
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有祥生控股(集團)有限公司股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理，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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對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的任何損失承擔任何責任。

SHINSUN 祥生

Shinsun Holdings (Group) Co., Ltd.

祥生控股(集團)有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：02599)

重續持續關連交易 及 臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二三年二月二十日(星期一)上午十時正假座浙江省杭州市上城區五星路198號瑞晶國際27樓舉行臨時股東大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁，臨時股東大會之代表委任表格隨附本通函。擬委派代表出席臨時股東大會的股東須按隨附的代表委任表格所印列指示填妥及簽署表格，並盡早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，惟無論如何須不得遲於臨時股東大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前。填妥代表委任表格後，股東仍可依願親身出席臨時股東大會並於會上投票，在此情況下，委任代表的文據將被視為撤回。

二零二三年二月二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
獨立董事委員會函件	17
獨立財務顧問函件	18
附錄一 – 一般資料	I-1
臨時股東大會通告	EGM-1

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：

「二零二三年協議」	指	二零二三年建築服務框架協議及二零二三年園林綠化工程服務框架協議的總稱
「二零二三年建築服務框架協議」	指	本公司與祥生建設於二零二三年一月九日就重續建築服務框架協議訂立的協議，期限自二零二三年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止（包括首尾兩日）
「二零二三年園林綠化工程服務框架協議」	指	本公司與祥生園林綠化於二零二三年一月九日就重續園林綠化工程服務框架協議訂立的協議，期限自二零二三年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止（包括首尾兩日）
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「本公司」	指	祥生控股（集團）有限公司，一家於二零一九年十二月十三日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：02599）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「建築服務框架協議」	指	本公司與祥生建設於二零二零年十月二十六日就祥生建設向本集團提供建築服務訂立的建築服務框架協議，期限為自二零二零年十一月十八日起至二零二二年十二月三十一日止
「建築服務」	指	定義見本通函「董事會函件」中「(1)二零二三年建築服務框架協議」一段

釋 義

「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「臨時股東大會」	指	本公司將於二零二三年二月二十日(星期一)上午十時正假座浙江省杭州市上城區五星路198號瑞晶國際27樓舉行的臨時股東大會，此次大會舉行的目的為審議及酌情批准二零二三年建築服務框架協議及二零二三年園林綠化工程服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)
「家族信託」	指	陳國祥先生(作為委託人)與TMF (Cayman) Ltd. (作為受託人)於二零二零年三月二十三日設立的一項全權信託CGX Family Trust
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即丁建剛先生、馬紅漫先生及洪育苗先生)組成的董事會獨立委員會，旨在就二零二三年建築服務框架協議及二零二三年園林綠化工程服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)提供意見
「獨立財務顧問」	指	東興證券(香港)有限公司，一家可從事《證券及期貨條例》項下第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，就二零二三年建築服務框架協議及二零二三年園林綠化工程服務框架協議及其項下擬進行的交易(包括該等交易的建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

釋 義

「獨立股東」	指	除陳國祥先生及其聯繫人以外的股東
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與本公司及其關連人士概無關連的第三方
「園林綠化工程服務 框架協議」	指	本公司與祥生園林綠化於二零二零年十月二十六日就祥生園林綠化向本集團提供園林綠化工程服務訂立的園林綠化工程服務框架協議，期限為自二零二零年十一月十八日起至二零二二年十二月三十一日止
「園林綠化工程服務」	指	定義見本通函「董事會函件」中「(2)二零二三年園林綠化工程服務框架協議」一段
「最後實際可行日期」	指	二零二三年一月二十日，即為確定本通函所載若干資料而刊發本通函前的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「中國」	指	中華人民共和國
「招股章程」	指	本公司日期為二零二零年十月三十日的招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「《證券及期貨條例》」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)(經不時修訂、補充或以其他方式修訂)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01美元的普通股
「股東」	指	本公司股東

釋 義

「Shinfamily Holdings」	指	Shinfamily Holdings Limited，一家於二零二零年一月二十一日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為家族信託的控股公司，而其由家族信託的受託人TMF (Cayman) Ltd.全資擁有
「Shinlight」	指	Shinlight Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由Shinfamily Holdings全資擁有，為本公司的控股股東之一
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「祥生建設」	指	浙江祥生建設工程有限公司，一家於一九九五年五月三十日在中國成立的有限公司，並由祥生實業全資擁有
「祥生實業」	指	祥生實業集團有限公司，一家於一九九五年七月七日在中國成立的有限責任公司，並由陳國祥先生及陳弘倪先生（陳國祥先生之子）分別擁有99%及1%
「祥生園林綠化」	指	諸暨市祥生園林綠化工程有限公司，一家於二零零三年一月十三日在中國成立的有限公司，並由陳國清先生（陳國祥先生的胞兄弟）及陳芝萍女士（陳國祥先生的胞姊妹）分別擁有50%及50%
「%」	指	百分比

SHINSUN 祥生
Shinsun Holdings (Group) Co., Ltd.
祥生控股(集團)有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：02599)

執行董事：

陳國祥先生(主席)

陳弘倪先生(首席執行官)

獨立非執行董事：

丁建剛先生

馬紅漫先生

洪育苗先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

PO Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

敬啟者：

**重續持續關連交易
及
臨時股東大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年一月九日的公告。本公司於二零二三年一月九日訂立二零二三年協議，惟須待獨立股東於臨時股東大會上批准。於臨時股東大會上，將提呈決議案以供獨立股東批准二零二三年協議、彼等各自的年度上限及其項下擬進行的交易。

本通函旨在向閣下提供(i)有關二零二三年協議及其項下擬進行的交易的進一步資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東作出的推薦；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)召開臨時股東大會通告。

持續關連交易

(1) 二零二三年建築服務框架協議

茲提述有關建築服務框架協議的招股章程，據此，本集團可委聘祥生建設提供建築服務，期限自二零二零年十一月十八日起至二零二二年十二月三十一日止。

由於建築服務框架協議於二零二二年十二月三十一日屆滿，且本集團將繼續促使祥生建設向本集團提供建築服務，故本公司與祥生建設訂立二零二三年建築服務框架協議以重續建築服務框架協議，期限自二零二三年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止（包括首尾兩日）。

下文載列二零二三年建築服務框架協議的主要條款：

日期： 二零二三年一月九日

訂約方： (i) 本公司；及

 (ii) 祥生建設。

標的事項： 根據二零二三年建築服務框架協議，訂約方同意本集團可委聘祥生建設作為本集團物業開發項目的主要承建商提供建築及相關服務（統稱「**建築服務**」）。

期限： 二零二三年建築服務框架協議的固定期限為自二零二三年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止（包括首尾兩日）。

董事會函件

定價： 倘祥生建設由本集團於比較不同獨立服務供應商提供的費用報價後選定，本集團將根據本集團與祥生建設不時訂立的個別服務協議委聘祥生建設提供建築服務。

作為一般原則，根據二零二三年建築服務框架協議就建築服務將予訂立的個別服務協議的價格及條款將按一般商業條款經公平磋商後釐定，且向祥生建設提供的價格及條款不得優於本集團向獨立第三方提供者。根據上文所披露的一般原則，本集團應付的建築費用將參考公開市場上類似項目服務及類型的現行市場價格並計及項目的各個方面（例如項目規模、建設期、材料及勞工成本、技術要求及複雜程度）後釐定。

二零二三年建築服務框架協議乃為其項下擬進行的持續關連交易運營提供運作機制的框架協議。預計本集團與祥生建設可能不時按要求就二零二三年建築服務框架協議項下擬進行的交易訂立單獨的協議。

歷史交易金額

祥生建設向本集團提供的建築服務的歷史交易金額如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣 (經審核)	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣 (經審核)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣 (未經審核)
祥生建設向本集團 提供建築服務	7,403,498,000.00	5,393,264,945.22	1,761,771,724.64
利用率	82%	48%	13%

董事會函件

於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，建築服務框架協議項下的年度上限分別為人民幣9,077.5百萬元、人民幣11,324.4百萬元及人民幣13,401.7百萬元。

建議年度上限及釐定基準

根據二零二三年建築服務框架協議，建議截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度的建築服務年度上限預期如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣
祥生建設向本集團提供建築服務	<u>2,988,880,199</u>	<u>1,538,406,257</u>

截至二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度各年的建築服務年度上限乃經參考本集團與祥生建設就祥生建設向本集團現有物業項目提供建築服務訂立的現有建築服務協議的未履行合約價值釐定。

考慮到二零二三年市場情緒仍然承壓，並根據截至最後實際可行日期已簽署的合約且由於建築項目減少，預計於截至二零二三年十二月三十一日止年度至截至二零二四年十二月三十一日止年度期間，本集團對建築服務的需求將有所下降。

訂立二零二三年建築服務框架協議的原因及裨益

本集團保存一份合資格建築服務供應商的內部名單，該等建築服務供應商在本集團內部評估後乃滿足技術實力、資歷及服務質素等多項標準。祥生建設通常為本集團經考慮各項因素（例如祥生建設的資歷、費用報價、服務質素及處理本集團物業項目的經驗），而為本集團選定的建築服務供應商之一。考慮到祥生建設熟悉本集團的標準及要求，因此能夠滿足本集團物業項目的具體需求，我們認為通過訂立二零二三年建築服務框架協議繼續委聘祥生建設提供建築服務符合本集團的利益。

鑒於上述原因及本通函「內部控制措施」一段所述的內部控制，董事會認為二零二三年建築服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更優條款訂立，符合本公司及股東整體利益。

(2) 二零二三年園林綠化工程服務框架協議

茲提述有關園林綠化工程服務框架協議的招股章程，據此，本集團可委聘祥生園林綠化提供園林綠化工程服務，期限自二零二零年十一月十八日起至二零二二年十二月三十一日止。

由於園林綠化工程服務框架協議於二零二二年十二月三十一日屆滿，且本集團將繼續促使祥生園林綠化向本集團提供園林綠化工程服務，故本公司與祥生園林綠化訂立二零二三年園林綠化工程服務框架協議以重續園林綠化工程服務框架協議，期限自二零二三年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止（包括首尾兩日）。

下文載列二零二三年園林綠化工程服務框架協議的主要條款：

日期： 二零二三年一月九日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 祥生園林綠化。

標的事項： 根據二零二三年園林綠化工程服務框架協議，訂約方同意本集團可委聘祥生園林綠化提供園林綠化工程服務，包括（但不限於）綠化服務、園林綠化服務及戶外道路及渠務工程服務（統稱「園林綠化工程服務」）。

期限： 二零二三年園林綠化工程服務框架協議的固定期限為自二零二三年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止（包括首尾兩日）。

董事會函件

定價： 倘祥生園林綠化由本集團於比較不同獨立服務供應商提供的費用報價後選定，本集團將根據本集團與祥生園林綠化不時訂立的個別服務協議委聘祥生園林綠化提供園林綠化工程服務。

作為一般原則，根據二零二三年園林綠化工程服務框架協議就園林綠化工程服務將予訂立的個別服務協議的價格及條款將按一般商業條款經公平磋商後釐定，且向祥生園林綠化提供的價格及條款不得優於本集團向獨立第三方提供者。根據上文所披露的一般原則，本集團應付的服務費用將參考公開市場上類似項目服務及類型的現行市場價格並計及項目的各個方面（例如項目規模及定位、服務範圍、服務期、材料及勞工成本、技術要求及複雜程度）後釐定。

二零二三年園林綠化工程服務框架協議乃為其項下擬進行的持續關連交易運營提供運作機制的框架協議。預計本集團與祥生園林綠化可能不時按要求就二零二三年園林綠化工程服務框架協議項下擬進行的交易訂立單獨的協議。

歷史交易金額

祥生園林綠化向本集團提供的園林綠化工程服務的歷史交易金額如下：

	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣 (經審核)	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣 (經審核)	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣 (未經審核)
祥生園林綠化向本集團 提供園林綠化工程 服務	315,232,000.00	294,669,697.38	99,129,753.79
利用率	76%	59%	16%

董事會函件

於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年，園林綠化工程服務框架協議項下的年度上限分別為人民幣414.9百萬元、人民幣496.6百萬元及人民幣619.2百萬元。

建議年度上限及釐定基準

根據二零二三年園林綠化工程服務框架協議，建議截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度的園林綠化工程服務年度上限如下：

	截至二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣
祥生園林綠化向		
本集團提供園林綠化工程服務	80,074,937	12,475,699

截至二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度各年的園林綠化工程服務年度上限乃經參考本集團與祥生園林綠化就祥生園林綠化向本集團現有物業項目提供園林綠化工程服務訂立的現有園林綠化工程服務協議的未履行合約價值以及該等合約於二零二三年及二零二四年的預計工程量。

考慮到二零二三年市場情緒仍然承壓，並根據截至最後實際可行日期已簽署的合約且由於園林綠化工程項目因建築項目減少而減少，預計於截至二零二三年十二月三十一日止年度至截至二零二四年十二月三十一日止年度期間，本集團對園林綠化工程服務的需求將有所下降。

訂立二零二三年園林綠化工程服務框架協議的原因及裨益

本集團保存一份合資格服務供應商的內部名單，該等服務供應商在本集團內部評估後乃滿足技術實力、資歷及服務質素等多項標準。祥生園林綠化通常為本集團經考慮各項因素（例如祥生園林綠化的資歷、費用報價、服務質素、園林綠化工程能力及處理本集團物業項目的經驗），而為本集團選定的建築服務供應商之一。考慮到祥生園林綠化熟悉本集團的標準及要求，因此能夠滿足本集團物業項目的具體需求，透過訂立二零二三年園林綠化工程服務框架協議繼續委聘祥生園林綠化提供園林綠化工程服務將符合本集團的利益。

鑒於上述原因及本通函「內部控制措施」一段所述的內部控制，董事會認為二零二三年園林綠化工程服務框架協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款或更優條款訂立，符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，祥生建設由祥生實業全資擁有，而祥生實業由本公司控股股東兼執行董事陳國祥先生及陳弘倪先生（陳國祥之子及執行董事）分別擁有99%及1%。因此，根據上市規則第14A章，祥生建設為陳國祥先生的聯繫人，因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立二零二三年建築服務框架協議及其項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

於最後實際可行日期，祥生園林綠化由陳國清先生（陳國祥先生的胞兄弟）及陳芝萍女士（陳國祥先生的胞姊妹）分別擁有50%及50%。因此，根據上市規則第14A章，祥生園林綠化為本公司控股股東兼執行董事陳國祥先生的聯繫人，因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立二零二三年園林綠化工程服務框架協議及其項下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。

由於二零二三年協議各協議項下建議年度上限的所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）最高者超過5%，故二零二三年協議各協議均須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

內部控制措施

作為一般原則，二零二三年協議項下的價格及條款將於日常業務過程中按照一般商業條款經公平磋商後釐定，基準與本公司和其他獨立服務供應商或交易方進行交易者相若，且條款不遜於其他獨立服務供應商或交易方向本集團提供者。

就二零二三年協議各協議而言，本集團通常邀請至少三家合資格服務供應商進行投標並在考慮各項因素（包括服務供應商的專業資質、技術能力、往績記錄、項目團隊要求及定價條款）後甄選服務供應商。祥生建設及祥生園林綠化通常作為三家合資格

服務供應商之一就二零二三年建築服務框架協議及二零二三年園林綠化工程服務框架協議獲邀參加招標流程。倘服務供應商提交的投標費用報價較下列價格低10%：(i)提交予本集團的投標中第二低的費用報價；(ii)本集團發出的招標文件中所載列的參考價格；及(iii)提交予本集團的投標的平均費用報價，則本集團將開展內部程序以根據成本分析考慮該費用報價是否過低並在適當情況下視該投標無效。於若干情況下，如給予較短通知期或項目規模較小或由於項目位置偏遠而無合資格服務供應商願意投標，本集團可透過協商招標或不經招標流程直接聘用方式委聘服務供應商。為確保交易條款按對本集團而言不遜於其他獨立服務供應商或交易方所提供者的一般商業條款進行，本集團將取得其與獨立第三方進行的可比交易及公開市場上類似項目服務和類型的現行市場價格。

本公司於二零二三年協議項下的持續關連交易各自的定價政策將由本公司相關人員及管理層監督及管控，以確保所有持續關連交易均按照一般商業條款進行，符合本公司的定價政策，且不會損害本公司及少數股東的利益。本公司相關人員及管理層將定期檢查並評定持續關連交易項下擬進行的個別交易是否按照相關協議的條款進行，亦將定期審閱就特定交易收取／支付的價格是否屬公平合理且是否符合適用定價政策。獨立非執行董事將持續審閱二零二三年協議各協議項下擬進行的交易，本公司核數師亦將每年審閱有關交易的定價條款及年度上限。

因此，董事認為內部控制機制能有效確保二零二三年協議項下擬進行的交易一直及將會按一般商業條款進行且不會損害本公司及少數股東的利益。

有關二零二三年協議訂約方的資料

本公司及本集團

本公司為一家投資控股公司，本集團主要從事中國浙江省及其他泛長三角區域城市的物業開發及銷售。

祥生實業

祥生實業為一家於中國成立的有限公司，由陳國祥先生及陳弘倪先生分別擁有99%及1%。其主要從事實業投資、國內貿易、提供房地產代理服務及酒店管理。

祥生建設

祥生建設為一家於中國成立的有限公司，並為祥生實業的全資附屬公司。其為建設工程總承包商。

祥生園林綠化

祥生園林綠化為一家於中國成立的有限公司，由陳國清先生（陳國祥先生的胞兄弟）及陳芝萍女士（陳國祥先生的胞姊妹）分別擁有50%及50%。其主要從事園林綠化工程及建築、市政工程、室內外裝飾工程設計及施工。

一般資料

由於祥生建設及祥生園林綠化均為陳國祥先生的聯繫人，故陳國祥先生被視為於二零二三年協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此已就批准訂立二零二三年協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

由於陳弘倪先生持有祥生建設的權益，且祥生園林綠化為其父陳國祥先生的聯繫人，故陳弘倪先生被視為於二零二三年協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此已就批准訂立二零二三年協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

除上文所披露者外，概無董事因於二零二三年協議項下擬進行的交易中擁有重大權益而須就有關批准訂立二零二三年協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

臨時股東大會

本公司將於二零二三年二月二十日（星期一）上午十時正假座浙江省杭州市上城區五星路198號瑞晶國際27樓召開及舉行臨時股東大會。召開臨時股東大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

董事會函件

於二零二三年協議各協議或其項下擬進行的交易中擁有重大權益的任何股東或各自的聯繫人須於臨時股東大會上放棄投票。相關權益股東(即Shinlight於最後實際可行日期持有2,376,000,000股股份，佔本公司已發行股本約78.07%)將於臨時股東大會就批准二零二三年協議的決議案放棄投票。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事經作出一切合理查詢後所知、所信及盡悉，概無其他股東須根據上市規則於臨時股東大會上放棄投票。

代表委任表格

隨本通函附臨時股東大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.shinsunholdings.com)。如閣下欲委任代表出席臨時股東大會，請按照代表委任表格上印列的指示填妥表格，並交回本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司(香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，盡快但無論如何不遲於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前(即於二零二三年二月十八日(星期六)上午十時正之前)。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席臨時股東大會或其任何續會並於會上投票，在此情況下，委任代表的文據將被視為撤回。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條及本公司章程第六十六(1)條規定，股東於股東大會所作的任何表決必須以投票方式進行，除非臨時股東大會主席出於善意，決定允許純粹與程序或行政事宜相關的決議案以舉手方式進行表決。因此，臨時股東大會通告所載的每一項決議案均將以投票方式表決。

本公司將於臨時股東大會後按上市規則第13.39(5)條及第13.39(5A)條規定的方式發佈有關表決結果的公告。

於投票表決時，每名親身或委派代理人出席臨時股東大會的股東(如股東為公司，則為其正式授權的代表)可就其所持有的每一股繳足股份擁有一票投票權。有權投多於一票的股東毋須使用其所有投票權或以相同方式使用其所有投票權。

責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司的資料。各董事對本通函所載資料共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦並無遺漏任何其他事項，致令本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

推薦建議

務請閣下垂注載於本通函第17頁之獨立董事委員會函件及載於本通函第18至34頁之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東函件，當中載有二零二三年協議及其項下擬進行的交易（包括該等交易的建議年度上限）以及獨立財務顧問達致有關意見之主要因素及理由。

經考慮獨立財務顧問的意見，獨立董事委員會認為二零二三年協議及其項下擬進行的交易（包括該等交易的建議年度上限）乃於日常及一般業務過程中及按正常或更佳商業條款訂立，且其條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

因此，獨立董事委員會推薦建議獨立股東於臨時股東大會上投票贊成臨時股東大會通告所載之決議案以批准二零二三年協議及其項下擬進行的交易（包括該等交易的建議年度上限）。

務請閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
祥生控股(集團)有限公司
主席
陳國祥

二零二三年二月二日

SHINSUN 祥生
Shinsun Holdings (Group) Co., Ltd.
祥生控股(集團)有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：02599)

敬啟者：

重續持續關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零二三年二月二日日寄發予股東的通函(「通函」)，本函件構成通函其中一部份。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。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，向閣下就二零二三年協議的條款及其項下擬進行交易(包括該等交易的建議年度上限)是否屬公平合理、是否於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立、以及是否符合本公司及股東的整體利益提供意見，及就如何於臨時股東大會上就決議案投票向獨立股東提供意見。東興證券(香港)有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向我們及獨立股東提供意見。

吾等謹此提請閣下垂注通函第5至16頁所載「董事會函件」及通函第18至34頁所載「獨立財務顧問函件」。亦請閣下垂注通函附錄所載其他資料。經考慮(i)二零二三年協議的條款及條件；及(ii)獨立財務顧問所考慮的因素及理由以及其意見及推薦後(載列於其意見函件)，吾等認為，(i)二零二三年協議各協議的條款(包括建議年度上限)乃屬公平合理；及(ii)其項下擬進行的交易於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，及符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈以批准二零二三年協議及其項下擬進行交易(包括該等交易的建議年度上限)的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

獨立非執行董事
丁建剛先生

獨立非執行董事
馬紅漫先生
謹啟

獨立非執行董事
洪育苗先生

二零二三年二月二日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就二零二三年建築服務框架協議及二零二三年園林綠化工程服務框架協議項下擬進行之交易及建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



東興證券
(香港)有限公司
香港
九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場
7503B-7504室

敬啟者：

持續關連交易：
重續(1)二零二三年建築服務框架協議；
及
(2)二零二三年園林綠化工程服務框架協議

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(1)二零二三年建築服務框架協議；及(2)二零二三年園林綠化工程服務框架協議及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出的日期為二零二三年二月二日的通函(「通函」)所載董事會函件(「董事會函件」)內，本函件構成通函的一部分。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。

於最後實際可行日期，祥生建設由祥生實業全資擁有，而祥生實業由 貴公司控股股東兼執行董事陳國祥先生及陳弘倪先生(陳國祥之子及執行董事)分別擁有99%及1%。因此，根據上市規則第14A章，祥生建設為陳國祥先生的聯繫人，因而為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立二零二三年建築服務框架協議及其項下擬進行的交易將構成 貴公司的持續關連交易。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，祥生園林綠化由陳國清先生（陳國祥先生的胞兄弟）及陳芝萍女士（陳國祥先生的胞姊妹）分別擁有50%及50%。因此，根據上市規則第14A章，祥生園林綠化為 貴公司控股股東兼執行董事陳國祥先生的聯繫人，因而為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立二零二三年園林綠化工程服務框架協議及其項下擬進行的交易將構成 貴公司的持續關連交易。

由於二零二三年協議各協議項下建議年度上限的所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）最高者超過5%，故二零二三年協議各協議均須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事（即丁建剛先生、馬紅漫先生、及洪育苗先生）組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮二零二三年建築服務框架協議及二零二三年園林綠化工程服務框架協議的條款及年度上限是否屬公平合理且是否符合 貴公司及其股東的整體利益，並就此向獨立股東提供意見。吾等（東興證券（香港）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意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可能被合理視為與吾等的獨立性有關的人士概無任何關係或利益衝突。除本次就此項交易獲委任為獨立財務顧問外，吾等於過往兩年與 貴集團概無其他委聘關係。除就此項交易已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在其他安排使吾等藉以已經或將會向 貴公司或任何可能被合理視為與吾等的獨立性有關的人士收取任何費用或好處。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

吾等意見的基礎

於達致吾等的意見及建議時，吾等依賴通函所載資料及聲明以及董事及 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供的資料的準確性。吾等已假設通函所作出或提述的所有陳述、資料及聲明以及董事及管理層所提供的所有資料及聲明（彼等須就此負全責）於作出時均屬真實、準確及完整，且於最後實際可行日期仍屬真實。

吾等亦假設董事於通函內所作出有關信念、意見及意向的所有陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，致使通函所載任何有關陳述產生誤導。向吾等提供及作出的資料及聲明於最後實際可行日期後及直至臨時股東大會日期（包括該日）如有任何重大變動，將會盡早通知股東。

通函乃遵照上市規則規定提供有關 貴公司的資料。董事就通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均準確完整，無誤導或欺詐成分，且通函亦無遺漏其他事宜，致使通函所載任何內容或通函有所誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本函件外，對通函任何部分的內容概不承擔任何責任。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由相信吾等於達致吾等意見時所依賴的任何資料及聲明失實、不準確或具誤導成份，吾等亦不知悉有任何重大事實遺漏，致使吾等獲提供的資料及向吾等作出的聲明失實、不準確或具誤導成份。然而，吾等並無對 貴集團的業務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無對董事及／或管理層提供的資料進行任何獨立核證。

本函件僅就供獨立董事委員會及獨立股東考慮二零二三年建築服務框架協議及二零二三年園林綠化工程服務框架協議以及建議年度上限而向彼等發出，除載入通函外，未經吾等事先書面同意，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。

所考慮的主要因素及理由

於評估二零二三年協議以及建議年度上限以及向獨立董事委員會及獨立股東提供建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 有關二零二三年協議訂約方的資料

a. 有關 貴公司及 貴集團的資料

貴公司為一家投資控股公司，貴集團主要從事中國浙江省及其他泛長三角區域城市的物業開發及銷售。

下文載列 貴集團截至二零二二年及二零二一年六月三十日止六個月以及截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務資料概要，乃分別摘錄自 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告（「二零二二年中期報告」）及其截至二零二一年十二月三十一日止年度的年報（「二零二一年年報」）：

財務業績

	截至 二零二二年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二一年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 (經審核) 人民幣千元
收益	8,461,663	15,893,961	43,719,028	46,638,413
期內／年內溢利／(虧損)	(622,130)	973,114	480,675	3,053,371

根據二零二一年年報及二零二二年中期報告，貴集團的收益來自(i)物業開發及銷售；(ii)管理諮詢服務；(iii)物業租賃；(iv)物業管理服務；及(v)酒店營運。

物業開發及銷售收益

於二零二一年，貴集團的物業開發及銷售收益約為人民幣43,560.6百萬元，同比下降6.3%，主要是由於交付建築面積較二零二零年下降9.8%，同時平均售價較二零二零年增加3.9%。

貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月的物業開發及銷售收益約為人民幣8,415.8百萬元，下降約46.6%，主要是由於交付建築面積較二零二一年同期下降45.2%，同時平均售價較二零二一年同期下降2.6%。

管理諮詢服務收益

於二零二一年，貴集團的管理諮詢服務收益約為人民幣64.6百萬元，同比下降22.5%，主要是由於貴集團提供管理諮詢服務的內容及項目數量減少所致。

貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月的管理諮詢服務收益約為人民幣2.5百萬元，下降約96.7%，主要是由於貴集團提供管理諮詢服務的內容及項目數量減少所致。

物業租賃收益

貴集團於二零二一年的物業租賃收益約為人民幣76.5百萬元，同比增加約95.1%，主要是由於(i)租賃新增項目資產；及(ii)相關資產空置率較上期有所下降，因此導致租金收入增加。

貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月的物業租賃收益約為人民幣34.5百萬元，下降約2.6%，較去年同期未產生大額變動。

物業管理服務收益

貴集團於二零二一年的物業管理服務收益約為人民幣17.3百萬元，同比增加約43.4%，主要是由於來自商業廣場的業務管理收入增加。

貴集團截至二零二二年六月三十日止六個月的物業管理服務收益約為人民幣8.9百萬元，增加約7.6%，主要是由於來自商業廣場的業務管理收入增加所致。

酒店服務收益

貴集團於二零二一年並無產生酒店服務收益，主要是由於出售酒店業務作為重組的一部分。

如上表所示，二零二一年淨利潤大幅下降的主要原因是：(i)收益普遍下降；及(ii)銷售成本由二零二零年的約人民幣38,203.6百萬元增加約2.5%至二零二一年的約人民幣39,147.4百萬元。該增加是由於物業項目的所在地不同，以及銷售物業的商業類型不同導致成本有所波動。

b. 有關祥生建設的資料

祥生建設為一家於中國成立的有限公司，並為祥生實業的全資附屬公司。其為建設工程總承包商。

c. 有關祥生園林綠化的資料

祥生園林綠化為一家於中國成立的有限公司，由陳國清先生（陳國祥先生的胞兄弟）及陳芝萍女士（陳國祥先生的胞姊妹）分別擁有50%及50%。其主要從事園林綠化工程及建築、市政工程、室內外裝飾工程設計及施工。

2. 重續二零二三年協議的理由及裨益

(i) 關於二零二三年建築服務框架協議

貴集團保存一份合資格建築服務供應商的內部名單，該等建築服務供應商在貴集團內部評估後乃滿足技術實力、資歷及服務質素等多項標準。祥生建設通常為貴集團經考慮各項因素（例如祥生建設的資歷、費用報價、服務質素及處理貴集團物業項目的經驗），而為貴集團選定的建築服務供應商之一。考慮到祥生建設熟悉貴集團的標準及要求，因此能夠滿足貴集團物業項目的具體需求，吾等認為通過訂立二零二三年建築服務框架協議繼續委聘祥生建設提供建築服務符合貴集團的利益。

(ii) 關於二零二三年園林綠化工程服務框架協議

貴集團保存一份合資格服務供應商的內部名單，該等服務供應商在 貴集團內部評估後乃滿足技術實力、資歷及服務質素等多項標準。祥生園林綠化通常為 貴集團經考慮各項因素（例如祥生園林綠化的資歷、費用報價、服務質素、園林綠化工程能力及處理 貴集團物業項目的經驗），而為 貴集團選定的建築服務供應商之一。考慮到祥生園林綠化熟悉 貴集團的標準及要求，因此能夠滿足 貴集團物業項目的具體需求，透過訂立二零二三年園林綠化工程服務框架協議繼續委聘祥生園林綠化提供園林綠化工程服務將符合 貴集團的利益。

吾等進一步(i)考慮 貴集團的主要業務以及上述建築服務及園林綠化工程服務在日常業務過程中的需求；(ii)取得並審閱祥生建設及祥生園林綠化各自的資質證書，並知悉彼等具備提供該等服務的資格；及(iii)誠如招股章程所披露，知悉 貴集團於一九九五年及二零零三年分別與祥生建設及祥生園林綠化建立業務關係，並已相互深入了解彼此的業務營運、共享相似的服務理念。

鑒於上述原因及董事會函件「內部控制措施」一段所述的內部控制，吾等同意董事的意見，即二零二三年協議項下的服務乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行，且符合 貴公司及股東的整體利益。

A. 二零二三年建築服務框架協議

(i) 二零二三年建築服務框架協議的主要條款

茲提述有關建築服務框架協議的招股章程，據此， 貴集團可委聘祥生建設提供建築服務，期限自二零二零年十一月十八日起至二零二二年十二月三十一日止。

由於建築服務框架協議於二零二二年十二月三十一日屆滿，且 貴集團將繼續促使祥生建設向 貴集團提供建築服務，故 貴公司與祥生建設訂立二零二三年建築服務框架協議以重續建築服務框架協議，期限自二零二三年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止（包括首尾兩日）。

獨立財務顧問函件

下文載列二零二三年建築服務框架協議的主要條款：

日期：二零二三年一月九日

訂約方：(i) 貴公司；及

(ii) 祥生建設。

標的事項：根據二零二三年建築服務框架協議，訂約方同意 貴集團可委聘祥生建設作為 貴集團物業開發項目的主要承建商提供建築及相關服務（統稱「**建築服務**」）。

期限：二零二三年建築服務框架協議的固定期限為自二零二三年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止（包括首尾兩日）。

定價：倘祥生建設由 貴集團於比較不同獨立服務供應商提供的費用報價後選定， 貴集團將根據 貴集團與祥生建設不時訂立的個別服務協議委聘祥生建設提供建築服務工程服務。

作為一般原則，根據二零二三年建築服務框架協議就建築服務將予訂立的個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中按一般商業條款經公平磋商後釐定，且向祥生建設提供的價格及條款不得優於 貴集團向獨立第三方提供者。根據上文所披露的一般原則， 貴集團應付的服務費用將參考公開市場上類似項目服務及類型的現行市場價格並計及項目的各個方面（例如項目規模及定位、服務範圍、服務期、材料及勞工成本、技術要求及複雜程度）後釐定。

(ii) 對二零二三年建築服務框架協議主要條款的評估

為評估二零二三年建築服務框架協議條款的公平性及合理性，吾等已取得並審閱建築服務框架協議及二零二三年建築服務框架協議，並注意到定價乃根據上文所述基準釐定。作為一般原則，根據二零二三年建築服務框架協議將予訂立的有關建築服務的個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中按一般商業條款經公平磋商後釐定。向祥生建設提供的價格及條款不優於 貴集團向獨立第三方提供者。在上文所披露的一般原則的規限下， 貴集團應付的建設費用將參考公開市場上類似項目服務及類型的現行市場價格並考慮項目的各個方面（例如項目規模、建設期、材料及勞工成本、技術要求及複雜程度）後釐定。

吾等已與管理層進行討論，並獲悉 貴集團通常會從合資格服務供應商名單中邀請至少三家建築服務供應商提交其費用報價，並於完成若干評估及程序後甄選其中一家作為中標人。吾等隨後取得並審閱投標確認報告及政策樣本，以了解評估及程序，包括但不限於以下各項的內容：(i)投標建議；(ii)項目概覽；(iii)投標人名單；(iv)投標時間表；(v)對每名投標人作出的評估；(vi)投標程序概要；(vii)內部評估；(viii)與潛在中標人比較的預算評估；(ix)定價調整評估；及(x)對投標人的最終決定。

吾等亦已與管理層討論並獲悉，就若干項目而言，由於通知期較短或項目規模較小，並無建築服務供應商願意就該項目投標， 貴集團將透過協商競投或直接委聘甄選服務供應商。在此情況下， 貴集團將參考公開市場上類似項目服務及類型（包括 貴集團現有項目）的現行市價並考慮項目的各個方面（例如項目規模、建設期、材料及勞工成本、技術要求及複雜程度），以確保有關建築服務的個別服務協議的價格及條款乃根據一般原則釐定。

吾等已取得建築服務框架協議項下截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的完整項目清單，並隨機挑選 貴集團與祥生建設之間的10個項目。吾等已取得並審閱選定樣本的相關文件，並注意到建築服務供應商的甄選及條款的釐定乃根據上述程序執行。

經考慮上文所述，吾等認為二零二三年建築服務框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。

(iii) 建築服務建議年度上限

建議年度上限及釐定基準

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度，建築服務框架協議項下交易的過往年度上限載列如下：

現有年度上限

人民幣

二零二零年十二月三十一日	9,077,500,000
二零二一年十二月三十一日	11,324,400,000
二零二二年十二月三十一日	13,401,700,000

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度，貴集團向祥生建設支付的實際過往建築服務費總額載列如下：

貴集團與祥生建設之間的歷史交易金額

人民幣

二零二零年十二月三十一日(經審核)	7,403,498,000.00
二零二一年十二月三十一日(經審核)	5,393,264,945.22
二零二二年十二月三十一日(未經審核)	1,761,771,724.64

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度，建築服務的現有年度上限的相關利用率載列如下：

利用率

二零二零年十二月三十一日	82%
二零二一年十二月三十一日	48%
二零二二年十二月三十一日	13%

二零二三年建築服務框架協議項下交易於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度的建議年度上限載列如下：

年度上限

人民幣

二零二三年十二月三十一日	2,988,880,199
二零二四年十二月三十一日	1,538,406,257

截至二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度各年的建築服務年度上限乃經參考 貴集團與祥生建設就祥生建設向 貴集團現有物業項目提供建築服務訂立的現有建築服務協議的未履行合約價值而釐定。

考慮到二零二三年市場情緒仍然承壓，並根據截至最後實際可行日期已簽署的合約且由於建築項目減少，預計於截至二零二三年十二月三十一日止年度至截至二零二四年十二月三十一日止年度期間， 貴集團對建築服務的需求將有所下降。

吾等對建築服務建議年度上限的意見

為評估截至二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度的建築服務建議年度上限的公平性及合理性，吾等已取得並審閱管理層提供的建議年度上限的計算方法。吾等注意到，建議年度上限乃根據 貴集團與祥生建設就祥生建設向 貴集團現有物業項目提供建築服務訂立的現有建築服務協議的未履行合約價值計算得出。

此外，吾等已與管理層討論計算建議年度上限的項目進度及確認建築服務成本的會計政策，且吾等注意到該等項目的未履行合約價值大致上與該等項目的進度相符。此外，吾等亦已重新計算管理層提供的建議年度上限，並無發現任何違規情況。

考慮到上述情況，尤其是(i)截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的歷史交易金額；及(ii)截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度的建築服務未履行合約價值，吾等認為該等建議年度上限屬公平合理，並符合股東的整體利益。

B. 二零二三年園林綠化工程服務框架協議

(i) 二零二三年園林綠化工程服務框架協議的主要條款

茲提述有關園林綠化工程服務框架協議的招股章程，據此， 貴集團可委聘祥生園林綠化提供園林綠化工程服務，期限自二零二零年十一月十八日起至二零二二年十二月三十一日止。

由於園林綠化工程服務框架協議於二零二二年十二月三十一日屆滿，且 貴集團將繼續促使祥生園林綠化向 貴集團提供園林綠化工程服務，故 貴公司與祥生園林綠化訂立二零二三年園林綠化工程服務框架協議以重續園林綠化工程服務框架協議，期限自二零二三年一月一日起至二零二四年十二月三十一日（包括首尾兩日）。

獨立財務顧問函件

二零二三年園林綠化工程服務框架協議的主要條款載列如下：

日期： 二零二三年一月九日

訂約方： (i) 貴公司；及

 (ii) 祥生園林綠化。

標的事項： 根據二零二三年園林綠化工程服務框架協議，訂約方同意 貴集團成員公司可委聘祥生園林綠化提供園林綠化工程服務，包括（但不限於）綠化服務、園林綠化服務及戶外道路及渠務工程服務（統稱「園林綠化工程服務」）。

期限： 二零二三年園林綠化工程服務框架協議的固定期限為自二零二三年一月一日起至二零二四年十二月三十一日止（包括首尾兩日）。

定價： 倘祥生園林綠化由 貴集團於比較不同獨立服務供應商提供的費用報價後選定， 貴集團將根據 貴集團與祥生園林綠化不時訂立的個別服務協議委聘祥生園林綠化提供園林綠化工程服務。

作為一般原則，根據二零二三年園林綠化工程服務框架協議就園林綠化工程服務將予訂立的個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中按一般商業條款經公平磋商後釐定，且向祥生園林綠化提供的價格及條款不得優於 貴集團向獨立第三方提供者。根據上文所披露的一般原則， 貴集團應付的服務費用將參考公開市場上類似項目服務及類型的現行市場價格並計及項目的各個方面（例如項目規模及定位、服務範圍、服務期、材料及勞工成本、技術要求及複雜程度）後釐定。

(ii) 對二零二三年園林綠化工程服務框架協議主要條款的評估

為評估二零二三年園林綠化工程服務框架協議條款的公平性及合理性，吾等已取得並審閱園林綠化工程服務框架協議及二零二三年園林綠化工程服務框架協議，並注意到定價乃根據上文所述基準釐定。作為一般原則，根據二零二三年園林綠化工程服務框架協議將予訂立的有關園林綠化服務的個別服務協議的價格及條款將於日常業務過程中按一般商業條款經公平磋商後釐定。向祥生園林綠化提供的價格及條款不優於貴集團向獨立第三方提供者。在上文所披露的一般原則的規限下，貴集團應付的服務費用將參考公開市場上類似項目服務及類型的現行市場價格並考慮項目的各個方面（例如項目規模及定位、服務範圍、服務期限、材料及勞工成本、技術要求及複雜程度）後釐定。

吾等已與管理層進行討論，並獲悉貴集團通常會從合資格服務供應商名單中邀請至少三家園林綠化工程服務供應商提交其費用報價，並於完成若干評估及程序後甄選其中一家作為中標人。吾等隨後取得並審閱投標確認報告及政策樣本，以了解評估及程序，包括但不限於以下各項的內容：(i)投標建議；(ii)項目概覽；(iii)投標人名單；(iv)投標時間表；(v)對每名投標人作出的評估；(vi)投標程序概要；(vii)內部評估；(viii)與潛在中標人比較的預算評估；(ix)定價調整評估；及(x)對投標人的最終決定。

吾等亦已與管理層討論並獲悉，就若干項目而言，由於通知期較短或項目規模較小，並無園林綠化工程服務供應商願意就該項目投標，貴集團將透過協商競投或直接委聘甄選服務供應商。在此情況下，貴集團將參考公開市場上類似項目服務及類型（包括貴集團現有項目）的現行市價並考慮項目的各個方面（例如項目規模、建設期、材料及勞工成本、技術要求及複雜程度），以確保有關園林綠化工程服務的個別服務協議的價格及條款乃根據一般原則釐定。

吾等已取得園林綠化工程服務框架協議項下截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的完整項目清單，並隨機挑選貴集團與祥生園林綠化之間的10個項目。吾等已取得並審閱選定樣本的相關文件，並注意到園林綠化工程服務供應商的甄選及條款的釐定乃根據上述程序執行。

經考慮上文所述，吾等認為二零二三年園林綠化工程服務框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合貴公司及股東的整體利益。

(iii) 園林綠化工程服務建議年度上限

建議年度上限及釐定基準

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度，園林綠化工程服務框架協議項下交易的過往年度上限載列如下：

現有年度上限

人民幣

二零二零年十二月三十一日	414,900,000
二零二一年十二月三十一日	496,600,000
二零二二年十二月三十一日	619,200,000

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度，貴集團向祥生園林綠化支付的實際過往園林綠化工程服務費總額載列如下：

貴集團與祥生園林綠化之間的歷史交易金額

人民幣

二零二零年十二月三十一日(經審核)	315,232,000.00
二零二一年十二月三十一日(經審核)	294,669,697.38
二零二二年十二月三十一日(未經審核)	99,129,753.79

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度，園林綠化工程服務的現有年度上限的相關利用率載列如下：

利用率

二零二零年十二月三十一日	76%
二零二一年十二月三十一日	59%
二零二二年十二月三十一日	16%

二零二三年園林綠化工程服務框架協議項下交易於截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止兩個年度的建議年度上限載列如下：

年度上限

人民幣

二零二三年十二月三十一日	80,074,937
二零二四年十二月三十一日	12,475,699

截至二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度的園林綠化工程服務建議年度上限乃經參考 貴集團與祥生園林綠化就祥生園林綠化向 貴集團現有物業項目提供園林綠化工程服務訂立的現有園林綠化工程服務協議的未履行合約價值及該等合約於二零二三年及二零二四年的預計工程量。

考慮到二零二三年市場情緒仍然承壓，並根據截至最後實際可行日期已簽署的合約且由於園林綠化項目因建築項目減少而減少，預計於截至二零二三年十二月三十一日止年度至截至二零二四年十二月三十一日止年度期間， 貴集團對園林綠化工程服務的需求將有所下降。

吾等對園林綠化工程服務建議年度上限的意見

為評估截至二零二四年十二月三十一日止兩個財政年度的園林綠化工程服務建議年度上限的公平性及合理性，吾等已取得並審閱管理層提供的建議年度上限的計算方法。吾等注意到，建議年度上限乃根據 貴集團與祥生園林綠化就祥生園林綠化向 貴集團現有物業項目提供園林綠化工程服務訂立的現有園林綠化工程服務協議的未履行合約價值及該等合約於二零二三年及二零二四年的預計工程量計算得出。

此外，吾等已與管理層討論計算建議年度上限的項目進度及確認園林綠化工程服務成本的會計政策，且吾等注意到該等項目的未履行合約價值大致上與該等項目的進度相符。此外，吾等亦已重新計算管理層提供的建議年度上限，並無發現任何違規情況。

考慮到上述情況，尤其是(i)截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的歷史交易金額；及(ii)截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度的園林綠化工程服務未履行合約價值，吾等認為該等建議年度上限屬公平合理，並符合股東的整體利益。

內部控制措施

作為一般原則，二零二三年協議項下的價格及條款將於日常業務過程中按照一般商業條款經公平磋商後釐定，基準與 貴公司及其他獨立服務供應商或交易方進行交易者相若，且條款不遜於其他獨立服務供應商或交易方向 貴集團提供者。

就二零二三年協議各協議而言，貴集團通常邀請至少三家合資格服務供應商進行投標並在考慮各項因素（包括服務供應商的專業資質、技術能力、往績記錄、項目團隊要求及定價條款）後甄選服務供應商。祥生建設及祥生園林綠化作為三家合資格服務供應商之一獲邀參加招標流程。倘服務供應商提交的投標費用報價較下列價格低10%：(i)提交予貴集團的投標中第二低的費用報價；(ii)貴集團發出的招標文件中所載列的參考價格；及(iii)提交予貴集團的投標的平均費用報價，則貴集團將開展內部程序以根據成本分析考慮該費用報價是否過低並在適當情況下視該投標無效。於若干情況下，如給予的通知期較短或項目規模較小或由於項目位置偏遠而無合資格服務供應商願意投標，貴集團可透過協商競投或不經投標程序直接聘用委聘服務供應商。為確保交易條款乃按不遜於其他獨立服務供應商或交易方所提供者的一般商業條款進行，貴集團將取得其與獨立第三方及現行的可資比較交易，以及公開市場上類似項目服務及類型的現行市價。

吾等已進一步審閱有關貴公司與關連方之間的持續關連交易的內部控制文件，並據管理層告知，吾等注意到貴公司於二零二三年協議項下的持續關連交易各自的定價政策將受到貴公司相關人員及管理層的監督及監察，以確保所有持續關連交易均按一般商業條款及貴公司定價政策進行，且不會損害貴公司及股東的整體利益。貴公司相關人員及管理層將定期檢查並評估持續關連交易項下擬進行的個別交易是否按照相關協議的條款進行，並將定期審閱就特定交易收取／支付的價格是否屬公平合理且符合適用定價政策。獨立非執行董事將繼續審閱二零二三年協議各協議項下擬進行的交易，而貴公司核數師亦將對其定價條款及年度上限進行年度審閱。

鑒於上文所述，吾等認為，倘貴公司有效落實上述各項職責，則就二零二三年建築服務框架協議及二零二三年園林綠化工程服務框架協議而言足以保障股東的權益。因此，吾等認為，內部控制程序已妥為設立並符合上文所述的內部措施。

意見及建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為二零二三年建築服務框架協議及二零二三年園林綠化工程服務框架協議以及建議年度上限乃(i) 貴集團日常及一般業務過程中訂立；及(ii)按一般商業條款進行，且就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)符合 貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東，且吾等亦建議獨立股東於臨時股東大會上投票贊成批准二零二三年建築服務框架協議及二零二三年園林綠化工程服務框架協議以及建議年度上限的相關決議案。

此 致

祥生控股(集團)有限公司的獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
東興證券(香港)有限公司
投資銀行部
執行總經理
曾永毅
謹啟

二零二三年二月二日

曾永毅先生自二零零八年起為於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人，現為東興證券(香港)有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。曾先生於機構融資行業擁有逾14年經驗，曾參與為涉及香港上市公司的各類關連交易提供獨立財務諮詢服務。

1. 權益披露

(a) 董事及本公司最高行政人員於本公司股本及相聯法團中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）的股份、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分部規定須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於該條所述登記冊的權益及淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(i) 於股份及相關股份的好倉

董事姓名	權益性質	股份數目	概要持股百分比 ⁽¹⁾
陳國祥先生	信託創立人 ⁽²⁾	2,376,000,000	78.07%
陳弘倪先生	信託之受益人	2,376,000,000	78.07%

附註：

- (1) 該計算乃根據於最後實際可行日期的已發行股份總數3,043,403,000股作出。
- (2) Shinlight的全部已發行股本由Shinfamily Holdings持有，而Shinfamily Holdings為TMF (Cayman) Ltd.的控股公司。TMF (Cayman) Ltd.為家族信託（由陳國祥先生作為委託人設立的全權信託，其受益人為陳國祥先生及其家族成員（包括陳弘倪先生）的受託人。因此，根據《證券及期貨條例》，陳國祥先生及陳弘倪先生均視為於Shinlight持有的股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高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）的股份、相關股份及債權證中擁有或視為擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，除上段所披露的董事及最高行政人員的權益及淡倉外，於股份及相關股份擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部的條文將須向本公司披露的權益及淡倉的人士；或於附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本中直接或間接擁有面值5%或以上的權益的人士，或本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予存置的主要股東登記冊所記錄的主要股東如下：

(i) 於股份及相關股份中的好倉

股東姓名	權益性質	股份或相關 股份數目	持股概約 百分比 ⁽¹⁾
TMF (Cayman) Ltd.	信託受託人 ⁽²⁾	2,376,000,000	78.07%
Shinfamily Holdings	受控制法團權益 ⁽²⁾	2,376,000,000	78.07%
Shinlight	實益擁有人 ⁽²⁾	2,376,000,000	78.07%
朱國玲女士	配偶權益 ⁽³⁾	2,376,000,000	78.07%

附註：

- (1) 該計算乃根據於最後實際可行日期的已發行股份總數3,043,403,000股作出。
- (2) Shinlight的全部已發行股本由Shinfamily Holdings持有，而Shinfamily Holdings為TMF (Cayman) Ltd.的控股公司。TMF (Cayman) Ltd.為家族信託(由陳國祥先生作為委託人設立的全權信託，其受益人為陳國祥先生及其家族成員(包括陳弘倪先生))的受託人。因此，根據證券及期貨條例，陳國祥先生及陳弘倪先生均視為於Shinlight持有的股份中擁有權益。於最後實際可行日期，陳國祥先生亦為Shinlight的唯一董事。
- (3) 朱國玲女士為陳國祥先生的配偶。根據證券及期貨條例，朱國玲女士被視為於陳國祥先生擁有權益的同批股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士於本公司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3分部的條文將須向本公司披露的權益或淡倉，或於附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本中直接或間接擁有面值5%或以上的權益，或其權益或淡倉記錄在本公司根據《證券及期貨條例》第336條須予存置的登記冊內的任何其他主要股東。

2. 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任何不可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的服務合約。

3. 重大不利變動

於二零二二年，受宏觀經濟、房地產市場環境及金融環境等多方面因素以及多輪疫情的影響，本集團的流動性出現階段性問題。尤其是，本集團並無就本金額200,000,000美元於二零二三年到期的12厘優先票據（「二零二三年優先票據」）的未償還本金額及利息作出付款。為解決當前的流動性問題，本公司一直與債券持有人積極溝通，以期達成一致同意的解決方案，以最佳方式保護所有利益相關者的利益。此外，本公司接獲一份日期為二零二二年九月十六日就若干財務責任向開曼群島大法院提出的清盤呈請（「呈請」）。呈請的聆訊押後至二零二三年一月二十五日。上述未償還的二零二三年優先票據及呈請的詳情於本公司日期為二零二二年三月二十一日、二零二二年四月四日、二零二二年六月七日、二零二二年九月二十三日及二零二二年十月二十日的公告中披露。

於截至二零二二年六月三十日止六個月期間，本公司錄得未經審核綜合虧損人民幣622,130,000元，主要是由於本集團的收入較截至二零二一年六月三十日止六個月的收入大幅減少，有關詳情載於本公司於二零二二年九月二十二日刊發的中期報告。

除上文所披露者外（包括上述公告及本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告），董事確認，自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期）以來直至最後實際可行日期（包括該日），本集團財務或貿易狀況並無任何重大不利變動。

4. 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期）以來直至最後實際可行日期，獲本集團任何成員公司所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃的任何資產中，直接或間接地擁有任何權益。

5. 董事於重大交易、安排或合約的權益

除本通函「董事會函件」中「持續關連交易」一節所披露者外，於最後實際可行日期，並無存續任何由本公司或其控股公司、附屬公司訂立而董事直接或間接擁有重大權益的重大交易、安排或合約。

6. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，除本集團業務外，概無董事或其緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

7. 專家資格及同意

以下為意見或建議載於或提述於本通函的專家資格：

名稱	資格
東興證券(香港)有限公司	一家可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動(定義見《證券及期貨條例》)的持牌法團

於最後實際可行日期，東興證券(香港)有限公司並無擁有(i)本集團任何成員公司的任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(不論可依法強制執行與否)；及(ii)自二零二一年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期)以來，獲本集團任何成員公司所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃的任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

東興證券(香港)有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按其函件於本通函所示的形式及涵義於本通函轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

8. 展示文件

以下文件的副本將自本通函日期起直至臨時股東大會日期（包括該日）於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(www.shinsholdings.com)刊載：

- (a) 二零二三年建築服務框架協議；
- (b) 二零二三年園林綠化工程服務框架協議；及
- (c) 本附錄第7段所述東興證券（香港）有限公司的書面同意。

9. 其他事項

本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

SHINSUN 祥生
Shinsun Holdings (Group) Co., Ltd.
祥生控股(集團)有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：02599)

臨時股東大會通告

茲通告祥生控股(集團)有限公司(「本公司」)謹訂於二零二三年二月二十日(星期一)上午十時正假座浙江省杭州市上城區五星路198號瑞晶國際27樓舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認二零二三年建築服務框架協議(定義見本公司日期為二零二三年二月二日的通函(「該通函」)及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認就二零二三年建築服務框架協議項下擬進行的交易截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度的建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事(「董事」)(或如需加蓋本公司的公司印鑑，則為任何兩名董事)代表本公司，按其／彼等酌情認為就或有關實施二零二三年建築服務框架協議及其項下擬進行的任何交易並使之生效而言屬必要、適宜或權宜者，作出一切有關行動及事宜並簽署、同意、追認或簽立一切有關文件，並就有關上述各項相關事宜而有關董事認為符合本公司利益的有關變動、修訂或豁免授出同意。」

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認二零二三年園林綠化工程服務框架協議(定義見該通函)及其項下擬進行的交易；

臨時股東大會通告

- (b) 批准、確認及追認就二零二三年園林綠化工程服務框架協議項下擬進行的交易截至二零二四年十二月三十一日止兩個年度的建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事（「董事」）（或如需加蓋本公司的公司印鑑，則為任何兩名董事）代表本公司，按其／彼等酌情認為就或有關實施二零二三年園林綠化工程服務框架協議及其項下擬進行的任何交易並使之生效而言屬必要、適宜或權宜者，作出一切有關行動及事宜並簽署、同意、追認或簽立一切有關文件，並就有關上述各項相關事宜而有關董事認為符合本公司利益的有關變動、修訂或豁免授出同意。」

承董事會命
祥生控股（集團）有限公司
主席
陳國祥

香港，二零二三年二月二日

臨時股東大會通告

附註：

- (i) 有權出席臨時股東大會並投票的股東可委任其他人士為其代表，代其出席大會並投票。代表無需為本公司股東。
- (ii) 如屬聯名持有人，則排名首位的聯名持有人的投票（不論親自或委派代表）將獲接納，而其他聯名持有人的投票將不獲接納。就此而言，排名先後順序乃以該等人士於股東名冊中的先後次序為準，出席人士中就該股份於股東名冊中排名首位者將唯一有權就該股份投票。
- (iii) 代表委任表格連同授權書或其他經簽署的授權文件（如有）（或其經公證核證副本），須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前（即二零二三年二月十八日（星期六）上午十時正前）交回本公司的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，本公司股東仍可按意願親身出席上述大會（或其任何續會）並於會上投票，而在該情況下，委任受委代表之文據將被視為已撤銷。
- (iv) 為釐定股東出席上述將於二零二三年二月二十日（星期一）舉行的大會並於會上投票的權利，本公司將於二零二三年二月十五日（星期三）至二零二三年二月二十日（星期一）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席上述大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票，必須於二零二三年二月十四日（星期二）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，以辦理登記手續。

於本通告日期，董事會由執行董事陳國祥先生及陳弘倪先生；及獨立非執行董事丁建剛先生、馬紅漫先生及洪育苗先生組成。