

此 乃 要 件 請 即 處 理

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，概不就因本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有恒盛地產控股有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格交予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。



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

Glorious Property Holdings Limited

恒盛地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00845)

持續關連交易
削減新建築服務協議
建議年度上限

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

SUNWAH KINGSWAY
新華滙富

董事會函件載於本通函第5至12頁。獨立董事委員會函件(載有其致獨立股東的意見)載於本通函第13頁。獨立財務顧問滙富融資有限公司函件(載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議)載於本通函第14至27頁。

股東特別大會將於二零一八年十一月十二日(星期一)下午二時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊廳大堂低層舉行，大會通告載於本通函第33至34頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格上印列的指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。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。

二零一八年十月十九日

目 錄

| | 頁次 |
|-----------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 5 |
| 獨立董事委員會函件 | 13 |
| 獨立財務顧問函件 | 14 |
| 附錄 — 一般資料 | 28 |
| 股東特別大會通告 | 33 |

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：

| | | |
|------------|---|---|
| 「經調整年度上限」 | 指 | 該公告及本通函所載列的就新建築服務協議項下擬進行的交易截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的進一步經調整年度上限 |
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為二零一八年九月二十一日之公告，關於新建築服務協議項下的經調整年度上限(進一步削減至經削減年度上限) |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「美年」 | 指 | 美年國際有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 恒盛地產控股有限公司，一家根據開曼群島法律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的涵義 |
| 「關連交易」 | 指 | 具有上市規則賦予該詞的涵義 |
| 「該等建築服務協議」 | 指 | 過往建築服務協議及新建築服務協議 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 將於二零一八年十一月十二日(星期一)下午二時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊廳大堂低層舉行的本公司股東特別大會，以考慮及酌情批准訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限 |

釋 義

| | | |
|-------------------------|---|--|
| 「現有合約」 | 指 | 本集團與上海地通就本集團物業開發項目的建築工程所訂立的現有建築合約 |
| 「進一步公告」 | 指 | 本公司日期為二零一八年十月五日的公告，關於新建築服務協議項下的經削減年度上限及延遲寄發通函 |
| 「政府招標辦」 | 指 | 相關項目所在地區市政府所屬之建設工程招標投標管理辦公室 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「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的董事會下屬的獨立董事委員會 |
| 「獨立財務顧問」或 「滙富融資有限公司」 | 指 | 滙富融資有限公司，一家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)受規管活動之持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限提供意見的獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」 | 指 | 除了美年、Island Century Limited、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited及Well Advantage Limited(上述公司均由張志熔先生直接或間接全資擁有)以外的本公司股東，根據上市規則，上述各方被要求就批准有關訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限的決議案放棄投票 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一八年十月十六日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料之最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「新建築服務協議」 | 指 | 本公司與上海地通所訂立日期為二零一七年十一月二十一日，年期自二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止為期三年的框架建築服務協議，內容有關根據投標文件以及上海地通與本集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約，向本集團提供建築及相關服務 |
| 「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) |
| 「過往建築服務協議」 | 指 | 本公司與上海地通所訂立日期為二零一四年六月十日，年期自二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期三年的框架建築服務協議，內容有關根據投標文件以及上海地通與本集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約，向本集團提供建築及相關服務 |
| 「前次股東特別大會」 | 指 | 於二零一八年三月二十一日舉行的本公司股東特別大會，以在大會上考慮及酌情批准訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經修訂年度上限 |
| 「經削減年度上限」 | 指 | 就新建築服務協議項下擬進行的交易截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限，由經調整年度上限進一步削減而來 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|--|
| 「經修訂年度上限」 | 指 | 本公司日期為二零一八年二月十四日的公告及本公司日期為二零一八年二月二十八日的通函所載列的就新建築服務協議項下擬進行的交易截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限 |
| 「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 |
| 「上海地通」 | 指 | 上海地通建設(集團)有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，由張德璜先生擁有95.20%權益及由張德璜先生的配偶張翠蘭女士擁有4.80%權益 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01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 |



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

Glorious Property Holdings Limited

恒盛地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00845)

執行董事

丁向陽先生(主席及行政總裁)

夏景華先生(首席財務官)

嚴志榮先生

獨立非執行董事

劉濤教授

沃瑞芳先生

韓平先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港灣仔

告士打道38號

中國恆大中心

22樓2202室

敬啟者：

**持續關連交易
削減新建築服務協議
建議年度上限**

背景

茲提述該公告及進一步公告。誠如本公司日期為二零一八年三月二十一日
的點票結果公告所披露，批准訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進
行的交易及截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年經修訂年度上限的
決議案(載列於本公司日期為二零一八年二月十四日的公告及本公司日期為二零
一八年二月二十八日的通函)已於前次股東特別大會提呈惟不獲通過。有鑑於本

董事會函件

集團的業務需要及與上海地通繼續進行現有交易的裨益，董事會建議將經修訂年度上限進一步調整至經削減年度上限，並就訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限尋求獨立股東批准。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會之推薦建議；(iii)獨立財務顧問之意見；及(iv)股東特別大會通告。

新建築服務協議

新建築服務協議的主要條款載列如下：

日期

二零一七年十一月二十一日

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 上海地通

交易性質

上海地通將向本集團提供建築及相關服務，包括但不限於地基工程、安裝、裝修、門窗安裝及建築原材料採購。

先決條件

新建築服務協議及其履行受本公司遵守根據上市規則就新建築服務協議及其年度上限的任何適用的披露及／或獨立股東批准所規限。

年期及重續

新建築服務協議的年期自二零一八年一月一日起至二零二零年十二月三十一日止，為期三年。在遵守適用規則及規例(包括上市規則)的規限下，年期可於訂約各方共同同意後重續三年。

董事會函件

於重續新建築服務協議前，本公司將在適用情況下遵守獨立股東批准的規定。

定價基準

本集團應付上海地通的費用，將為市場價格或與獨立第三方根據投標文件以及本集團與上海地通已經簽訂或將會簽訂的建築合約所提出之相若的價格。根據中華人民共和國招標投標法，投標人將向本集團提交標書。一個包括從行業專家庫(即由政府招標辦管理的專家數據庫)隨機選出的多位行業專家以及本集團的一至兩名代表(張志熔先生及其關連人士將不成為該委員會代表)的由五至七名成員組成的評標委員會已告成立，以審閱最少三家投標者的投標及選出中標者。評標委員會將獨立於上海地通及其聯繫人。挑選的準則包括但不限於投標人的行業經驗、建議工程的質量及管理、收費報價以及所採取的安全措施。

內部監控

倘上海地通獲選向本集團提供建築服務，一家獨立於本集團、上海地通及其聯繫人的獲認證的工程監理公司將獲委聘監察有關建築工程，確保根據各建築協議的條款進行建築工程，包括但不限於工程的質量、成本及進度。此外，監理公司將就建築進度編製並向獨立非執行董事提供每月報告。

本公司的成本監控部門(獨立於上海地通及其聯繫人)負責參考監理公司所編製的上述每月報告，每月監督及控制上海地通所提供的交易，以確保總交易金額不會超過各年獲批准的年度上限。

過往交易金額

下表載列截至二零一七年十二月三十一日止三個年度本集團就過往建築服務協議與上海地通的過往交易金額：

| 截至二零一五年 十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元) | 截至二零一六年 十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元) | 截至二零一七年 十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元) |
|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 958.5 | 549.0 | 540.0 |

董事會函件

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的經削減年度上限

經修訂年度上限已於前次股東特別大會上提呈惟不獲通過。董事會認為，於前次股東特別大會上提呈的有關經修訂年度上限決議案被獨立股東投票反對的主要原因為獨立股東希望本公司考慮終止與上海地通的現有建築合約及／或進一步削減於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度與上海地通的交易金額，以降低本集團對上海地通的依賴。經考慮上文所述，鑑於本集團的業務需要及與上海地通繼續進行現有交易的裨益，董事會擬將經修訂年度上限進一步調整至經削減年度上限。

截至二零二零年十二月三十一日止三個年度，新建築服務協議項下擬進行的交易的經削減年度上限以及原來的經修訂年度上限載列如下：

| | 截至二零一八年 十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元) | 截至二零一九年 十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元) | 截至二零二零年 十二月三十一日止年度 (人民幣百萬元) |
|---------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 經修訂年度上限 | 700.0 | 500.0 | 200.0 |
| 經削減年度上限 | 370.0 | 240.0 | 140.0 |

經削減年度上限的基準

經削減年度上限乃參考本集團業務策略，並考慮(i)過往交易金額；(ii)建築材料、機器及勞工成本通脹率的預計上升；及(iii)根據現有合約應付的估計年度費用(根據總建築成本的估計預算及本集團就該等合約所產生的過往建築成本計算)，以及根據建築項目的發展階段估計本集團應付的年度費用等因素釐定。

估計建築材料、機器及勞工的市場成本在截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的升幅時(不同項目之間可能因項目性質及地點等因素不同而有所差異)，管理層已考慮到項目所在城市的通脹率，如上海的建築材料、機器及勞工成本過往於二零一七年八月至二零一八年八月期間分別上升48.2%、13.8%及16.1%(參考上海建設工程造價訊息網)。由於上述各種成本的市場價格因市場動態而可能上升或下跌，因此，本公司認為於釐定經削減年度上限時假設一般通脹率並不相關。

本集團與上海地通的建築項目建築期視乎物業類型及項目規模而有所不同。與上海地通的實際交易金額於每年及年內的不同時期視乎建築工程的不同階段而有所差異。經削減年度上限乃參考本集團與上海地通的現有合約的合理預計總交易金額，根據與上海地通的該等項目的現時建築工程進度而釐定，並經透過去除任何已計劃終止的現有合約而作出更改。經削減年度上限的總額低於經修訂年度上限約人民幣650百萬元或46.4%。此金額進一步下降的原因如下：(i)在符合有關法律及法規的情況下，本集團與上海地通磋商及取得同意，聘用其他獨立第三方去承接現有合約內的若干建築工程；(ii)本集團將負責採購若干建築原材料，以減低將來與上海地通進行交易之金額；及(iii)本集團計劃終止一份有關上海地通承接項目的合約。

於就新建築服務協議項下的經削減年度上限取得獨立股東的批准前，本公司將密切監察新建築服務協議項下交易的總交易金額，以確保截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的該等交易適用百分比率低於5%，即於最後實際可行日期約人民幣130百萬元。自二零一八年一月一日起至二零一八年九月三十日期間，本集團已產生新建築服務協議項下交易金額人民幣110.5百萬元。

新建築服務協議的理由及裨益

上海地通持有房屋建築工程施工總承包一級資質，並已取得可作為建築承包商所需的所有相關執照。

董事對上海地通所提供建築及相關服務的質素整體上感到滿意，並相信，本集團與上海地通自其於一九九九年提供服務以來建立的悠長合作關係，及上海地通對本公司發展項目及業務營運的熟悉，可為本公司及上海地通帶來協同效益。由於過往建築服務協議於二零一七年十二月三十一日屆滿，本公司需要與上海地通訂立新建築服務協議，以令上海地通根據現有合約承接的建築工程能夠繼續。

新建築服務協議乃由本公司與上海地通經公平磋商後協定。批准訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經修訂年度上限的決議案已於前次股東特別大會提呈惟不獲通過。透過上述「經削減年度上限的基準」一節

董事會函件

所載列的措施，董事進一步減少經削減年度上限的估計交易以進一步減少對上海地通的依賴，即低於經修訂年度上限人民幣650百萬元或46.4%。董事會再次向獨立股東提呈新建築服務協議，原因為上海地通繼續完成其為本集團承接的建築合約屬合理及適宜。董事會認為倘上海地通承接的現有進行中合約被終止，本公司須物色其他的建築公司繼續建築合約，本集團或需花費額外時間及成本方能完成項目，最終相關項目的進度亦將受到不利影響。此外，終止與上海地通的交易亦會影響及時竣工及向物業買家交付物業。因此，董事會認為，完成現有合約符合本公司及其股東的整體最佳利益。董事認為，新建築服務協議乃按正常商業條款訂立，而新建築服務協議的條款及經削減年度上限屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。倘新建築服務協議及經削減年度上限被獨立股東否決，本公司將遵守上市規則，密切監控新建築服務協議項下交易的總交易金額，以確保截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年有關該等交易的適用百分比率低於5%，即於最後實際可行日期約人民幣130百萬元。除本公司未來將採取多種措施削減與上海地通的交易額(如上文「經削減年度上限的基準」一節所披露)外，本公司將物色其他獨立建築公司承接相關建築工程，以完成現有物業開發項目及盡量降低對該等項目的阻礙或延誤。

根據本公司章程細則及上市規則，執行董事兼張德璜先生(上海地通控股股東)的女婿丁向陽先生已就批准訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限的相關董事會決議案放棄投票。除上文披露者外，概無董事於新築服務協議中擁有重大權益或須就相關董事會決議案放棄投票。

有關本集團及上海地通的資料

本集團主要是在中國主要經濟城市從事優質物業的開發及銷售。於最後實際可行日期，本集團在中國多個城市(包括北京、天津、上海、無錫、南京、南通、合肥、哈爾濱、長春、瀋陽及大連)擁有發展項目。

董事會函件

董事於作出一切合理查詢後，就彼等所深知、全悉及確信，上海地通為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業建築及工程工作。

上市規則的涵義

張德璜先生(間接最終控股股東張志熔先生的父親及執行董事丁向陽先生的岳父)連同其配偶持有上海地通全部股權。因此，就上市規則第14A章而言，上海地通為本公司關連人士。該等建築服務協議項下擬進行的交易因而構成本公司之持續關連交易。

由於經削減年度上限適用的一項或多項百分比率超過5%，故訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以便獨立股東考慮及酌情批准新建築服務協議及其項下擬進行的交易以及經削減年度上限。根據上市規則，張志熔先生及其聯繫人(包括美年、Island Century Limited、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited及Well Advantage Limited，上述公司均由張志熔先生直接或間接全資擁有)為本公司關連人士，並於該等建築服務協議中擁有有別於獨立股東的重大權益，故將於股東特別大會就相關決議案放棄投票。

獨立股東將於股東特別大會以按股數投票方式進行表決。於最後實際可行日期，張志熔先生及其聯繫人持有5,311,022,436股股份，相當於本公司已發行股本約68.15%。張志熔先生亦同時擁有可認購15,000,000股股份(佔本公司全部已發行股本約0.19%)的購股權。

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除張志熔先生及其聯繫人(包括美年、Island Century Limited、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited及Well Advantage Limited，上述公司均由張志熔先生直接或間接全資擁有)外，概無本公司關連人士、任何股東或彼等各自的聯繫人於有關決議案中擁有重大權益而須在股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

召開股東特別大會的通告載於本通函第33至34頁。股東特別大會將於二零一八年十一月十二日(星期一)下午二時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊廳大堂低層舉行。隨函附奉股東於股東特別大會上適用的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附代表委任表格上印列的指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司的辦事處，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。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。

推薦建議

敬請閣下垂注本通函第13頁所載的獨立董事委員會函件，及本通函第14至第27頁所載獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃關於新建築服務協議項下擬進行的持續關連交易、經削減年度上限及獨立財務顧問於達致有關意見時所考慮的主要因素及理由。

經考慮獨立財務顧問的意見後，獨立董事委員會認為，新建築服務協議的條款及經削減年度上限屬公平合理，按正常商業條款進行，新建築服務協議乃於本集團日常及一般業務中訂立，並符合本公司及股東之整體利益。

因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會投票贊成有關批准訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限的決議案。

因此，董事會(包括獨立非執行董事)亦建議獨立股東於股東特別大會投票贊成有關批准訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限的決議案。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
主席
丁向陽
謹啟

二零一八年十月十九日



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

Glorious Property Holdings Limited

恒盛地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00845)

敬啟者：

持續關連交易
削減新建築服務協議
建議年度上限

吾等謹提述本公司日期為二零一八年十月十九日的通函(「通函」)，本函件亦為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮及就吾等認為訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限是否公平合理以及是否符合本公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見。

經考慮新建築服務協議的條款及通函第14至27頁所載獨立財務顧問就此提出的意見後，吾等認為，訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限屬公平合理，按正常商業條款進行，新建築服務協議乃於本集團日常及一般業務中訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會投票贊成批准訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限的決議案。

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

劉濤教授

沃瑞芳先生

韓平先生

謹啟

二零一八年十月十九日

以下為獨立財務顧問就新建築服務協議項下擬進行的持續關連交易及截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經削減年度上限向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。

SUNWAH KINGSWAY 新華滙富

敬啟者：

持續關連交易 削減新建築服務協議 建議年度上限

緒言

吾等謹提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司日期為二零一八年十月十九日致股東的通函(「**通函**」)，本函件亦為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一四年七月二日的通函(「**二零一四年通函**」)，關於 貴公司與上海地通所訂立自二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期三年的過往建築服務協議項下擬進行的持續關連交易，該協議內容乃關於上海地通根據招標文件及上海地通與 貴集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約，向 貴集團提供建築及相關服務。過往建築服務協議已於二零一七年十二月三十一日屆滿。

獨立財務顧問函件

茲亦提述 貴公司日期為二零一七年十二月六日的通函、日期為二零一八年二月二十八日的通函、日期為二零一八年三月二十一日的點票結果公告、該公告及進一步公告。有關新建築服務協議項下擬進行的持續關連交易及截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經修訂年度上限的決議案已於前次股東特別大會上提呈惟不獲股東通過。有鑑於 貴集團的業務需要，董事會建議將截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的年度上限進一步削減至經削減年度上限，並就訂立新建築服務協議、新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限尋求獨立股東批准。

張德璜先生(間接最終控股股東張志熔先生的父親及執行董事丁向陽先生的岳父)連同其配偶持有上海地通全部權益。因此，就上市規則第14A章而言，上海地通為 貴公司關連人士。該等建築服務協議項下擬進行的交易因而構成 貴公司之持續關連交易。根據上市規則，張志熔先生及其聯繫人(包括美年國際有限公司、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited，上述公司均由張志熔先生直接或間接全資擁有)為 貴公司關連人士，並於該等建築服務協議中擁有有別於獨立股東的重大權益，故將於股東特別大會就批准有關新建築服務協議項下擬進行的交易以及經削減年度上限的相關決議案放棄投票。

由於經削減年度上限適用的一項或多項百分比率超過5%，故新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限須遵守上市規則第14A章項下申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

貴公司已成立獨立董事委員會，以就新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限向獨立股東提供意見。吾等已獲委任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，吾等並無持有 貴公司任何集團成員公司的任何股權，亦無任何權利(不論在法律上是否可強制執行)認購或提名他人認購 貴公司任何集團成員公司的證券，亦無持有 貴公司任何集團成員公司任何資產的任何權益。於過去兩年，吾等曾就下列交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問：

| 相關通函及意見函的日期 | 交易性質 |
|-------------|----------------------------|
| 二零一七年十二月六日 | 持續關連交易—重續建築服務協議 |
| 二零一八年二月二十八日 | 持續關連交易—修訂新建築服務協議建議 年度上限 |

除就上述過往委任及委任吾等為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應向吾等支付的正常顧問費及開支外，概不存在任何安排讓吾等從 貴公司收取任何其他費用或利益。因此，吾等認為上述過往委任並不影響吾等的獨立性，而根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

吾等意見之基準

在編製吾等向獨立董事委員會及獨立股東提出的意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載或所述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供而董事認為完整、準確及相關的資料、意見及陳述。吾等假設通函所載或所述的所有資料、意見及陳述於作出時均屬真實、準確及完整，並直至通函日期仍為真實及準確。吾等亦假設董事於通函內就其信念、意見及意向而作出的所有聲明乃經審慎查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑任何相關資料被隱瞞，亦不知悉任何事實或情況將導致 貴公司、董事及管理層向吾等提供的資料及向吾等作出的陳述及意見為失實、不準確或誤導。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見。董事確認通函內所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏重大事實或陳述。然而，吾等並未對 貴公司、董事及管理層提供的資料進行任何獨立查證，亦未對 貴公司、上海地通或彼等各自的附屬公司或聯營公司的業務及事務、財務狀況及未來前景進行任何獨立調查。

主要考慮因素及理由

在達致吾等就新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提出的推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 貴集團的資料

貴公司為投資控股公司。貴集團主要在中國主要經濟城市從事優質物業的開發及銷售。於最後實際可行日期，貴集團在中國多個城市，包括北京、天津、上海、無錫、南京、南通、合肥、哈爾濱、長春、瀋陽及大連擁有發展項目。貴集團的業務模式為外判其發展項目的建築階段予經相關中國法律及法規規定的投標後選定的建築公司。下表載列摘自貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度年報（「二零一七年年報」）的貴集團財務資料概要：

| | 截至十二月三十一日止年度 | |
|--------------|--------------|-------------|
| | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (經審核) | (經審核) |
| 收入 | 2,572,542 | 3,465,550 |
| 貴公司擁有人應佔年度虧損 | (4,021,011) | (2,608,618) |
| 於十二月三十一日 | | |
| | 二零一六年 | 二零一七年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (經審核) | (經審核) |
| 總資產 | 55,104,201 | 51,638,268 |
| 總負債 | 46,393,339 | 45,653,762 |

根據二零一七年年報，貴集團在截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得收入約人民幣3,466百萬元，貴公司擁有人應佔年度全面虧損總額約人民幣2,609百萬元。據二零一七年年報披露，貴公司擁有人應佔年度全面虧損總額主要由於在截至二零一七年十二月三十一日止年度(i)其確認的

收入維持於極低水平；(ii)對 貴集團的物業作出重大金額的減值撥備；(iii)投資物業錄得重大金額的公平值虧損；及(iv)有較大金額的財務成本無法被資本化而被計入本年度費用。吾等從二零一七年年報備悉 貴集團在截至二零一七年十二月三十一日止年度就位於中國多個一、二、三線城市的合共17個物業項目確認收入。

2. 上海地通的資料

誠如董事會函件所披露，上海地通為根據中國法律成立的有限公司。上海地通主要從事在中國提供建築及相關服務，例如地基工程、安裝、裝修、門窗安裝，持有房屋建築工程施工總承包一級資質，並已取得可作為建築承包商所需的所有相關執照。自一九九九年，上海地通已贏得部分 貴集團建築項目的投標，並向 貴集團提供相關服務。

3. 新建築服務協議的理由及裨益

茲提述二零一四年通函，關於 貴公司與上海地通所訂立的過往建築服務協議項下擬進行的持續關連交易，該協議內容乃關於上海地通根據招標文件及上海地通與 貴集團不時簽訂或將會簽訂的建築合約，向 貴集團提供建築及相關服務，自二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止。 貴公司獨立股東已於二零一四年八月七日舉行的股東特別大會上通過批准過往建築服務協議及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度相關年度上限的有關決議案。過往建築服務協議已於二零一七年十二月三十一日屆滿。

大部分現有合約將於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度繼續進行，其將要求 貴集團根據建築項目的發展階段繼續向上海地通支付建築費用。由於過往建築服務協議的年期已於二零一七年十二月三十一日屆滿， 貴公司有必要與上海地通訂立新建築服務協議，從而使上海地通根據現有合約所承接的建築工程得以進行。吾等從二零一七年年報中注意到，由於 貴集團與上海地通的持續關連交易未被獨立股東於 貴公司於二零一七年十二月二十八日舉行的股東特別大會及前次股東特別大會上批准， 貴集團需重新審視相關建築計劃並修訂或取消與上海地通的現有建築服務協議以遵守上市規則。縱然 貴集團已經與上海地通達成約定該等對現有的建築服務協議的修訂或取消將不會導致任何罰則，該等發展計劃的改變將可能導致該等項目的阻礙或延誤，並可能對 貴集團未來的淨現金流入構成不利影響。

獨立財務顧問函件

董事大致滿意上海地通所提供建築及相關服務的質素，並相信 貴集團與上海地通自其於一九九九年提供服務以來建立的悠長合作關係，及上海地通對 貴公司發展項目及業務營運的熟悉，可為 貴公司及上海地通帶來協同效益。吾等從管理層得悉，倘上海地通透過相關中國法律及法規於任何情況下所規定的投標程序及遴選程序獲選向 貴集團提供建築服務，為求監察上海地通提供之建築服務之進度及質量， 貴集團將會就其與上海地通進行的每個物業開發項目委聘獨立於 貴集團、上海地通及其聯繫人的獲認證的工程監理公司。該工程監理公司具備所需建築工程監理資格，並負責監察建築工程質量、工程進度及項目成本。吾等已抽樣審閱工程監理公司編製的三份有關上海地通獲選為建築承包商的 貴集團項目的每月報告樣本，並注意到該等工程監理公司已監察該等項目的工程質量、工程進度及安全控制。

考慮到上述各項，特別是(i)由於過往建築服務協議已於二零一七年十二月三十一日屆滿， 貴公司有必要與上海地通訂立新建築服務協議，從而使上海地通根據現有合約所承接的建築工程得以進行；及(ii)一家獨立獲認證工程監理公司獲委聘監察上海地通為 貴集團的每個項目提供建築服務的工程進度及質量，吾等與董事意見一致，認為訂立新建築服務協議乃於 貴集團日常及一般業務中進行，並符合 貴集團及股東整體利益。

4. 新建築服務協議的主要條款

新建築服務協議的主要條款載列如下：

日期： 二零一七年十一月二十一日(交易時段後)

訂約方： (1) 貴公司
(2) 上海地通

誠如董事會函件所載，新建築服務協議的條款乃由 貴集團與上海地通經公平磋商後協定。根據新建築服務協議，上海地通將向 貴集團提供建築及相關服務，包括但不限於地基工程、安裝、裝修、門窗安裝及建築原材

獨立財務顧問函件

料採購，惟上海地通須贏得相關投標。此外，吾等已取得及審閱新建築服務協議，並注意到將根據新建築服務協議簽署的建築合約條款須由 貴集團與上海地通按公平原則協定，且須為正常及商業條款，或不遜於獨立於 貴公司的獨立第三方向 貴集團提供的條款。

貴集團應付上海地通的費用，將為市場價格或獨立第三方根據投標文件以及 貴集團與上海地通已經簽訂或將會簽訂的建築合約所提出之相若價格。根據中華人民共和國招標投標法，投標人將向 貴集團提交標書。一個包括從行業專家庫(即由政府招標辦管理的專家數據庫)隨機選出的多位行業專家以及 貴集團的一至兩名代表(張志熔先生或其關連人士將不成為該委員會代表)的由五至七名成員組成的評標委員會已告成立，以審閱最少三名投標人的投標及選出中標者。評標委員會將獨立於上海地通及其聯繫人。挑選的準則包括但不限於投標人的行業經驗、建議工程的質量及管理、收費報價以及所採取的安全措施。吾等已審閱評標委員會就 貴集團於二零一五年十月授予上海地通的建設工程所編製積分表的選定樣本，並注意到由於上海地通取得最高總分數，其於招標程序後被選定為承建商。

誠如二零一七年年報所披露， 貴集團已於二零一零年四月十五日採納工程類招投標工作指引(「指引」)，以為 貴集團進行的物業項目甄選潛在投標者及檢討上海地通提供的建築服務。根據二零一七年年報，董事會已確認 貴集團已遵循指引所載的獨立機制並已執行指引所載的獨立審核程序，監察上海地通完成的建築工程質量，且 貴集團在確定截至二零一七年十二月三十一日止年度所進行的持續關連交易的價格及條款時已按照定價政策及準則。有關 貴集團所採納的內部監控措施的更多詳情披露於「6. 內部監控」一節。

吾等亦已審閱現有合約五個樣本及 貴集團與獨立建築公司所訂立且與現有合約具相似性質及規模的建築合約的三個樣本。根據該等合約，相關合約已規定 貴集團應付上海地通或獨立建築公司的交易費用。就相關合約內並無規定費用的任何額外或經修訂建築工程而言， 貴集團的應付金

獨立財務顧問函件

額將參考市價或向其他獨立於 貴公司的第三方提供的相近的價格。根據上述所取得的文件，吾等注意到，上海地通向 貴集團提供的條款不遜於獨立於 貴公司的第三方向 貴集團提供的條款。

考慮到上述各項，特別是(i)新建築服務協議的條款乃 貴公司與上海地通按公平原則協定；(ii) 貴集團並無義務根據新建築服務協議委聘上海地通為其承建商；(iii)根據相關中國法律及法規，上海地通須參與 貴集團建築項目的投標，以與兩名或以上投標者競爭，而所成立以甄選中標者的評標委員會三分之二的成員須為獨立於 貴集團的行業專家；及(iv)相關投標文件或建築合約內並無釐定的任何新增或經修訂建築工程的 貴集團應付上海地通費用將按市價或向其他獨立於 貴公司的第三方提供的價格相近的價格而釐定，吾等與董事意見一致，認為新建築服務協議項下的條款乃正常商業條款，屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

5. 經削減年度上限

批准新建築服務協議及截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經修訂年度上限的決議案於前次股東特別大會上不獲股東通過後，有鑑於 貴集團的業務需要，董事會建議將截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的年度上限進一步調整至經削減年度上限，並就新建築服務協議項下擬進行的交易及經削減年度上限尋求獨立股東批准。

下表載列經修訂年度上限及經削減年度上限的差額：

| | 截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元) | 截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元) | 截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元) |
|---------|---|---|---|
| 經修訂年度上限 | 700 | 500 | 200 |
| 經削減年度上限 | 370 | 240 | 140 |

獨立財務顧問函件

經比較經修訂年度上限及經削減年度上限後，經削減年度上限較經修訂年度上限低約人民幣650百萬元或46.4%。吾等已審閱並比較 貴公司在釐定經修訂年度上限時編製的過往預測(「過往預測」)，其按項目基準載列自二零一八年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間與上海地通的估計合約價值，以及由 貴公司在釐定經削減年度上限時編製的預測(「經削減預測」)，其按項目基準載列自二零一八年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間與上海地通的估計合約價值。

吾等從經削減預測中注意到，根據現有合約應付的估計年度費用已減少且與上海地通進行的一個項目(目前正處於建設週期的較早階段)已被移除。吾等從二零一七年年報中注意到， 貴集團正與上海地通積極磋商，以修訂或取消現有的建築服務協議，並尋求其他獨立第三方承接有關建築工程以確保現有物業開發項目按時完工及盡量減少對該等項目造成的阻礙或延誤。吾等自管理層獲悉，亦誠如董事會函件所披露，在符合有關法律及法規的情況下， 貴集團(i)已與上海地通磋商及取得同意，聘用其他獨立第三方承接現有合約內的若干建築工程；及(ii)將負責採購若干建築原材料，以減低將來與上海地通進行交易之金額。

經削減年度上限乃參考 貴集團業務策略，並考慮(i)過往交易金額；(ii)預計增加的建築物料、機械及勞工成本通脹；及(iii)根據現有合約應付的估計年度費用(根據總建築成本的估計預算及 貴集團就該等合約招致的過往建築成本計算)，以及根據建築項目的發展階段估計 貴集團應付的年度費用等因素釐定。

獨立財務顧問函件

為評估經削減年度上限的公平性及合理性，吾等已取得及審閱其有關計算方法及經削減預測、與管理層討論該等計算方法採納的基準及假設，及於適當時取得文件佐證。吾等的發現如下：

- (i) 就有關過往建築服務協議之過往交易金額而言，其與各自截至二零一七年十二月三十一日止三個年度之年度上限載列於下表：

| | 截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元) | 截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元) | 截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元) |
|--------|---|---|---|
| 年度上限 | 1,590 | 1,190 | 540 |
| 過往交易金額 | 958.5 | 549.0 | 540.0 |

誠如上表所載列，截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度的過往交易金額分別約為人民幣958.5百萬元、人民幣549.0百萬元及人民幣540.0百萬元，反映獲批准的年度上限之使用率分別約為60.3%、46.1%及100.0%。

有關過往使用率，吾等自二零一四年通函注意到，過往建築服務協議年度上限乃根據於所述通函之最後實際可行日期當時貴公司及上海地通之間的建築合約釐定。誠如董事會函件所披露，不同年度的實際交易額視乎不同建築階段而有別。吾等已與管理層進行討論，並得悉上海地通提供建築及相關服務實際上須受限於項目實際發展及／或投標結果。上海地通任何不成功投標以及項目發展階段如有任何延誤，將影響使用率；

- (ii) 就預計增加的建築材料、機器及勞工成本通脹而言，吾等已與管理層進行討論，並知悉所述通脹反映自二零一八年一月一日至二零二零年十二月三十一日項目所在城市建築材料、機器及勞工成本估計市場價格上升。鑑於自二零一七年八月至二零一八年八月項目所在城市建築材料成本、機器及勞工成本波動，管理層預期截至二零二零年十二月三十一日止三個年度出現所述上升，而建築材料、機器及勞工成本之預期上升因不同項目而異(視乎位置、

獨立財務顧問函件

過往成本數據、各項目之可資比較項目產生的成本等因素而定)。根據與管理層的討論，由於各種成本的市場價格因市場動態可能上升或下跌，彼等認為於釐定截至二零二零年十二月三十一日三個年度的年度上限時假設一般通脹率並不相關。

由於 貴集團與上海地通進行的大部分項目位於上海，因此在現有合約的項目所處城市中，吾等已選擇上海並進行自二零一七年八月至二零一八年八月的通脹計算。吾等自上海建設工程造價訊息網上注意到，上海自二零一七年八月至二零一八年八月若干建築材料(尤其是複合矽酸鹽水泥P•C32.5R級(散裝))的成本、若干機器(尤其是內燃單級離心清水泵50mm)的成本及勞工(尤其是模板工)成本分別上升約48.2%、13.8%及16.1%。

吾等從管理層得悉，在估計上海截至二零二零年十二月三十一日止三個年度的建築材料、機器及勞工成本市價增幅時，已考慮自二零一七年八月至二零一八年八月的建築材料、機器及勞工成本波動，而鑑於項目性質及位置差異等因素，建築材料、機器及勞工成本的估計市價增幅有所不同，且吾等對上述網站觀察所得與 貴公司的聲明一致。

上海建設工程造價訊息網由上海市住房和城鄉建設管理委員會(中國政府部門)下屬上海市建築建材業市場管理總站營運。網站上刊登的統計數字由上海市住房和城鄉建設管理委員會提供。吾等從 貴公司方面得悉，上海建設工程造價訊息網的網站營運商獨立於 貴公司及其關連人士，乃上海市建築工程造價的官方信息來源；及

- (iii) 就根據現有合約估計應付年度費用而言，根據董事會函件，該等估計應付年度費用乃根據現有合約的發展階段釐定。建築項目的建築期根據物業類別及項目規模而有所分別。吾等已取得及審閱經削減預測，當中載列根據項目目前建築進度得出的現有合約預期交易總額。吾等自經削減預測中注意到，現有合約之持續發展將會於截至二零二零年十二月三十一日止三個年度內繼續，並納入新建築服務協議。

此外，吾等已取得及審閱現有合約的五個合約樣本，且吾等注意到，相關建築成本與計算經削減年度上限採納的估計建築成本相若。

經計及上文(i)、(ii)及(iii)所討論之調查結果，吾等與董事之看法一致，認為釐定經削減年度上限所作出的假設及使用的因素屬公平合理。

6. 內部監控

吾等從管理層得悉，貴集團已實施以下措施確保(a)個別交易將根據新建築服務協議的條款、按正常商業條款(或優於向獨立方提供的條款)及根據定價條款進行；及(b)年度總交易金額將不會超過相關年份的年度上限：

- (i) 委聘一家獨立於貴集團、上海地通及其聯繫人的獲認證的工程監理公司監察上海地通進行的建築工程，包括但不限於工程的質量、成本及進度。貴集團將獲提供每月報告；
- (ii) 貴公司的成本監控部門(獨立於上海地通及其聯繫人)現正並將繼續負責參考上文(i)所述的每月報告，監督及控制上海地通進行的交易，以確保總交易金額不會超過相關年份的年度上限；

獨立財務顧問函件

- (iii) 獨立非執行董事根據上市規則第14A.55條的規定就根據新建築服務協議進行的交易進行年度審閱並經彼等確認；及
- (iv) 核數師根據上市規則第14A.56條的規定就 貴公司的持續關連交易向董事會提交年度報告。

吾等就上述內部監控措施取得並審閱適當的相關文件佐證，並從 貴公司二零一四年至二零一七年的年報中注意到，獨立非執行董事及核數師已審閱 貴集團與上海地通於過往建築服務協議項下二零一四年至二零一七年進行的交易。獨立非執行董事已確認該等交易乃(i)於 貴集團日常及一般業務中；(ii)按正常商業條款；及(iii)根據制約彼等的相關協議，以及按公平合理且符合 貴公司股東整體利益的條款進行。此外，核數師已向董事會報告，受過往建築服務協議制約的二零一四年至二零一六年持續關連交易(i)已取得董事會批准；(ii)乃根據制約該等交易的相關協議進行；及(iii)並無超過 貴公司於二零一四年七月二日刊發的通函所載的二零一四年至二零一七年的相關上限金額。

意見及推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為：

- (i) 訂立新建築服務協議符合 貴公司及股東之整體利益；
- (ii) 新建築服務協議的條款以及經削減年度上限屬公平合理；及
- (iii) 新建築服務協議乃按正常商業條款於 貴集團的日常及一般業務中訂立。

獨立財務顧問函件

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准新建築服務協議及截至二零二零年十二月三十一日止三個年度各年的經削減年度上限的決議案。

此 致

恒盛地產控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
滙富融資有限公司
董事總經理
黃健聰

二零一八年十月十九日

黃健聰先生乃香港證券及期貨事務監察委員會註冊持牌人士，並為滙富融資有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第一類(證券交易)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於香港企業財務諮詢範疇有逾十四年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則提供的有關本公司的資料。董事共同及個別對本通函承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事實致使本通函或其所載的任何陳述有誤導成分。

2. 董事及主要行政人員權益披露

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及第8分部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，被當作或視作彼等擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須予存置的登記冊的權益及淡倉，或根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

| 董事姓名 | 個人權益 (附註1) | 總計 | 於本公司的 股權概約 百分比 (附註2) |
|-------|---------------|------------|-------------------------------|
| 丁向陽先生 | 15,000,000 | 15,000,000 | 0.19% |
| 夏景華先生 | 5,000,000 | 5,000,000 | 0.06% |
| 嚴志榮先生 | 5,000,000 | 5,000,000 | 0.06% |

附註：

- (1) 該項指有關董事作為根據本公司首次公開發售前購股權計劃授予董事以供認購股份的購股權實益擁有人持有的權益。
- (2) 百分比乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數(即7,792,645,623股股份)計算。

上文披露的所有權益均為股份中的好倉。

除上文所披露者外，概無董事或本公司主要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及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的有關條文，被當作或視作彼等擁有的權益或淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司須予存置的登記冊的權益或淡倉，

或根據上市規則中上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 主要股東

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員所知，下列人士(董事或本公司主要行政人員除外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的股份或本公司相關股份的權益或淡倉，或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上享有投票權的任何類別股本面值10%或以上的權益：

於股份的權益

| 主要股東名稱 | 身份 | 股份數目 | 好倉／淡倉 | 於本公司的 股權概約 百分比 (附註2) |
|--------------------------|---------------------------|----------------------|-------|-------------------------------|
| 張志熔先生 | 受控法團權益／ 實益擁有人 (附註3) | 5,326,022,436 | 好倉 | 68.35% |
| 美年(附註1) | 實益擁有人 | 4,975,729,436 | 好倉 | 63.85% |
| 中國人壽保險 (海外)股份有限 公司 | 實益擁有人 | 571,210,000 (附註4) | 好倉 | 7.33% |

附註：

- (1) 張志熔先生擁有美年100%的股份，彼為美年的唯一董事。
- (2) 百分比乃根據於最後實際可行日期已發行股份總數(即7,792,645,623股股份)計算。
- (3) 於最後實際可行日期，美年、Market Victor Limited、Novel Ventures Limited、Island Century Limited及Well Advantage Limited(上述公司均由張志熔先生直接或間接全資擁有)分別持有4,975,729,436股股份、81,936,000股股份、106,288,000股股份、119,313,000股股份及27,756,000股股份，合共5,311,022,436股股份或佔本公司全部已發行股本約68.15%。張志熔先生亦同時擁有可認購15,000,000股股份(佔本公司全部已發行股本總額約0.19%)的購股權。
- (4) 根據中國人壽保險(海外)股份有限公司根據香港公司收購及合併守則第22條向證券及期貨事務監察委員會提交的日期為二零一六年十月十二日的交易披露通知書。

除上文所披露者外，就董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，概無任何人士(董事或本公司主要行政人員除外)於股份或本公司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的權益或淡倉；或直接或間接擁有可於任何情況下在本集團任何成員公司的股東大會上享有投票權的任何類別股本面值10%或以上的權益。

4. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，董事並不知悉彼等之中的任何人士或其各自任何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的任何業務中擁有根據上市規則須予以披露的權益。

5. 董事於本集團資產及合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事於(i)本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本集團編製最近公佈的經審核綜合財務報表的日期)起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益；及(ii)於最後實際可行日期對本集團業務屬重大的任何合約或安排中擁有任何重大權益。

6. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司已訂立或建議訂立任何必須支付賠償(法定賠償除外)方可於一年內終止的任何服務合約。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或貿易狀況自二零一七年十二月三十一日(即本集團編製最近公佈的經審核綜合財務報表的日期)以來有任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下為在本通函載有其意見或建議的專家的資格：

| 名稱 | 資格 |
|----------|--|
| 滙富融資有限公司 | 一家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)受規管活動之持牌法團 |

滙富融資有限公司已發出且並無撤回其有關刊發本通函的書面同意書，同意分別按所示的形式及內容載入其建議函件或引述其名稱。

於最後實際可行日期，滙富融資有限公司概無擁有本集團任何成員公司的股權或認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司的證券的權利(不論是否可依法強制執行)。本公司應付獨立財務顧問集團的總金額並無超過獨立財務顧問的最終控股公司最近期的綜合財務報表所示總資產的10%。

於最後實際可行日期，滙富融資有限公司概無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本公司編製最近公佈的經審核綜合財務報表的日期)以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有權益。

9. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處為Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的公司秘書為鄭家恒先生，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會之會士。
- (c) 本公司的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。
- (d) 本通函及隨附的代表委任表格的中、英文版本如有歧異，概以英文版為準。

10. 備查文件

本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止的一般辦公時間內，以下文件副本在本公司於香港的主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道38號中國恆大中心22樓2202室)可供查閱：

- (a) 過往建築服務協議；
- (b) 新建築服務協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第13頁；
- (d) 滙富融資有限公司函件，全文載於本通函第14至27頁；及
- (e) 於上文本通函附錄「專家及同意書」一段所提及滙富融資有限公司的同業書。



恒盛地產
GLORIOUS PROPERTY

Glorious Property Holdings Limited

恒盛地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：00845)

茲通告恒盛地產控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年十一月十二日(星期一)下午二時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店富萊廳大堂低層舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案：

普通決議案

動議

- 「1. (i) 批准、確認及追認本公司任何董事簽立本公司與上海地通建設(集團)有限公司(「上海地通」)所訂立日期為二零一七年十一月二十一日的建築服務協議(「新建築服務協議」，註有「A」字樣的副本已提呈股東特別大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)，並授權本公司任何董事簽署、簽立、完善及交付所有有關文件及在必要時在任何該等文件蓋上本公司的印鑑，以及進行彼酌情認為就執行新建築服務協議及其項下擬進行的交易而言所必須或適合的或與之有關的一切行為、行動、事宜及事情；及
- (ii) 批准本公司日期為二零一八年十月十九日的通函所載截至二零二零年十二月三十一日止三個年度關於新建築服務協議項下向上海地通採購建築及相關服務的進一步調整的年度上限(「經削減年度上限」)。」

承董事會命
恒盛地產控股有限公司
公司秘書
鄭家恒

香港，二零一八年十月十九日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票的股東，均有權委任一名或多名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。股東或彼等之受委代表於出席股東特別大會或其任何續會時須出示身份證明文件。
2. 倘屬股份的聯名持有人，則任何一名聯名持有人可就該等股份親身或委派代表在上述大會或其任何續會投票，猶如其為唯一有權人士；惟倘超過一名該等聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅於本公司股東名冊上就該等股份排名較先的聯名持有人方有權就該等股份投票。
3. 代表委任表格連同已簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會的指定舉行時間48小時前交回本公司的香港證券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，方為有效。
4. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可按其意願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。倘股東交回代表委任表格後出席股東特別大會或其任何續會，則其代表委任表格將被視作已撤回。
5. 本公司將於二零一八年十一月六日(星期二)至二零一八年十一月十二日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理本公司任何股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有轉讓檔連同有關股票必須於二零一八年十一月五日(星期一)下午四時三十分前，送交至本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司辦理登記手續，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
6. 所有載於本通告的決議案將以投票方式表決。

於本通告日期，本公司執行董事為丁向陽先生、夏景華先生及嚴志榮先生；本公司獨立非執行董事為劉濤教授、沃瑞芳先生及韓平先生。