

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的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）

有關工程設計及施工服務框架協議的 持續關連交易

框架協議

謹此提述本公司日期為二零二零年四月二十四日的公告，內容有關（其中包括）本公司間接全資附屬公司福州景雅與福州三盛根據現有協議進行的持續關連交易。現有協議將於二零二二年十二月三十一日到期。鑑於本公司有意於該到期日後繼續不時進行類似性質的交易，於二零二二年十二月三十日（交易時間後），福州景雅與福州三盛訂立框架協議，據此，福州景雅同意根據框架協議的條款向福州三盛集團提供或促使其同系附屬公司向福州三盛集團提供服務，期限為自二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日止（首尾兩天包括在內）。

上市規則的涵義

於本公告日期，林先生間接擁有合共363,458,127股股份的權益，佔本公司已發行股本約74.09%。福州三盛由本公司董事會主席、執行董事兼控股股東林先生間接擁有90.1%的權益，以及由執行董事程女士（林先生的配偶）間接擁有9.9%的權益。因此，根據上市規則，福州三盛為本公司的關連人士的聯繫人，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，福州景雅與福州三盛訂立框架協議及據此擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於框架協議項下擬進行的交易的年度上限的一個或多個適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%，但均低於5%，因此訂立框架協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

緒言

謹此提述本公司日期為二零二零年四月二十四日的公告，內容有關(其中包括)本公司間接全資附屬公司福州景雅與福州三盛根據現有協議進行的持續關連交易。現有協議將於二零二二年十二月三十一日到期。鑑於本公司有意於該到期日後繼續不時進行類似性質的交易，於二零二二年十二月三十日(交易時間後)，福州景雅與福州三盛訂立框架協議，據此，福州景雅同意根據框架協議的條款向福州三盛集團提供或促使其同系附屬公司向福州三盛集團提供服務，期限為自二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日止(首尾兩天包括在內)。

框架協議

框架協議的主要條款概述如下：

日期：二零二二年十二月三十日(交易時間後)

訂約方：福州景雅；及

福州三盛。

主題事項：根據框架協議，(i)福州景雅同意向福州三盛集團提供或促使其同系附屬公司(福州景雅及其同系附屬公司統稱「**福州景雅相關方**」)向福州三盛集團提供服務；及(ii)福州三盛同意根據框架協議的條款促使其附屬公司聘用福州景雅相關方提供的服務。

就每類服務而言，有關各方(即福州景雅相關方(作為一方)與福州三盛集團(作為另一方))須根據框架協議所載的相關範本訂立特定合同，該合同將規管服務的詳細條款及條件，詳情如下：

(i) 工程設計服務

根據工程設計服務的特定合同，福州景雅相關方將就福州三盛集團位於中國的物業發展項目向其提供或促使提供工程設計服務。有關服務包括草擬及敲定設計方案及施工圖設計，以及在施工階段的合作工作，此將涵蓋物業發展項目的內部及外部設計工程（如行人路、走廊、裝飾、供水排水及構築物）。

(ii) 工程施工服務

根據工程施工服務的特定合同，福州景雅相關方將就福州三盛集團位於中國的物業發展項目向其提供或促使提供工程施工服務。有關服務包括環境美化、構築物、裝飾、道路工程、康樂設施、供水排水及電力。

期限： 自二零二三年一月一日至二零二五年十二月三十一日止（首尾兩天包括在內）

定價： 根據框架協議，各項服務的總合同價將根據相關特定合同所載的定價條款計算，而有關定價條款將基於就位於中國的物業發展項目提供工程設計及施工服務的標準定價，有關指引載列如下：

(i) 工程設計服務

就工程設計服務而言，總合同價將基於(i)服務涵蓋的總面積；及(ii)根據物業發展項目的類別而釐定提供服務的每平方米單價。

相關物業發展項目的類別是參考：(i)物業發展項目的類別；及(ii)目標客戶群而釐定。

相關類別所訂立的每平方米單價是參考：(i)工程設計的複雜程度；(ii)製作工程設計產品所需的時間及工程設計材料；(iii)人工費；(iv)中國設計工程的適用稅率；及(v)根據對比市場競爭對手就同類服務所收取的價格而定期審查定價條款所進行的任何調整而釐定。

(ii) 工程施工服務

就工程施工服務而言，總合同價將基於(i)服務涵蓋的總面積；及(ii)根據相關物業發展項目的類別而釐定提供服務的每平方米單價。

相關物業發展項目的類別是參考：(i)物業發展項目的類別；(ii)物業發展項目的估計售價；(iii)物業發展項目的規劃指標，如容積率和建築密度等；及(iv)物業發展項目的位置而釐定。

相關類別的每平方米單價是參考：(i)根據相關地方當局規定的參考價格及市價計算的原材料成本；(ii)機器及設備成本；(iii)擬建樓宇的土地的地理狀況；(iv)建築工程的複雜程度；(v)建築工程竣工所需的時間及建築材料；(vi)人工費；(vii)中國建築工程的適用稅率；及(viii)根據對比市場競爭對手就同類服務所收取的價格而定期審查定價條款所進行的任何調整而釐定。

為釐定就施工服務收取的服務費，本公司亦會參考由住房和城鄉建設部及國家質檢總局所發佈的《建設工程工程量清單計價規範》的參考價格，當中包括計價指導表以用於計算及計量建築工程的工程量。本公司的成本部門於編製相關費用報價時將遵循有關參考價格。

歷史交易金額

於二零二零年四月二十四日至二零二零年十二月三十一日止期間、截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年九月三十日止九個月，有關福州景雅相關方根據現有協議向福州三盛集團提供服務的歷史交易金額如下：

	二零二零 四月二十四日至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 (人民幣百萬元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二二年 九月三十日 止九個月 (人民幣百萬元)
向福州三盛集團提供的工程設計服務	1.70 (相當於約 1.91百萬港元)	0.60 (相當於約 0.67百萬港元)	0.70 (相當於約 0.79百萬港元)
向福州三盛集團提供的工程施工服務	26.60 (相當於約 29.89百萬港元)	50.10 (相當於約 56.29百萬港元)	25.60 (相當於約 28.76百萬港元)

於二零二零年四月二十四日至二零二二年九月三十日止期間的交易金額大幅減少，主要是由於受到COVID-19疫情影響，以及中國內地為防止COVID-19疫情爆發而實施封控措施，導致業務需求下降。因此，本公司主要經營地區的建築工程無法進行及／或暫停，而招標過程亦被推遲。

自二零二一年下半年以來，房企面臨的資金壓力持續增加，房地產竣工速度放緩，進而降低對工程設計及施工服務的需求。

年度上限及年度上限的基準

根據框架協議擬進行的交易於截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年的年度上限及相關基準如下：

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)
將向福州三盛集團提供工程設計服務	10 (相當於約 11.24百萬港元)	10 (相當於約 11.24百萬港元)	10 (相當於約 11.24百萬港元)
將向福州三盛集團提供工程施工服務	68 (相當於約 76.40百萬港元)	68 (相當於約 76.40百萬港元)	68 (相當於約 76.40百萬港元)

服務的年度上限乃經考慮(其中包括)以下各項後達致：

- (i) 根據現有協議，服務於二零二零四月二十四日至二零二二年十二月三十日止期間的歷史交易金額；
- (ii) 福州三盛集團根據中國最近改進COVID-19限制措施、中國房地產業的預期逐步復甦，以及其現有物業發展項目的現有發展計劃就未來三個財政年度的預期服務需求；
- (iii) 有關服務的現行市價；及
- (iv) 一個緩衝額度，當中已考慮(其中包括)(a)框架協議期限內的預期通脹；(b)框架協議期限內福州三盛集團對服務的潛在額外需求；及(c)框架協議期限內因服務進度而提前或延遲確認收入的可能性。

內部監控

為確保根據框架協議擬進行的交易(i)將按正常商業條款進行；(ii)將對本公司及股東屬公平合理；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) 本公司法律部門及財務部門將密切監察根據框架協議擬進行的交易，以確保交易金額將不超逾年度上限；
- (ii) 本公司法律部門將定期隨機檢查，以審閱及評估根據框架協議擬進行的交易是否按正常商業條款進行、按照框架協議所載的條款進行，以及服務費及相關合同條款是否符合本公司及股東的整體利益；
- (iii) 本公司外聘核數師將就根據框架協議訂立的交易進行年度審核，以確保交易金額在年度上限範圍內，且交易符合框架協議所載的條款；及
- (iv) 本公司獨立非執行董事將定期審視根據框架協議擬進行的交易之狀況，以確保本公司已遵守內部審批程序、框架協議的條款及上市規則項下的相關規定。

進行框架協議項下交易的原因及得益

由於本集團主要於中國從事物業發展，訂立框架協議符合本集團的核心業務目標及發展策略。

董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議及將予訂立的特定合同是於本集團的日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立。經考慮上述原因及得益以及上文「框架協議」一節所載的定價政策，董事(包括獨立非執行董事)認為，框架協議的條款(包括年度上限)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約各方的資料

本集團

本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、諮詢服務及項目管理服務。

福州景雅

福州景雅為一間根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司。福州景雅主要從事提供工程設計及施工服務。

福州三盛

福州三盛為一間根據中國法律成立的有限責任公司。其主要在中國從事物業發展。福州三盛集團主要在中國從事房地產運營及發展。

上市規則的涵義

於本公告日期，林先生間接擁有合共363,458,127股股份的權益，佔本公司已發行股本約74.09%。福州三盛由本公司董事會主席、執行董事兼控股股東林先生間接擁有90.1%的權益，以及由本公司行政總裁兼執行董事程女士（林先生的配偶）間接擁有9.9%的權益。因此，根據上市規則，福州三盛為本公司的關連人士的聯繫人，因此為本公司的關連人士。因此，根據上市規則，福州景雅與福州三盛訂立框架協議及據此擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於框架協議項下擬進行的交易的年度上限的一個或多個適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%，但均低於5%，因此訂立框架協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於林先生及程女士於根據框架協議擬進行的交易中擁有重大權益，因此林先生及程女士已就批准訂立框架協議的相關董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於根據框架協議擬進行的交易中擁有重大權益，亦無董事已就相關董事會決議案放棄投票。

繼續暫停買賣

應本公司要求，本公司股份已於二零二二年五月十六日上午十時五十七分起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，以待符合復牌指引（定義見本公司刊發日期為二零二二年七月二十九日的公告）及其任何補充或修訂。

釋義

「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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有協議」	指	福州景雅與福州三盛所訂立日期為二零二零年四月二十四日的工程設計及施工服務框架協議
「框架協議」	指	福州景雅與福州三盛所訂立日期為二零二二年十二月三十日的工程設計及施工服務框架協議
「福州景雅」	指	福州景雅裝飾工程有限責任公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司

「福州三盛」	指	福州三盛置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，分別由林先生與程女士間接持有90.1%及9.9%的權益
「福州三盛集團」	指	福州三盛及其附屬公司
「國家質檢總局」	指	中華人民共和國國家質量監督檢驗檢疫總局
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（以不時修訂的版本為準）
「住房和城鄉建設部」	指	中華人民共和國住房和城鄉建設部
「林先生」	指	林榮濱先生，本公司董事會主席、執行董事兼控股股東
「程女士」	指	程璇女士，本公司行政總裁、執行董事及林先生的配偶
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「服務」	指	為本集團於中國的若干物業發展項目提供工程設計及／或施工服務
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明者外，人民幣兌港元之換算是按1.00港元兌人民幣0.89元之概約匯率計算。

承董事會命
三盛控股(集團)有限公司
主席
林榮濱

香港，二零二二年十二月三十日

於本公告日期，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，分別為張錦貴先生及周韜先生；以及三名獨立非執行董事，分別為潘德祥先生、黃向明先生及朱洪超先生。