務框架協議，合力勝(上海)同意不時提供或促使其同系附屬公司向貴集團提供室內裝修及裝飾服務，而該等服務的採購將由貴集團按非獨家基準進行。該等服務包括為貴集團物業開發項目的銷售中心、展示廳及示範單位以及銷售單位及別墅進行室內裝修及裝飾工程，包括提供勞工、材料和質量保證服務。
最終協議	貴集團成員公司及合力勝集團成員公司將於裝修服務框架協議有效期內不時就協議項下擬進行的交易訂立個別最終協議，該等協議須遵守上市規則及裝修服務框架協議所列具法律約束力的原則、準則、條款和條件。

定價政策及定價依據

付款條款視乎將提供之室內裝修及裝飾工程類型而定，並於訂立有關個別最終協議時釐定。付款條款將在訂約方協定的各份個別最終協議中訂明。

貴集團應支付的裝修費用須根據合力勝集團提交的費用報價，並考慮相關物業項目的性質及條件以及所提供的服務範圍等多種因素。貴集團亦須參照其他獨立及可資比較的裝修服務供應商透過招標或詢價於日常業務過程中按一般商務條款向貴集團提供的費用報價釐定費用。

貴集團的項目部及成本部首先考慮物業項目的性質（如標準住宅項目或精裝修項目）、室內裝修及裝飾工程的交付時間、聯合開發項目商業夥伴的任何具體要求、對提供室內裝修及裝飾工程的任何需求及定價波動等因素，以釐定是否進行招標或詢價，以向服務供應商取得所述費用報價。

招標程序方面，貴集團須至少收到三個投標者申請（其中至少兩個為獨立第三方），其後根據其建議的費用、服務範圍、能力、技術優勢、相關經驗、交付時間表及服務質素，選出最適合該項目的投標者，與之簽訂提供相關服務的最終協議。相關評估工作應由貴集團項目部及成本部進行。

詢價方面，貴集團須根據特定物業項目對室內裝修及裝飾服務的需求，向服務供應商徵求至少三個同期報價（其中至少兩個為獨立第三方），並根據其建議的費用、服務範圍、能力、技術優勢、相關經驗、交付時間表及服務質素，選出最適合該項目的候選服務供應商，與之簽訂提供相關服務的最終協議。相關評估工作應由貴集團項目部及成本部進行。

在上文任何一種情況下，貴集團確保貴集團就裝修合約訂立的價格及條款乃經公平磋商並按一般商務條款釐定，而與合力勝集團訂立的該等合約，其向貴集團提供之價格及條款並不遜於獨立第三方服務供應商所提供之價格及條款。

裝修服務框架協議項下的非獨家安排亦容許在合力勝集團提供的條款並非對貴集團最優惠的情況，貴集團可向其他服務供應商採購室內裝修及裝飾服務。

招標及／或詢價程序以及最終裝修合約的授予亦須受董事會函件「**內部監控**」一段所述的內部監控程序所監管。在此基礎上，董事認為，貴集團所採納的方法及程序可確保根據裝修服務框架協議擬進行的交易將按一般商務條款及以不損害貴公司及其少數股東利益的方式進行。

裝修服務框架協議主要條款的進一步詳情載於董事會函件。

6. 貴集團就裝修服務的定價基準及內部程序

為評估 貴集團與裝修服務框架協議有關的定價基準及內部程序，吾等已向管理層取得有關內部監控政策。根據裝修服務框架協議的定價政策，於訂立最終裝修服務協議前， 貴集團成員公司須(i)進行招標以甄選服務供應商；或(ii)於同期向不少於三間服務供應商詢價，以確保與合力勝集團訂立的合約乃按一般商務條款公平磋商釐定，且 貴集團獲授的價格及條款不遜於獨立第三方服務供應商所提供者。

根據吾等與管理層的討論，吾等了解項目發展及成本核算部在招攬裝修服務供應商提供相關服務的報價前會評估其是否合適，參考的甄選標準包括(如適用)(i)其資格；(ii)財務能力；(iii)技術能力；(iv)合作記錄；及(v)工作品質及業務管理能力。

招標程序方面， 貴集團須至少收到三個投標者申請(其中至少兩個為獨立第三方)，其後根據其建議的費用、服務範圍、能力、技術優勢、相關經驗、交付時間表及服務質素，選出最適合該項目的投標者，與之簽訂提供相關服務的最終協議。相關評估工作應由 貴集團項目部及成本部進行。

詢價方面， 貴集團須根據特定物業項目對室內裝修及裝飾服務的需求，向服務供應商徵求至少三個同期報價(其中至少兩個為獨立第三方)，並根據其建議的費用、服務範圍、能力、技術優勢、相關經驗、交付時間表及服務質素，選出最適合該項目的候選服務供應商，與之簽訂提供相關服務的最終協議。相關評估工作應由 貴集團項目部及成本部進行。

吾等亦注意到，付款條款取決於將提供的室內裝修及裝飾工程類型，並於訂立此類個別最終協議時釐定。付款條款將於各份個別最終協議中由訂約方商定。

此外，吾等亦注意到，裝修服務框架協議項下的交易將在其生效後受到監督。貴集團的財務部負責監控裝修服務框架協議項下的交易，並確保不超過相關的建議年度上限。此外，貴集團的法律部將進行抽查，以審閱和評估裝修服務框架協議項下擬進行的交易是否按一般商務條款進行，是否符合裝修服務框架協議中的條款，以及服務費及相關合約條款是否符合貴公司及股東的整體利益。

誠如董事會函件所述，貴集團的獨立非執行董事及核數師將會獲得(i)裝修服務框架協議；(ii) 貴集團與獨立第三方就提供類似室內裝修及裝飾服務所訂立的協議；及(iii)獨立第三方提交的投標收費報價，以供彼等審閱和比較之用。

獨立非執行董事亦將審閱和比較該等協議的相關付款條款、付款方式及應付價格，以確保交易乃按一般商務條款進行，並符合裝修服務框架協議的條款。

貴集團的核數師將對根據裝修服務框架協議進行的交易進行年度審閱，以確保交易金額屬年度上限範圍內，並且交易符合裝修服務框架協議中規定的條款。

此外，吾等亦向管理層了解到，招標及／或詢價程序以及裝修服務合約的授予須受董事會函件中所載的內部監控程序約束，相同的程序及評估亦將適用於招標及／或獨立第三方提交的報價。吾等注意到，作為貴集團內部監控程序的一部分，上述甄選過程以及由項目部及成本部須進行／管理的相關評估如上文進一步所述將涉及不少於三個服務供應商（其中至少兩個為獨立第三方）的(i)投標程序；或(ii)報價，而貴集團須確保裝修服務框架協議項下的裝修服務合約條款不遜於獨立第三方就類似交易提供的條款。此外，吾等已商討並向管理層了解到，貴公司的核數師亦將對定價及建議年度上限進行年度審閱，而獨立非執行董事將對裝修服務框架協議項下擬進行的交易狀況進行定期審閱。在此基礎上，吾等認為，只要相關的內部監控政策能有效實施和執行，將確保裝修服務框架協議下的交易會在公平合理的一般商務條款下進行。

獨立財務顧問函件

7. 釐定建議年度上限的基準

就截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的裝修服務框架協議項下的交易而言，建議年度上限為：

期間	年度上限
截至二零二一年十二月三十一日止年度	人民幣70百萬元
截至二零二二年十二月三十一日止年度	人民幣290百萬元
截至二零二三年十二月三十一日止年度	人民幣610百萬元

誠如董事會函件所載，裝修服務框架協議項下有關室內裝修及裝飾服務的建議年度上限乃參考：

- (i) 貴集團物業發展項目錄得的過往室內裝修及裝飾開支；
- (ii) 根據 貴集團可供預售及預期於截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度竣工的現有物業發展項目的現行發展規劃，預期 貴集團對室內裝修及裝飾服務的需求如下：

	住宅單位	售樓處及相關物業單位展示廳
二零二一年	(i) 預期於截至二零二一年十二月三十一日止年度竣工的一個現有住宅及商業物業發展項目，需要室內裝修及裝飾服務的估計建築面積約為74,000平方米，包括約780個單位	(ii) 根據截至二零二一年十二月三十一日止年度可供預售的潛在物業開發項目，相關項目位於中國惠州、煙台及汕頭的五個售樓處及相關物業單位展示廳
二零二二年	(i) 位於中國浙江及江蘇並預期於截至二零二二年十二月三十一日止年度竣工的四個現有住宅及／或商業物業發展項目，需要室內裝修及裝飾服務的總建築面積約為330,000平方米，包括約3,000個單位	(ii) 根據截至二零二二年十二月三十一日止年度，在中國各大城市預計可達預售階段的潛在物業開發項目的十個售樓處及相關物業單位展示廳
二零二三年	(i) 位於中國各大城市並預期於截至二零二三年十二月三十一日止年度竣工的八個現有住宅及／或商業物業發展項目，需要室內裝修及裝飾服務的總建築面積約為720,000平方米，包括約6,300個單位	(ii) 根據截至二零二三年十二月三十一日止年度，在中國各大城市預計可達預售階段的潛在物業開發項目的15個售樓處及相關物業單位展示廳

- (iii) 預期中國勞工及材料成本本年增長率約為5%；
- (iv) 提供類似室內裝修及裝飾服務的現行及預期市場價格增長；及
- (v) 就 貴集團所需的室內裝修及裝飾服務的估計金額提供不超過約10%緩衝後釐定，以應付上述交易額的任何意外增長(來自市場對 貴集團物業發展項目需求的任何意外增長或 貴集團收購的額外土地)或根據裝修服務框架協議擬提供的室內裝修及裝飾服務的成本意外增長。

吾等已商討並向管理層了解到， 貴集團需要室內裝修及裝飾服務的物業估計建築面積乃經考慮包括但不限於 貴集團現有的未出售物業組合、 貴集團目前在市場上出售／將出售的物業發展項目、 貴集團即將推出的物業發展項目以及 貴集團預計於二零二一年至二零二三年推出的物業發展項目等因素後估計。

就截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度各年的建議年度上限而言，吾等已取得及審閱由管理層編製的時間表(「裝修項目時間表」)，當中載列(其中包括)截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度分別需要室內裝修及裝飾服務的現有物業開發項目。

吾等注意到裝修項目時間表中，截至二零二一年十二月三十一日止年度的裝修服務建議年度上限(「二零二一年度上限」)主要涵蓋(i)由合力勝集團成員公司根據由合力勝集團成員公司獲得的三份合約向 貴集團提供的室內裝修及裝飾服務，合約總額約為人民幣1.38百萬元；(ii)一個現有住宅及商業物業開發項目，其需要室內裝修及裝飾服務的估計建築面積約為74,000平方米，包括約780個單位；及(iii)根據截至二零二一年十二月三十一日止年度可供預售的潛在物業開發項目，相關項目位於中國惠州、煙台及汕頭的五個售樓處及相關物業單位展示廳。

截至二零二二年十二月三十一日止年度的建議年度上限(「二零二二年度上限」)方面，主要是根據以下項目估計得出：(i)位於中國浙江及江蘇的四個現有的住宅及／或商業物業開發項目，其需要室內裝修及裝飾服務的總建築面積約為330,000平方米，包括約3,000個單位；及(ii)根據截至二零二二年十二月三十一日止年度，在中國各大城市預計可供預售的潛在物業開發項目的十個售樓處及相關物業單位展示廳。

截至二零二三年十二月三十一日止年度的建議年度上限(「二零二三年度上限」)方面，乃經考慮以下項目(其中包括)後釐定：(i)位於中國各大城市的八個現有的住宅及／或商業物業開發項目，其需要室內裝修及裝飾服務的總建築面積約為720,000平方米，包括約6,300個單位；及(ii)根據截至二零二三年十二月三十一日止年度，在中國各大城市預計可供預售的潛在物業開發項目的15個售樓處及相關物業單位展示廳。

關於吾等就裝修項目時間表所做的工作，(i)吾等注意到，截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度，分別有不少於9、14及23個物業發展項目；(ii)吾等將裝修項目時間表所列的現有物業發展項目相關細節與二零二零年報所列的項目細節進行核對；及(iii)吾等亦注意到裝修項目時間表中，(a)就二零二一年度上限而言，個別合約金額介乎約人民幣0.2百萬元至約人民幣59.5百萬元(不包括售樓處及相關物業單位展示廳的相關合約估計介乎每份合約人民幣2.0百萬元至人民幣2.5百萬元)；(b)就二零二二年度上限而言，個別合約金額介乎約人民幣42.4百萬元至約人民幣125.3百萬元(不包括售樓處及相關物業單位展示廳的相關合約估計介乎每份合約人民幣2.0百萬元至人民幣2.5百萬元)；及(c)就二零二三年度上限而言，個別合約金額介乎約人民幣10.6百萬元至約人民幣194.3百萬元(不包括售樓處及相關物業單位展示廳的相關合約估計介乎每份合約人民幣2.0百萬元至人民幣2.5百萬元)。

吾等亦向管理層了解到，該等物業開發項目、售樓處及相關物業示範單位的估計合約金額乃參考以下項目釐定(倘適用)：(i)類似室內裝修及裝飾服務的過往價格；(ii)標的物業開發項目的市場定位；(iii)預計涉及的原材料及勞工；(iv)要求及規格的複雜性；(v)工程的內容及數量；及(vi)項目的位置。

此外，管理層表示，於釐定建議年度上限時假設合力勝(上海)不會獲得上述所有物業開發項目，而建議年度上限已反映該假設。另一方面，管理層表示，為應對上述交易額的任何意外增長(來自市場對 貴集團物業發展項目需求的任何意外增長或 貴集團收購的額外土地)或根據裝修服務框架協議所預期提供室內裝修及裝飾服務的成本出現意外增長，截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限已包括不超過10%的緩衝。

經考慮上述者：吾等亦注意到(i)誠如截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度的年報所述， 貴集團於二零一九年及二零二零年十二月三十一日分別合共擁有22及52個持作出售、發展中及持作未來發展的物業項目，即大幅增加30個物業項目，該物業項目數目於二零二一年六月三十日進一步增至56個；(ii) 貴集團土地儲備的總佔地面積於二零一九年及二零二零年十二月三十一日分別約為1.4百萬平方米及約3.3百萬平方米，即增加約135.7%， 貴集團土地儲備的總佔地面積於二零二一年六月三十日進一步增加至約3.6百萬平方米；(iii) 於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，在 貴集團物業發展項目及土地儲備中，規劃總建築面積分別約為4.3百萬平方米及約9.6百萬平方米，增長約123.3%；並於二零二一年六月三十日進一步增至約10.6百萬平方米；(iv)截至二零二零年十二月三十一日止年度， 貴集團的收入較去年同期按年增長約275.6%，而截至二零二一年六月三十日止六個月，收入較去年同期六個月週期性增長約198.9%；及(v)截至二零二零年十二月三十一日止年度，銷售成本較去年同期按年增長約331.9%，而截至二零二一年六月三十日止六個月，銷售成本較去年同期六個月週期性增長約394.9%。在此基礎上，吾等認為建議年度上限對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

然而，謹此告知股東，建議年度上限僅代表 貴集團根據相關時間的現有資料作出的估計，並不表示 貴集團將產生的實際成本。此外，建議年度上限將容許 貴集團靈活但沒有義務邀請合力勝集團為 貴集團的室內裝修及裝飾服務提供報價／投標，而根據裝修服務框架協議授予的任何合約均應遵守作為 貴集團內部監控一部分的甄選程序。

VI. 推薦建議

經考慮本函件載列的上述因素，尤其是：

- (i) 訂立裝修服務框架協議的理由及裨益；
- (ii) 根據裝修服務框架協議，貴集團的物業開發業務需要該協議項下擬進行的交易，以推進貴集團的業務發展；
- (iii) 裝修服務框架協議項下擬進行的交易須在貴集團的日常及一般業務過程中按一般商務條款進行，並受貴集團實施的內部監控程序規管，因此有關條款應不遜於貴集團在相同條件下自獨立第三方獲得的價格及條款；及
- (iv) 釐定室內裝修及裝飾服務的建議年度上限的基準屬合理，詳情載於本函件「7.釐定建議年度上限的基準」一節。

吾等認為，裝修服務框架協議及據此擬進行的交易乃於貴集團的日常及一般業務過程中按一般商務條款進行，並符合貴公司及股東的整體利益，而其條款(包括建議年度上限)就股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，而吾等亦推薦獨立股東在股東特別大會上投票贊成批准裝修服務框架協議(連同建議年度上限)的相關普通決議案。

此 致

三盛控股(集團)有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇

二零二一年九月二十九日

黎振宇先生(「黎先生」)為根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的證監會註冊持牌人士，並為紅日資本有限公司的負責人員，並獲准從事保薦人之工作。黎先生於企業融資行業擁有超過14年的經驗，尤其是彼曾參與首次公開發售的保薦工作，並在各種企業融資交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司之資料，各董事願共同及個別就本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項致使本通函內之任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(A) 董事及最高行政人員於本公司及相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定者）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被視為或被當作擁有之權益及淡倉）；或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所規定備存登記冊之權益及淡倉；或根據上市規則的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：

股份好倉

董事姓名	身份／權益性質	擁有權益的股份數目	佔已發行股份百分比
林先生	受控制法團權益	367,828,127 ¹	74.98%
程女士 ²	配偶權益	367,828,127	74.98%

附註：

1. Mega Regal為該等股份的實益擁有人，而Mega Regal的全部已發行普通股股本（包括8,501股普通股）乃由Modern Times Development Limited（「**Modern Times**」）擁有。Modern Times的全部已發行股本（包括1股普通股）則由林先生擁有。根據證券及期貨條例，林先生被視為於Mega Regal擁有權益的相同股份中擁有權益。Mega Regal及Modern Times均為本公司的相聯法團。
2. 程女士為林先生的配偶。根據證券及期貨條例，程女士被視為於林先生擁有權益的相同股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司及其任何相聯法團（按證券及期貨條例第XV部所界定者）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須通知本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文被視為或被當作擁有之權益及淡倉）；或須記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條存置的登記冊中的權益或淡倉；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(B) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事及本公司最高行政人員所知，以下人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須知會本公司的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中的權益或淡倉：

股份好倉

名稱／姓名	身份／權益性質	擁有權益的 股份數目	佔已發行 股份百分比
Mega Regal	實益擁有人	367,828,127 ¹	74.98%
Modern Times	受控制法團權益	367,828,127 ¹	74.98%
東興證券(香港)金融控股有限公司(「東證香港」)	股份擔保權益擁有人	234,231,775 ²	47.74%
	實益擁有人	17,236,625	3.51%
東興證券股份有限公司(「東興證券」)	受控制法團權益	251,468,400 ³	51.26%
中國東方資產管理股份有限公司(「中國東方」)	受控制法團權益	251,468,400 ³	51.26%
Springboard Holdings Limited(「Springboard」)	實益擁有人	41,784,975 ⁴	8.52%
劉鑾鴻先生(「劉先生」)	受控制法團權益	41,784,975 ⁴	8.52%

附註：

1. Mega Regal由Modern Times全資擁有，而Modern Times由林先生全資擁有。林先生亦身兼Mega Regal及Modern Times的董事。根據證券及期貨條例，林先生及Modern Times被視為於Mega Regal擁有權益的相同股份中擁有權益。
2. 東證香港為該等股份的承押記人。
3. 東證香港由東興證券全資擁有，而東興證券的52.74%乃由中國東方擁有。根據證券及期貨條例，東興證券及中國東方被視為於東證香港擁有權益的相同股份中擁有權益。
4. Springboard由劉先生全資擁有。根據證券及期貨條例，劉先生被視為於Springboard擁有權益的相同股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概無知悉任何人士（董事及本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉，或記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條存置的登記冊中的權益或淡倉。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表編製日期）起，本公司財務或交易狀況有任何重大不利變動。

4. 董事服務合約

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擬訂立僱主不可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而到期或終止的服務合約。

5. 董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無任何董事於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起所收購或出售或租賃予本集團任何成員公司或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 董事於合約或安排之權益

(i) 獲准許彌償

根據細則，每名董事有權就其任期內，或因執行其職務而可能遭致或發生與此相關之一切損失或責任從本公司資產中獲得賠償。本公司已為本集團董事及高級職員購買適當的董事及高級職員責任保險。

有關進一步詳情請參閱本公司二零二零年的年報以及細則。

(ii) 循環融資

福州三盛置業有限公司（「福州三盛」）於二零一七年八月十八日及二零一七年九月二十八日向本集團提供本金總額為人民幣4,500百萬元的循環融資。該等循環融資由原到期日二零二零年八月十八日及二零二零年九月二十八日分別重續並延長兩年至二零二二年八月十八日及二零二二年九月二十八日。福州三盛為林先生及程女士間接全資擁有的公司。

有關進一步詳情請參閱本公司二零二零年的年報。

(iii) 設計與建造服務

於二零二零年四月二十四日，本公司全資附屬公司福州景雅裝飾工程有限責任公司（「福州景雅」）與福州三盛訂立框架協議，據此，福州景雅同意向福州三盛及其附屬公司提供或促使其同系附屬公司提供設計與建造服務，年期自二零二零年四月二十四日至二零二二年十二月三十一日（包括首尾兩日）。福州三盛為林先生及程女士間接全資擁有的公司。

有關進一步詳情請參閱(i)本公司日期為二零二零年四月二十四日的公告；及(ii)本公司二零二零年的年報。

(iv) 貸款

於二零二零年八月二十四日，林先生及福州三盛與福州伯盛投資有限公司（「福州伯盛」，本公司之非全資附屬公司）訂立貸款協議（「貸款協議」），據此，福州三盛同意向福州伯盛及其附屬公司（「福州伯盛集團」）提供資金，包括(i)向福州伯盛集團提供人民幣650百萬元之免息貸款，而福州伯盛集團將為此而提供該等質押物業（定義見下文）及股份質押（定義見下文），作為就林先生控制的私人實體從中國金融機構取得貸款之擔保；及(ii)福州伯盛按一般商務條款向福州伯盛集團提供所需金額之無抵押貸款，以供發展福州伯盛集團旗下持有的房地產物業。貸款協議自二零二零年十一月二十四日至二零二一年十月三十一日止生效，惟須待貸款協議的條件獲達成後，方可作實。

「該等質押物業」指福建閩僑房地產開發有限公司（「福建閩僑」）及揚州三盛房地產開發有限公司（兩間公司均為本公司非全資附屬公司）質押的若干物業，此乃與林先生控制的另一家私人實體從中國金融機構取得的銀行融資的到期還款責任有關。

「股份質押」指福建閩僑提供的股份質押，此乃與林先生控制的另一家私人實體從中國金融機構取得的銀行融資的到期還款責任有關。

有關進一步詳情請參閱(i)本公司日期為二零二零年九月二十五日之通函；及(ii)本公司二零二零年的年報。

(v) 管理及其他相關服務

於二零二一年四月三十日，本公司與三盛集團有限公司（「三盛」）訂立建築管理諮詢服務框架協議、工程設計服務諮詢框架協議、營運管理服務框架協議、營運系統軟件框架協議及銷售管理服務框架協議，據此，本公司同意提供或促使其附屬公司向三盛及其附屬公司提供若干服務，期限自二零二一年五月一日起至二零二三年十二月三十一日（首尾兩天包括在內）。三盛分別由林先生及程女士直接擁有90.1%及9.9%的權益。

有關進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年四月三十日之公告。

除上文所披露者外，概無董事於最後實際可行日期存續的任何合約或安排中擁有重大權益，而該等合約或安排於最後實際可行日期仍然有效，且對本集團的業務而言屬重大。

7. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，董事於被視為與本公司或其附屬公司的主要業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的若干業務(本公司或其附屬公司的業務除外)中擁有權益，而該權益根據上市規則第8.10條須予以披露如下：

董事姓名	公司名稱	於該公司的 權益性質	該公司之 業務
林先生	福建五和建設發展有限公司	為董事及股東	房地產開發
林先生	運盛(福建)地產有限公司	為股東	房地產開發
林先生	閩侯縣總部園房地產有限公司	為股東	房地產開發
林先生	濟南三盛房地產開發有限公司	為董事及股東	房地產開發
林先生	固安縣三盛房地產開發有限公司	為董事及股東	房地產開發
林先生	黃石佳舜盛世置業有限公司	為股東	房地產開發
林先生	山東夢之塔置地有限公司	為董事及股東	房地產開發
林先生	濟南金東方置業有限公司	為董事及股東	房地產開發
林先生	福建古盛房地產開發有限公司	為董事及股東	房地產開發
林先生	福鼎新碧盛房地產開發有限公司	為股東	房地產開發
林先生	漳州市維佳房地產開發有限公司	為股東	房地產開發
林先生	昆山濱盛房地產開發有限公司	為股東	房地產開發

董事姓名	公司名稱	於該公司的 權益性質	該公司之 業務
林先生	南京北盛置業有限公司	為股東	房地產開發
林先生	漳州市濱北置業有限公司	為股東	房地產開發
林先生	漳州市萬科濱江置業有限公司	為股東	房地產開發
林先生	福建三盛房地產開發有限公司	為股東	房地產開發

上述公司及本集團分別由獨立的個別管理層管理。在這方面，加上本公司獨立非執行董事（其意見在董事會的決策中佔有重要地位）及審核委員會的努力，本集團有能力獨立於上述公司的業務並按公平基準開展業務。經考慮林先生、Modern Times及Mega Regal在中國擁有的物業項目，林先生、Modern Times及Mega Regal於二零一九年十一月一日訂立以本公司（為本公司本身及為本集團各成員公司利益）為受益人的不競爭契據，以保障本公司及股東的整體利益。有關進一步詳情請參閱本公司二零二零年的年報第106及107頁。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有任何權益。

8. 專家資格及同意書

以下為提供載於本通函之意見或推薦建議的專家資格：

名稱	資格
紅日	根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家：

- (a) 概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之任何股權，亦無擁有權利(不論可合法執行與否)以認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券；
- (b) 概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期)起所收購或出售或租賃予本集團任何成員公司或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中直接或間接擁有任何權益；及
- (c) 已就刊發本通函發出其書面同意書，表示同意按本通函之形式及涵義，分別於本通函轉載其函件及／或報告並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

9. 其他資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands，而本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍尖沙咀港威大廈第6座3207室。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記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) 本公司之公司秘書為鄭程傑先生(「鄭先生」)。鄭先生為方圓企業服務集團(香港)有限公司(一間專注於企業服務的專業服務供應商)的經理，彼於本公司的主要公司聯絡人為董事肖眾先生。鄭先生於企業秘書範疇擁有逾八年經驗，並為香港公司治理公會以及英國特許公司治理公會會員。
- (d) 本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

裝修服務框架協議的副本將自本通函日期起直至本通函日期(包括該日)起計14日止於一般辦公時間上午十時正至下午四時正期間(星期六及公眾假期除外)，於本公司主要營業地點香港九龍尖沙咀港威大廈第6座3207室可供查閱。

三盛控股

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

Sansheng Holdings (Group) Co. Ltd.

三盛控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2183)

股東特別大會通告

茲通告三盛控股(集團)有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)謹訂於二零二一年十月十八日(星期一)上午十一時正假座中國上海市閔行區興虹路十八號八棟三盛集團大樓六樓致遠會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案(不論有否修訂)：

「動議

- (a) 謹此全面批准、確認及追認本公司與合力勝(上海)建築裝飾有限責任公司於二零二一年九月三日訂立的裝修及裝飾服務框架協議(「裝修服務框架協議」)的條款、裝飾服務框架協議項下擬進行的交易以及本公司日期為二零二一年九月二十九日的通函中所述截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限；及
- (b) 授權本公司董事進行彼等認為就裝修服務框架協議及其項下擬進行的交易而言屬必需、適宜或權宜之一切有關事宜及行使一切權利，包括但不限於對裝修服務框架協議條款進行任何修訂、補充或豁免。」

承董事會命
三盛控股(集團)有限公司
主席
林榮濱

香港，二零二一年九月二十九日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive, P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港九龍
尖沙咀
港威大廈第6座
3207室

附註：

1. 本公司將由二零二一年十月十二日(星期二)至二零二一年十月十八日(星期一)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶及過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份的過戶登記。為確保符合資格出席股東特別大會並於會上投票，未登記之公司股份持有人應確保所有股份轉讓文件及所有填妥之過戶表格連同有關股票最遲須於二零二一年十月十一日(星期一)下午四時三十分前送交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。
2. 凡有權出席股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委派一名或(倘為兩股或以上股份之持有人)多名代表出席及代其投票，委任代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格連同任何簽署人之授權書或其他授權文件(如有)或由公證人簽署證明之該等文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時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17M樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可於其後可出席之情況下出席大會，並於會上投票，而在此情況下，委任代表文據將被視為已撤銷論。
4. 本代表委任表格須由閣下或閣下之正式書面授權人簽署，如股東為法團，則代表委任表格須蓋上該法團公章，或經由正式獲授權簽署之高級行政人員或授權人親筆簽署。
5. 倘屬任何股份之聯名持有人，則任何一名有關人士可於上述大會就有關股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席上述大會，則出席者中僅排名首位者或(視情況而定)較前者方有權就有關聯名股份投票，就此而言，排名先後乃參考有關聯名持有人就相關聯名股份在股東名冊之排名次序而定。

於本通告日期，董事會包括兩名執行董事，分別為林榮濱先生及程璇女士；兩名非執行董事，分別為肖眾先生及許劍文先生；以及三名獨立非執行董事，分別為潘德祥先生、袁春先生及朱洪超先生。