
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。

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南岸集團有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函連同隨附之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經理、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。



South Shore Holdings Limited 南岸集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：577)

- (1) 持續關連交易
有關重續業務服務協議；
(2) 重選退任董事；
及
(3) 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



Gram Capital Limited
嘉林資本有限公司

本公司謹訂於二零二一年六月一日（星期二）上午十時三十分於香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓舉行股東特別大會（「股東特別大會」），大會通告載於本通函第29頁及第30頁。若閣下不能出席大會，務請按照列印於隨附之代表委任表格上之指示將表格填妥，且無論如何須盡快於大會指定舉行時間48小時前將表格交回本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會之預防措施

鑒於新冠肺炎疫情爆發，本公司將於股東特別大會上採取（包括但不限於）以下預防措施：

1. 必須接受體溫篩檢／檢查；
2. 必須全程佩戴外科口罩；及
3. 將不提供食物或飲料以及不派發禮品。

倘任何人士拒絕遵守任何預防措施，本公司保留權利拒絕有關人士進入股東特別大會會場，或要求有關人士離開股東特別大會會場。

二零二一年五月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
新業務服務協議	5
重選退任董事	10
股東特別大會	10
推薦意見	11
其他資料	11
獨立董事委員會函件	12
嘉林資本函件	13
附錄一 — 重選連任之退任董事詳情	20
附錄二 — 一般資料	22
股東特別大會通告	29

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指	董事會；
「公司細則」	指	本公司之公司細則；
「本公司」	指	南岸集團有限公司(股份代號：577)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「第五份業務服務協議」	指	保華建業與ITC Properties Holdings於二零一九年三月二十九日訂立之協議(經同一方於二零一九年五月二十四日訂立之補充協議所修改及補充)；
「最終賬目」	指	承建商就建築合約而為僱主所完成工程的最終價值之協定報表，代表有關建築合約(包括所有申索及變更指令)之完全和最終清償；
「第四份業務服務協議」	指	保華建業與ITC Properties Holdings於二零一八年三月二十八日訂立之協議；
「財政年度」	指	截至相關年度之三月三十一日止之財政年度；
「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；
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，其由趙雅各工程師、李焯芬教授、布魯士先生及盧永仁博士組成，其成立目的為就根據新業務服務協議擬進行之交易及截至二零二二年三月三十一日止年度之建議年度上限向獨立股東提供推薦意見；

釋 義

「獨立財務顧問」或「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，為可從事證券及期貨條例所界定之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，及為就根據新業務服務協議擬進行之交易及截至二零二二年三月三十一日止年度之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	除德祥地產及其聯繫人士外之股東；
「德祥地產」	指	德祥地產集團有限公司(股份代號：199)，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；
「ITC Properties Holdings」	指	ITC Properties Holdings Group Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，其為德祥地產之附屬公司；
「ITC Properties Holdings 集團」	指	ITC Properties Holdings及其不時之聯繫人士；
「最後實際可行日期」	指	二零二一年五月五日，即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；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「新業務服務協議」	指	保華建業與ITC Properties Holdings於二零二一年三月二十四日訂立之協議；
「原業務服務協議」	指	保華建業與ITC Properties Holdings於二零一三年四月二十四日訂立之協議；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門及台灣；
「該等項目」	指	(i)香港銅鑼灣摩頓台7號酒店發展項目總承包合約工程；(ii)香港寶珊道23號住宅重建項目地盤平整、地基及樁帽工程；(iii)香港深水埗海壇街205至211A號重建項目總承包合約工程；及(iv)澳門路環聯生填海區發展項目(第8地段)總承包合約工程；及(v)香港寶珊道23號住宅重建項目總承包合約工程；

釋 義

「保華建業」	指	保華建業集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並由本公司擁有約51.76%權益；
「保華建業集團」	指	保華建業及其不時之附屬公司；
「第二份業務服務協議」	指	保華建業與ITC Properties Holdings於二零一六年九月二十三日訂立之協議；
「服務」	指	涵蓋建築、保養、物業發展管理、項目管理、樓宇管理、設施管理、建築相關諮詢服務及其他相關服務(包括作為總承建商、項目經理、顧問及分包商，為各種工程(包括上蓋工程、地基、土木工程、保養、建築及內部裝修)提供服務)之服務；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年六月一日(星期二)上午十時三十分假座香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓舉行之股東特別大會，大會通告載於本通函第29頁及第30頁；
「股份」	指	本公司股本總面值中每股面值0.20港元之普通股；
「股東」	指	股份之持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「第三份業務服務協議」	指	保華建業與ITC Properties Holdings於二零一七年十二月十二日訂立之協議；及
「%」	指	百分比。



South Shore Holdings Limited
南岸集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：577)

執行董事：

Peter Lee Coker Jr. (主席)

周志華 (董事總經理)

鄒敏兒 (財務總監)

獨立非執行董事：

趙雅各工程師，*OBE*，*JP*

李焯芬教授，*GBS*，*SBS*，*JP*

布魯士先生

盧永仁博士，*JP*

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

香港之主要營業地點：

香港

灣仔

軒尼詩道250號33樓

敬啟者：

- (1) 持續關連交易
有關重續業務服務協議；
(2) 重選退任董事；
及
(3) 股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年三月二十四日之公佈(「該公佈」)，內容有關重續持續關連交易。

於二零一三年四月二十四日，保華建業與ITC Properties Holdings訂立原業務服務協議，內容有關於截至二零一六年三月三十一日止三個年度提供服務。於二零一六年九月二十三日，保華建業與ITC Properties Holdings訂立第二份業務服務協議，內容有關由二零一六年四月一日起至二零一七年三月三十一日止提供為期一年之服務。於二零一七年十二月十二日，保華建業與ITC Properties Holdings訂立第三份業務服務協議，內容有關由二零一七年四月一日起至二零一八年三月三十一日止提供為期一年之服務。於二零一八年三月二十八日，保華建業與ITC Properties Holdings訂立第四份業務服務協議，內容有關由二零一八年四月一日起至二零一九年三月三十一日止提供為期一年之服務。於二零一九年三月二十九日及二零一九年五月二十四日，保華建業與ITC Properties Holdings訂立第五份業務服務協議，內容有關由二零一九年四月一日起至二零二一年三月三十一日止提供為期兩年之服務。

定價政策及內部控制

就建築服務及保養服務而言，保華建業集團向ITC Properties Holdings集團提交之投標價乃按進行每項合約之估計成本加上3%至8%之利潤率（此不低於保華建業集團向其他客戶提出之比率）而釐定。有關估計成本乃參考供應鏈中的現行市價（乃取決於材料、勞力及機器之供應）、資源管理及監督需要，以及合約所提供之機遇及所涉風險而釐定。3%至8%之利潤率乃參考工程所涉範圍、時長及複雜程度、目前競爭力及現行市況及市場發展而釐定。一般而言，基於工程性質較為複雜，其要求的專業知識水平較高，因此，土木及地基工程之利潤率較樓宇建造工程為高。

在投標過程中，保華建業集團之投標部門負責根據範圍、時長及複雜程度（參照分包商及供應商報價）估計成本，以及負責估計現行市場收費。一旦保華建業集團投得項目，所估計成本將構成便於監察之投標預算，有助保華建業集團之項目部門、分判部門及採購部門控制成本。

就物業發展管理服務、項目管理服務、設施管理服務及建築相關顧問服務以及其他相關服務而言，費用乃根據物業發展成本或發展或建築項目之建築成本之3%至8%之百分比（此不低於保華建業集團向其他客戶提出之比率）而釐定，當中參考所提供服務之範圍、複雜程度及所涉風險，估計就提供服務將運用之資源以及現行市場收費。

本集團已實行以下措施，以確保遵守此項定價政策以及保華建業集團向ITC Properties Holdings集團提供之該等服務之價值將不會超出年度上限：

- (a) 保華建業集團之投標部門及項目部門（在保華建業之行政總裁之領導下）負責根據定價政策釐定及監察上述投標價及服務費，並將向ITC Properties Holdings集團提出之收費與保華建業集團向其他客戶就相若類別交易提出之收費作比較，以確保新業務服務協議下之價格為公平合理、按一般商業條款訂立以及保華建業集團之收費不遜於其向其他客戶提出者；
- (b) 保華建業集團之投標部門審查保華建業集團之有關成員公司與ITC Properties Holdings集團之有關成員公司就根據新業務服務協議提供服務而將訂立之附屬協議，以確保條款符合新業務服務協議之條款；及
- (c) 本集團財務部門審查並監察向ITC Properties Holdings集團提供之服務的總值，以確保並不超過年度上限。

本公司審核委員會與外聘核數師舉行會議，以審視及討論（其中包括）本集團之關連交易。本公司之外聘核數師每年審視本公司遵守此項定價政策之情況以及根據新業務服務協議進行之交易以確認並無超過年度上限。鑑於上文所述，董事認為有關方法及程序能夠確保及保障根據新業務服務協議擬進行之交易將根據一般商業條款進行及無損本公司及其少數股東整體之利益。

訂立新業務服務協議之理由

保華建業集團根據新業務服務協議將向ITC Properties Holdings集團提供之服務將於保華建業集團之日常及慣常業務過程中提供，並將按公平基準及一般商業條款進行。保華建業集團須通過招標程序，方可自ITC Properties Holdings集團獲得合約，而ITC Properties Holdings集團並無賦予保華建業集團任何優先提供服務之權利，故標書可能授予獨立第三方。於招標過程中，ITC Properties Holdings集團(與保華建業集團其他客戶一樣)將評估各投標人之定價、經驗、技術及能力，以及與項目有關之其他因素，以釐定成功中標者。

因此，董事認為純粹因ITC Properties Holdings集團為本公司關連人士而故意將彼等撇除為保華建業集團之客戶將不符合本公司之利益。新業務服務協議將令保華建業集團能夠繼續遵循上市規則之規定提供服務，為本集團收入及業務作出貢獻，因此，其符合本集團之利益，並對本集團有利。

建議年度上限金額及釐定基準

截至二零二一年三月三十一日止五個財政年度提供之服務價值之年度上限金額如下：

	二零一七年 財政年度	二零一八年 財政年度	二零一九年 財政年度	二零二零年 財政年度	二零二一年 財政年度
年度交易上限金額(百萬港元)	<u>120</u>	<u>120</u>	<u>1,600</u>	<u>1,800</u>	<u>1,600</u>

截至二零二零年三月三十一日止四個財政年度及截至二零二一年一月三十一日止十個月，保華建業集團實際確認之服務價值分別約如下：

	二零一七年 財政年度	二零一八年 財政年度	二零一九年 財政年度	二零二零年 財政年度	二零二一年 一月 三十一日 止十個月
實際確認之服務價值(百萬港元)	<u>27</u>	<u>63</u>	<u>701</u>	<u>1,685</u>	<u>921</u>

董事會函件

截至二零二二年三月三十一日止財政年度保華建業集團根據新業務服務協議將向ITC Properties Holdings集團提供之服務價值之建議年度上限金額載列如下：

	二零二二年 財政年度 百萬港元
現有之該等項目之估計服務價值	593
就現有之該等項目作出之允許	57
現時未確定的項目之金額	250
	<hr/>
年度交易上限金額	900
	<hr/> <hr/>

建築合約之收入乃根據已進行工程進度確認，參考所產生合約成本計量。保養、物業發展管理、項目管理、建築相關諮詢服務、樓宇管理及設施管理及其他相關服務之收入乃於提供服務時予以確認。建築合約(包括室內裝修承包工程及機電工程)及保養合約之收費乃參考所產生合約成本確認。倘合約所訂明之工程有所變動，收費可能會隨之改變。物業發展管理服務、項目管理服務、設施管理服務及建築相關諮詢服務之收費通常根據物業發展成本或發展或建築項目之建築成本之某一百分比收取。收費可能隨著項目成本之變動而變動。

對截至二零二二年三月三十一日止年度之建議年度上限金額所作估計乃根據以下各項作出：(i)就該等項目之服務交付進度及(ii)就該等項目因交付時間及最終規定服務之指定範圍而可能需要作出之更改(不在保華建業集團之控制範圍內)之額外允許，以及ITC Properties Holdings集團於有關期間可能參與及投資任何未確定的發展項目之額外允許。

保華建業集團向ITC Properties Holdings集團所提供而目前進行之現有該等項目分別為(i)香港銅鑼灣摩頓台7號酒店發展項目總承包合約工程，乃於二零一三年十月獲得，並已竣工及於截至二零二一年一月為止已確認約94%工程價值；(ii)香港寶珊道23號住宅重建項目地盤平整、地基及樁帽工程，乃於二零一七年二月獲得，並已竣工及於截至二零二一年一月為止已確認約92%工程價值；(iii)香港深水埗海壇街205至211A號重建項目總承包合約工程，乃於二零一八年三月獲得，並已竣工及於截至二零二一年一月為止已確認約99%工程價值；及(iv)澳門路環聯生填海區發展項目(第8地段)總承包合約工程，乃於二零一八年二月獲得，並預定可實際於二零二二年三月三十一日止財政年度之第一季度之前竣工及於截至二零二一年一月為止已確認約91%工程價值；及(v)香港寶珊道23號住宅重建項目總承包合約工程，乃於二零二零年九月獲得，並預定可實際於二零二三年三月三十一日止財政年度之第一季度之前竣工及於截至二零二一年一月為止已確認約6%工程價值。就上述現有之該等項目將予確認之估計服務價值於二零二二年財政年度約為593,000,000港元。

保華建業亦已於二零二二年財政年度計入約57,000,000港元之允許，以補償就現有之該等項目可能需要之(i)服務交付時間更改、(ii)最終服務範圍及(iii)任何工程變更之估計價值。該等允許相當於就上述現有之該等項目於二零二二年財政年度將予確認之估計服務價值約9.7%。

此外，保華建業已於二零二二年財政年度計入約250,000,000港元之金額，以補償就現時未確定但可能於截至二零二二年三月三十一日止年度內承接及／或產生收入之項目。該等金額乃根據以下釐定：(i)保華建業集團於截至二零一七年、二零一八年、二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度及截至二零二一年一月三十一日止十個月就與ITC Properties Holdings集團合作之項目所確認之服務實際價值分別約27,000,000港元、約63,000,000港元、約701,000,000港元、約1,685,000,000港元及約921,000,000港元；及(ii) ITC Properties Holdings集團之預期增長。ITC Properties Holdings集團近年一直積極競投市區重建局之重建項目。從過往紀錄看，ITC Properties Holdings集團所獲得合約之價值介乎92,000,000港元至3,089,000,000港元，平均價值約799,000,000港元。因此，本公司認為現時未確定的項目之金額(佔已獲得之合約之平均價值約31%)屬合理，因其可使保華建業集團不會被排除於ITC Properties Holdings集團任何未來潛在項目投標之外以及有助其更能隨時應付服務之潛在持續增長及與ITC Properties Holdings集團一同捕捉潛在商機。

股東及投資者應注意，擬備上述年度上限金額旨在令本公司能夠遵守上市規則第14A章之規定，並不保證保華建業集團將能夠按純粹為了設立上限之目的而擬定或估計者或於所有情況下獲得服務之額外項目及／或產生收入。

一般資料及上市規則含義

本公司為投資控股公司，而其集團公司主要從事酒店營運、承建管理、物業發展管理及物業投資。德祥地產為投資控股公司而德祥地產之附屬公司主要在澳門、香港、中國、加拿大及英國從事物業發展及投資，在中國、香港及加拿大從事發展、投資及經營和管理酒店及消閒業務，以及從事證券投資及提供貸款融資服務。

於最後實際可行日期，德祥地產為本公司之主要股東，擁有106,110,260股股份之權益，相當於本公司已發行股本總額約10.48%。因此，根據上市規則，德祥地產為本公司之關連人士，而訂立新業務服務協議構成本公司之持續關連交易。

由於有關根據新業務服務協議擬進行之服務的年度上限之適用百分比率(定義見上市規則)超過5%，訂立新業務服務協議須遵守上市規則第14A章之申報、年度審核、公佈及獨立股東批准之規定。

董事會函件

德祥地產及其持有106,110,260股股份(佔本公司已發行股本約10.48%)之聯繫人士控制及／或有權控制彼等所持本公司股份所涉之投票權。因此，德祥地產及其聯繫人士將放棄於股東特別大會上就有關批准新業務服務協議及年度上限金額之決議案投票。

除上文所披露者外，就董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並無其他股東將須於股東特別大會上就有關批准新業務服務協議及年度上限金額之決議案放棄投票權。

此外，概無董事於根據新業務服務協議擬進行之交易中擁有重大權益，因此，並無董事須就有關批准新業務服務協議及年度上限金額之董事會決議案放棄投票權。

於二零一七年六月二十八日，本公司宣佈建議出售其於保華建業集團之權益。上述建議出售事項之詳情載於本公司日期為二零一八年三月二十八日之通函內，而有關股東大會已於二零一八年五月八日舉行。上述建議出售事項受到多項條件所規限以及須待該等條件達成(或獲豁免，視情況而定)後，方告完成。於完成後，保華建業將不再為本公司之附屬公司，因此，根據上市規則，保華建業集團與ITC Properties Holdings集團之間之交易將不再為本公司之持續關連交易。

本公司認為，基於(i)上述建議出售事項受到多項條件(包括有關取得高級貸款人同意(其可能同意亦可能不同意)之規定)所規限以及須待該等條件達成或獲豁免後，方告完成；及(ii)保華建業於最後實際可行日期為本公司附屬公司並將於建議出售事項完成前維持此身份，若無設定上限，保華建業集團就現有之該等項目向ITC Properties Holdings集團提供之服務將需要暫停，且保華建業集團將局限於只能就任何新項目向ITC Properties Holdings集團提供服務，因此，年度上限為必需。倘若建議出售事項未能於預定期限內完成，視乎實際完成時間，本公司可能須向獨立股東另行取得批准後，保華建業集團方能向ITC Properties Holdings集團就現有之該等項目提供服務及接受新業務。為了涵蓋保華建業集團向ITC Properties Holdings集團提供之服務，本公司認為尋求獨立股東批准截至二零二二年三月三十一日止年度各年之年度上限，從而使保華建業集團在建議出售事項未能於預定期限內完成之時候能夠在免受不必要干擾下繼續遵照上市規則之規定提供服務屬合理及審慎之舉。

重選退任董事

根據公司細則第86(2)條及上市規則所載企業管治守則第A.4.2段，自二零二一年五月三日起獲委任為執行董事(董事總經理)之周志華先生(「周先生」)及執行董事(財務總監)之鄒敏兒女士(「鄒女士」)將於股東特別大會上告退，並符合資格且願意在股東特別大會上膺選連任。周先生及鄒女士之履歷載於本通函附錄一。

經考慮周先生及鄒女士之背景，董事認為，重選周先生為執行董事(董事總經理)及鄒女士為執行董事(財務總監)乃符合本公司及全體股東之最佳利益。

股東特別大會

股東特別大會將於二零二一年六月一日(星期二)上午十時三十分於香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓舉行，召開股東特別大會之通告載於本通函第29頁及第30頁。於股東特別大會上，本公司將提呈普通決議案，以批准(i)新業務服務協議及年度上限金額；及(ii)重選退任董事。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作的任何表決必須以投票方法進行。因此，股東特別大會主席將根據公司細則第66條就將於股東特別大會上提呈之決議案進行投票表決。

董事會函件

本通函隨附供股東於股東特別大會上使用之代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請按照列印於代表委任表格上之指示將表格填妥，且無論如何須盡快於大會指定舉行時間48小時前將表格交回本公司在香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

務請閣下垂注(i)本通函所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就新業務服務協議及年度上限金額致獨立股東之意見；及(ii)本通函所載之嘉林資本函件，當中載有其就新業務服務協議及年度上限金額致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

獨立股東於就有關新業務服務協議及年度上限金額之決議案作出投票決定前，應細閱該等函件。

董事(包括已考慮嘉林資本意見之獨立非執行董事)認為，新業務服務協議及截至二零二二年三月三十一日止年度之年度上限金額屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准新業務服務協議及年度上限金額。

此外，董事認為，重選退任董事乃符合本公司及全體股東之最佳利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關決議案，以批准重選退任董事。

其他資料

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

代表董事會
南岸集團有限公司
主席
Peter Lee Coker Jr.
謹啟

二零二一年五月十日



South Shore Holdings Limited
南岸集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：577)

敬啟者：

持續關連交易
有關重續業務服務協議

吾等謹此提述本公司於二零二一年五月十日刊發的通函(「通函」)，本函件為其中一部份。除文義另有所指外，通函所界定詞彙於本函件使用時具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以對新業務服務協議、截至二零二二年三月三十一日止年度之年度上限金額及據此擬進行之交易作出考量，並依吾等之見解就新業務服務協議及截至二零二二年三月三十一日止年度之年度上限對獨立股東而言是否屬公平合理，及是否符合本公司及股東之整體利益而作出建議。獨立財務顧問嘉林資本已獲委任，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦意見

務請閣下垂注通函第4頁至第11頁所載之董事會函件，當中載有(其中包括)有關新業務服務協議之資料，以及通函第13頁至第19頁所載之嘉林資本函件，當中載有其就新業務服務協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見。

經考慮嘉林資本之意見後，吾等同意嘉林資本之觀點，並認為新業務服務協議於本集團日常及慣常業務過程中按一般商業條款訂立，且新業務服務協議及截至二零二二年三月三十一日止年度之年度上限金額均符合本公司及股東之整體利益，且對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之決議案，以批准新業務服務協議、截至二零二二年三月三十一日止年度之年度上限金額及據此擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
獨立非執行董事
趙雅各、李焯芬、布魯士、盧永仁
謹啟

二零二一年五月十日

以下載列獨立財務顧問嘉林資本就持續關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

重續持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就根據新業務服務協議擬進行之交易（「**持續關連交易**」）及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，其詳情載於 貴公司於二零二一年五月十日向股東發出之通函（「**通函**」，本函件構成其中一部分）所載之董事會函件（「**董事會函件**」）內。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。

參考董事會函件，第五份業務服務協議（內容有關保華建業集團向ITC Properties Holdings集團提供服務）於二零二一年三月三十一日屆滿。於二零二一年三月二十四日（交易時間後），貴公司之附屬公司保華建業與德祥地產之附屬公司ITC Properties Holdings訂立新業務服務協議，據此，保華建業集團將繼續向ITC Properties Holdings集團提供服務。新業務服務協議將自二零二一年四月一日起生效（倘先決條件獲履行），並於其後繼續有效，直至二零二二年三月三十一日屆滿。

參考董事會函件，根據新業務服務協議擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易，而訂立新業務服務協議須遵守上市規則第14A章之申報、年度審核、公佈及獨立股東批准之規定。

由趙雅各工程師、李焯芬教授、布魯士先生及盧永仁博士（均為獨立非執行董事）組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)持續關連交易之條款及建議年度上限是否公平合理；(ii)持續關連交易是否按一般商業條款訂立並於 貴集團日常及慣常業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東特別大會上應如何就批准訂立新業務服務協議之決議案投票，向獨立股東提供意見。吾等（嘉林資本有限公司）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意見。

獨立性

於緊接最後實際可行日期前過去兩年，嘉林資本就 貴公司日期為二零一九年十一月一日之公佈所載之(i)非常重大出售及關連交易；(ii)主要及關連交易；及(iii)非常重大收購及關連交易及持續關連交易（由於相關先決條件並未於最後完成日期前達成或獲豁免，有關交易已失效），獲委任為獨立財務顧問。

除上述委任外，於最後實際可行日期，吾等並不知悉嘉林資本與 貴公司或任何其他各方之間有任何關係或利益，而可合理視為妨礙嘉林資本以獨立身份就持續關連交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

吾等之意見基準

於達致向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見時，吾等依賴通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等假設董事提供之所有資料及聲明（彼等個別須對此負全責）於作出時屬真實及準確，並於最後實際可行日期仍然如此。吾等亦假設董事在通函中就所信之事、意見、期望及意向而作出之所有陳述，乃經適當查詢及謹慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完備性，或懷疑 貴公司、其顧問及／或董事向吾等所表達意見之合理性。吾等之意見乃基於董事已聲明及確認其概無與持續關連交易之任何關涉人士訂立尚未披露之私下協議／安排或推定諒解而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必需之步驟，以據此建立吾等意見之合理基礎並達致知情見解。

通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴集團之資料，董事共同及個別對此承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就其所深知及盡信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜，致使本函件或通函所載任何陳述產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，概不就通函任何部分之內容承擔責任，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情見解及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、德祥地產或彼等各自之附屬公司或聯繫人士（視屬何情況而定）之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮 貴集團或股東因持續關連交易而承擔之稅務影響。吾等之意見必須根據現時之財務、經濟、市場及其他情況，以及於最後實際可行日期吾等可獲得之資料作出。股東務請注意，後續發展（包括市場及經濟狀況之任何重大變動）可能影響及／或改變吾等之意見，而吾等並無責任更新有關意見以考慮於最後實際可行日期後發生之事件，或更新、修改或重申吾等之意見。此外，本函件所載內容一概不應詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

最後，就本函件中從已出版之來源或從以其他方式公開獲得之來源摘錄之資料而言，嘉林資本有責任確保此等資料為正確地摘錄自有關來源，而吾等概不負責就該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關持續關連交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

有關 貴集團之資料

參考董事會函件，貴公司為投資控股公司，而其集團公司主要從事酒店營運、承建管理、物業發展管理及物業投資。

下表載列 貴集團截至二零二零年三月三十一日止兩個年度之綜合財務資料概要，其摘錄自 貴公司截至二零二零年三月三十一日止年度之年度報告（「二零二零年年報」）及截至二零二零年九月三十日止六個月之中期報告（「二零二一年中期報告」）：

	截至 二零二零年 九月三十日 止六個月 (未經審核) 千港元	截至 二零二零年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	截至 二零一九年 三月三十一日 止年度 (經審核) 千港元	按年變動 %
收入	5,083,529	10,899,289	9,381,863	16.17
— 承建管理	5,080,249	10,869,114	9,377,364	15.91
— 物業發展管理	3,280	1,222	28	4,264.29
— 酒店營運	—	28,953	4,471	547.57
毛利／(毛損)	49,832	(83,621)	(109,705)	(23.78)
期／年內虧損	(473,734)	(1,018,605)	(5,841,248)	(82.56)

誠如上表所闡述，貴集團截至二零二零年三月三十一日止年度（「二零二零年財政年度」）之收入較截至二零一九年三月三十一日止年度（「二零一九年財政年度」）增加約16.17%。參考二零二零年年報，儘管新冠肺炎對全球經濟造成負面影響，但 貴集團依然受惠於香港政府推出之多項協助建造業政策，手頭合約總值亦相應上升。貴集團於二零二零年財政年度之毛損較二零一九年財政年度減少約23.78%。據董事告知，毛損減少主要是由於酒店營運（於二零一八年八月底開業）為二零一九年財政年度貢獻半年收入。

貴集團於二零二零年財政年度之虧損較二零一九年財政年度下跌約82.56%。參考二零二零年年報，以及據董事確認，其虧損狀況改善之主要原因是(i)毛損改善；(ii)租金、顧問費用以及法律及專業費用減少；(iii)二零二零年財政年度並無錄得非流動資產減值虧損；及(iv)於二零二零年財政年度確認了出售附屬公司之收益。

誠如上表所闡述，貴集團於截至二零二零年九月三十日止六個月錄得毛利。據董事告知，由毛損轉為毛利主要是由於酒店於截至二零二零年九月三十日止六個月曾暫停營業。

參考二零二一年中期報告，面對新冠肺炎疫情及經濟環境挑戰，香港建造業受到內外不利因素影響。雖然中國內地疫情自二零二零年三月起已受到良好控制，並帶動保華建業集團供應鏈接近恢復正常，但新冠肺炎疫情在香港重現，仍然令項目進度受到一定程度之延誤，並產生額外成本。儘管如此，由於手頭訂單充足，加上香港政府推出防疫抗疫基金，故保華建業集團能夠減輕疫情之影響，並成功取得合約價值合共為61億港元之新建築工程合約，包括主要政府項目及住宅發展項目主體建造工程。

有關德祥地產及其附屬公司之資料

參考董事會函件，德祥地產為投資控股公司，德祥地產之附屬公司（包括ITC Properties Holdings）主要在澳門、香港、中國、加拿大及英國從事物業發展及投資，在中國、香港及加拿大從事發展、投資及經營和管理酒店及消閒業務，以及從事證券投資及提供貸款融資服務。

德祥地產及ITC Properties Holdings為 貴公司之關連人士。

進行持續關連交易之理由及裨益

參考董事會函件，以及據董事確認，保華建業於二零一三年與ITC Properties Holdings就提供服務而訂立原業務服務協議。原業務服務協議其後曾多次重續，以延長協議期限以及遵守上市規則有關持續關連交易之規定。

參考董事會函件，保華建業集團根據新業務服務協議將向ITC Properties Holdings集團提供之服務將於保華建業集團之日常及慣常業務過程中提供，並將按公平基準及一般商業條款進行。保華建業集團須通過招標程序，方可自ITC Properties Holdings集團獲得合約，而ITC Properties Holdings集團並無賦予保華建業集團任何優先提供服務之權利，故標書可能授予獨立第三方。於招標過程中，ITC Properties Holdings集團（與保華建業集團其他客戶一樣）將評估各投標人之定價、經驗、技術及能力，以及與項目有關之其他因素，以釐定成功中標者。因此，董事認為純粹因ITC Properties Holdings集團為 貴公司關連人士而故意將彼等撇除為保華建業集團之客戶將不符合 貴公司之利益。新業務服務協議將令保華建業集團能夠繼續遵循上市規則之規定提供服務，為 貴集團收入及業務作出貢獻，因此，其符合 貴集團之利益，並對 貴集團有利。

誠如上文「有關 貴集團之資料」一節所載之表格所描述， 貴集團(i)截至二零二零年三月三十一日止兩個年度之收入大部分來自「承建管理」及「物業發展管理」這兩個分部；及(ii)截至二零二零年九月三十日止六個月之收入全部來自上述兩個分部。

經考慮(i)持續關連交易乃於 貴集團主要業務分部下進行；(ii)持續關連交易將持續為 貴集團帶來收入；及(iii)保華建業集團與ITC Properties Holdings集團建立了長期穩定之業務關係，吾等認同董事之觀點，認為持續關連交易於 貴集團日常及慣常業務過程中進行，且符合 貴公司及股東之整體利益。

持續關連交易之主要條款

下表概述新業務服務協議之主要條款：

日期： 二零二一年三月二十四日

訂約方： (a) 保華建業，由 貴公司擁有約51.76%權益之 貴公司附屬公司；及

(b) ITC Properties Holdings，德祥地產之附屬公司。

服務： 保華建業集團可不時於新業務服務協議期限內按一般商業條款及在下文所載之年度上限金額之規限下向ITC Properties Holdings集團提供服務。

保華建業集團之有關成員公司與ITC Properties Holdings集團之有關成員公司將訂立附屬協議，以根據新業務服務協議提供服務。各附屬協議將載列保華建業集團將向ITC Properties Holdings集團提供之特定服務及所依據之條款。各附屬協議之條款須(i)遵守新業務服務協議之條款；(ii)規定於二零二二年三月三十一日止年度所提供之服務總額須受下文所載之年度上限金額所規限；及(iii)遵守上市規則之有關規定。

先決條件： 新業務服務協議需獲得獨立股東批准。

期限： 倘先決條件獲履行，新業務服務協議將自二零二一年四月一日起生效，並於其後繼續有效，直至二零二二年三月三十一日屆滿。於屆滿時，各訂約方可重續新業務服務協議，惟須遵守上市規則及所有適用法例。

定價政策及內部控制

持續關連交易之定價政策載於董事會函件「定價政策及內部控制」一節。

參考董事會函件：就建築服務及保養服務而言，保華建業集團向ITC Properties Holdings集團提交之投標價乃按進行每項合約之估計成本加上3%至8%之利潤率（此不低於保華建業集團向其他客戶提出之比率）而釐定。就物業發展管理服務、項目管理服務、設施管理服務及建築相關顧問服務以及其他相關服務而言，費用乃根據物業發展成本或發展或建築項目之建築成本之3%至8%之百分比（此不低於保華建業集團向其他客戶提出之比率）而釐定，當中參考所提供服務之範圍、複雜程度及所涉風險，估計就提供服務將運用之資源以及現行市場收費。

為進行盡職審查，吾等從 貴公司獲得(i)保華建業集團就ITC Properties Holdings集團之該等項目提供之服務之預算資料；及(ii)保華建業集團就獨立第三方若干項目提供之同類服務之預算資料（「預算資料」）。吾等從預算資料中得悉，保華建業集團向ITC Properties Holdings集團提供服務所賺取之利潤率不低於保華建業集團向獨立第三方提供同類服務所賺取之利潤率。

參考二零二零年年報， 貴公司全體獨立非執行董事已審閱持續關連交易並確認此等交易乃：(i)於 貴集團日常及一般業務範圍內進行；(ii)按正常商業條款或更優條款進行；及(iii)按規管有關交易之協議進行，其條款為公平合理，符合股東之整體利益。

參考二零二零年年報， 貴公司核數師已根據香港會計師公會頒佈之香港核證工作準則第3000號（經修訂）「審核或審閱歷史財務資料以外之核證工作」及參照實務說明第740號「關於香港上市規則所述持續關連交易之核數師函件」獲聘報告持續關連交易。 貴公司核數師已根據上市規則第14A.56條發出無保留意見函件，當中載有核數師對有關上述披露之持續關連交易之調查結果及結論。

嘉林資本函件

此外，貴集團已實行董事會函件「定價政策及內部控制」一節所載之措施，以確保此項定價政策得到遵守以及保華建業集團向ITC Properties Holdings集團提供之該等服務之價值將不會超出年度上限。吾等認為，上述內部控制措施之有效實行將有助確保服務之公平定價。

建議年度上限

以下載列截至二零二二年三月三十一日止年度（「二零二二年財政年度」）根據新業務服務協議擬提供之服務之建議年度上限（「建議年度上限」）之計算方法：

	二零二二年 財政年度 百萬港元
將予確認之估計服務價值（「估算」）	593
就現有之該等項目作出之允許	57
就現時未確定的項目作出之允許	250
建議年度上限	900

參考董事會函件，建議年度上限乃根據以下各項釐定：(i)就該等項目之服務交付進度；及(ii)就該等項目因交付時間及最終規定服務之指定範圍而可能需要作出之更改（不在保華建業集團之控制範圍內），以及ITC Properties Holdings集團於二零二二年財政年度可能參與及投資任何未確定的發展項目之額外允許。

參考董事會函件，持續關連交易於二零二零年財政年度之過往交易金額（所確認之服務實際價值）約為1,685,000,000港元，相當於二零二零年財政年度之年度上限使用率約為93.61%。持續關連交易於截至二零二一年一月三十一日止十個月之過往交易金額（所確認之服務實際價值）約為921,000,000港元，而截至二零二一年三月三十一日止年度之年度上限為1,600,000,000港元。

鑑於上述情況，吾等認為貴公司將建議年度上限設於較低之水平屬合理。吾等同時認為基於現有之該等項目作出之估算及允許為合理。

為進行盡職審查，吾等從貴公司獲得估算之明細表以及現有之該等項目之相關合約副本，並注意到估算乃根據就該等項目交付服務之進度得出。經與貴公司就估算進行討論後，吾等毫不懷疑593,000,000港元之估算之合理性。

關於就現有之該等項目作出之允許（金額為57,000,000港元），吾等認為這個就593,000,000港元之估算作出之10%左右之緩衝屬合理緩衝。

關於就任何未確定的項目作出之允許，董事向吾等告知(i) 貴公司預計於二零二二年財政年度提供之服務實際價值將與截至二零二一年一月三十一日止十個月所確認之實際價值相若（即約921,000,000港元）；及(ii) ITC Properties Holdings集團近年一直積極競投市區重建局之重建項目，有關重建項目一旦成功中標，其可能引發對服務之需求。根據估算之明細表，現有之該等項目之合約價值介乎約92,000,000港元至3,089,000,000港元。因此，吾等認為就任何未確定的項目作出之允許（金額為250,000,000港元）為合理。

鑑於上述情況，吾等認為建議年度上限為公平合理。

股東務請注意，由於建議年度上限與未來發生之事件有關，且為根據一些可能會或可能不會於截至二零二二年三月三十一日止整段期間持續有效之假設而估計，且建議年度上限不代表對持續關連交易將產生之收入或收益之預測，因此，吾等概不就持續關連交易將產生之實際收入或收益將如何與建議年度上限密切呼應發表任何意見。

經考慮上文所載之持續關連交易主要條款，吾等認為持續關連交易（包括建議年度上限）之條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理。

上市規則含義

董事確認，貴公司將遵守上市規則第14A.53條至第14A.59條之規定，據此(i)持續關連交易須受建議年度上限所限制；(ii)新業務服務協議(包括建議年度上限)之條款須由獨立非執行董事每年審閱；(iii)獨立非執行董事就持續關連交易(包括建議年度上限)之條款進行之年度審閱之詳情須載入貴公司隨後刊發之年報及財務賬目內。此外，上市規則亦規定，貴公司核數師須向董事會出具函件，確認(其中包括)有否發現任何事宜以致彼認為持續關連交易(i)未經董事會批准；(ii)並未在所有重大方面按照貴集團之定價政策進行；(iii)並非在所有重大方面根據規管交易之相關協議進行；及(iv)超出建議年度上限。倘持續關連交易價值預計超出建議年度上限，或新業務服務協議之條款有任何建議重大修訂，則經董事確認後，貴公司須遵守規管持續關連交易之上市規則適用條文。

鑑於根據上市規則就持續關連交易所訂明之上述規定，吾等認為已有足夠措施監管持續關連交易，獨立股東之利益將因此獲得保障。

推薦建議

經計及上述因素及理由，吾等認為(i)持續關連交易(包括建議年度上限)之條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理；及(ii)持續關連交易於貴集團日常及慣常業務過程中進行且符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等籲請獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈之相關普通決議案，以批准持續關連交易(包括建議年度上限)，而吾等亦籲請獨立股東投票贊成有關決議案。

此致

南岸集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零二一年五月十日

附註：林家威先生為證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人及嘉林資本有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業擁有逾25年經驗。

周志華先生，52歲，於香港財務及會計方面擁有逾20年經驗。周先生為特許公認會計師公會及香港會計師公會之資深會員。他獲得香港理工大學專業會計碩士學位。周先生為太和控股有限公司(0718.HK)之執行董事，他曾為法諾集團控股有限公司(前稱科地農業控股有限公司)(8153.HK)之執行董事及董事總經理，直至二零二零年十一月，及譽滿國際(控股)有限公司(「譽滿國際」)(8212.HK)之獨立非執行董事，直至二零二零年七月，譽滿國際為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其於二零二零年七月八日從聯交所GEM除牌，誠如其公佈所載，民眾財務有限公司於二零二零年五月十二日就欠款約27,000,000港元連同應計利息提出呈請後，香港高等法院於二零二零年七月二十七日頒令將譽滿國際(其主要業務為放債以及證券投資及買賣)清盤，而有關強制清盤目前正處理中。周先生亦曾為威華達控股有限公司(0622.HK)之執行董事、董事總經理及公司秘書，直至二零一九年十月。他亦曾為意馬國際控股有限公司(0585.HK)之獨立非執行董事，直至二零一七年四月，以及馬斯葛集團有限公司(現更名為恒騰網絡集團有限公司)(0136.HK)之執行董事，直至二零一五年十月。除上文所披露者外，周先生(i)於過往三年並無於香港或海外任何證券市場上市之公眾公司擔任任何董事職務，及(ii)並無任何其他主要任命及專業資格。

周先生於本公司任何股份或相關股份中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部須予披露之任何權益，亦無與本公司任何其他董事、高級管理層或主要股東或控股股東有任何關係。周先生與本公司訂立委任函，根據公司細則，他的委聘年期最長由委任日期起直至第三個本公司股東週年大會結束時止。周先生可收取酬金每月100,000港元，乃經參考其資歷、經驗、所承擔職務及職責以及現行市況後由本公司薪酬委員會釐定。周先生於日後之酬金(包括任何花紅及董事袍金)將根據上市規則披露。

除上文所披露者外，並無與周先生有關之事項須知會股東，亦無任何資料須根據上市規則第13.51(2)條之規定作出披露。

鄒敏兒女士，45歲，在一間國際會計師行擁有逾13年會計及審計經驗，並在金融服務、投資及物業開發方面擁有豐富經驗。鄒女士為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之資深會員。她持有香港中文大學頒發之工商管理(榮譽)學士學位。鄒女士曾為譽滿國際(8212.HK)之獨立非執行董事，直至二零二零年七月，譽滿國際為一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其於二零二零年七月八日從聯交所GEM除牌，誠如其公佈所載，民眾財務有限公司於二零二零年五月十二日就欠款約27,000,000港元連同應計利息提出呈請後，香港高等法院於二零二零年七月二十七日頒令將譽滿國際(其主要業務為放債以及證券投資及買賣)清盤，而有關強制清盤目前正處理中。鄒女士亦曾為民眾金融科技控股有限公司(「民眾金融科技」)(0279.HK)之執行董事及公司秘書，分別直至二零一九年九月及二零一九年十月。誠如民眾金融科技之公佈所載，其股份自二零二零年二月二十八日起於聯交所暫停買賣，並將繼續暫停買賣，以待復牌條件及聯交所可能施加之其他進一步條件獲達成。除上文所披露者外，鄒女士(i)於過往三年並無於香港或海外任何證券市場上市之公眾公司擔任任何董事職務，及(ii)並無任何其他主要任命及專業資格。

鄒女士於本公司任何股份或相關股份中概無擁有根據證券及期貨條例第XV部須予披露之任何權益，亦無與本公司任何其他董事、高級管理層或主要股東或控股股東有任何關係。鄒女士與本公司訂立委任函，根據公司細則，她的委聘年期最長由委任日期起直至第三個本公司股東週年大會結束時止。鄒女士可收取酬金每月85,000港元，乃經參考其資歷、經驗、所承擔職務及職責以及現行市況後由本公司薪酬委員會釐定。鄒女士於日後之酬金（包括任何花紅及董事袍金）將根據聯交所證券上市規則披露。

除上文所披露者外，並無與鄒女士有關之事項須知會本公司股東，亦無任何資料須根據上市規則第13.51(2)條之規定作出披露。

責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團之資料，董事願就本通函之資料共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，概無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本文所載任何陳述或本通函有所誤導。

權益披露

(a) 董事之權益

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、相關股份及債券中持有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必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之有關規定被認為或被視作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則而必須通知本公司及聯交所之權益及淡倉；或(c)根據證券及期貨條例第352條必須列入該條所述登記冊內之權益及淡倉如下：

於股份及相關股份的好倉

董事姓名	身份	所持股份 數目	所持股份 總數	概約 百分比 (附註)
Peter Lee Coker Jr.	實益擁有人	6,376,260	6,376,260	0.63%
布魯士	實益擁有人	89,881	89,881	0.01%

附註： 股權百分比乃按於最後實際可行日期的1,012,953,711股已發行股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要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、相關股份及債券中持有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部必須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關規定被認為或被視作擁有之權益或淡倉）；或(b)根據上市規則附錄十所載的上市發行人董事進行證券交易的標準守則而必須通知本公司及聯交所之任何權益或淡倉；或(c)根據證券及期貨條例第352條必須列入該條所述登記冊內之任何權益或淡倉。

(b) 主要股東之權益

於最後實際可行日期，就董事及本公司主要行政人員按主要股東根據證券及期貨條例第XV部作出的披露所知，以下本公司主要股東（定義見上市規則）及其他人士（在各種情況下不包括董事及本公司主要行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文規定須向本公司披露之權益或淡倉：

股東姓名／名稱	身份	好倉／淡倉	所持股份 數目	於相關 股份之權益	所持股份及 相關股份 總數	概約 百分比 (附註1)
Global Allocation Fund (「Global Allocation」)	實益擁有人	好倉	101,339,084	168,368,300	269,707,384 (附註2)	26.63%
Global Allocation	實益擁有人	淡倉	54,304,784	–	54,304,784 (附註2)	5.36%
Evo Fund	代理	好倉	56,784,784	–	56,784,784 (附註2)	5.61%
Evo Fund	代理	淡倉	54,304,784	–	54,304,784 (附註2)	5.36%
Evolution Japan Asset Management Co., Ltd. (「EJA」)	於受控制法團之權益	好倉	56,784,784	–	56,784,784 (附註2)	5.61%
EJA	於受控制法團之權益	淡倉	54,304,784	–	54,304,784 (附註2)	5.36%
Tiger Inn Enterprises Limited (「Tiger Inn」)	於受控制法團之權益	好倉	56,784,784	–	56,784,784 (附註2)	5.61%
Tiger Inn	於受控制法團之權益	淡倉	54,304,784	–	54,304,784 (附註2)	5.36%

股東姓名／名稱	身份	好倉／淡倉	所持股份 數目	於相關 股份之權益	所持股份及 相關股份 總數	概約 百分比 (附註1)
Evolution Japan Co, Ltd. (「EJC」)	於受控制法團之權益	好倉	56,784,784	–	56,784,784 (附註2)	5.61%
EJC	於受控制法團之權益	淡倉	54,304,784	–	54,304,784 (附註2)	5.36%
EJ US, Inc. (「EJUS」)	於受控制法團之權益	好倉	56,784,784	–	56,784,784 (附註2)	5.61%
EJUS	於受控制法團之權益	淡倉	54,304,784	–	54,304,784 (附註2)	5.36%
Evolution Japan Group Holding Inc. (「EJG」)	於受控制法團之權益	好倉	56,784,784	–	56,784,784 (附註2)	5.61%
EJG	於受控制法團之權益	淡倉	54,304,784	–	54,304,784 (附註2)	5.36%
Tiger Holdings Ltd. (「Tiger Holdings」)	於受控制法團之權益	好倉	56,784,784	–	56,784,784 (附註2)	5.61%
Tiger Holdings	於受控制法團之權益	淡倉	54,304,784	–	54,304,784 (附註2)	5.36%
Evo Capital Management Asia Limited (「Evo Capital Asia」)	於受控制法團之權益	好倉	56,784,784	–	56,784,784 (附註2)	5.61%
Evo Capital Asia	於受控制法團之權益	淡倉	54,304,784	–	54,304,784 (附註2)	5.36%
Evolution Capital Management, LLC (「Evolution Capital」)	於受控制法團之權益	好倉	101,339,084	168,368,300	269,707,384 (附註2)	26.63%
Evolution Capital	於受控制法團之權益	淡倉	54,304,784	–	54,304,784 (附註2)	5.36%
Lerch Michael	於受控制法團之權益	好倉	101,339,084	180,128,542	281,467,626 (附註2)	27.79%
Lerch Michael	於受控制法團之權益	淡倉	54,304,784	–	54,304,784 (附註2)	5.36%

股東姓名／名稱	身份	好倉／淡倉	所持股份 數目	於相關 股份之權益	所持股份及 相關股份 總數 (附註3)	概約 百分比 (附註1)
科進有限公司(「科進」)	實益擁有人	好倉	106,110,260	-	106,110,260 (附註3)	10.48%
ITC Properties Management Group Limited(「ITC Properties Management」)	於受控制法團之權益	好倉	106,110,260	-	106,110,260 (附註3)	10.48%
德祥地產	於受控制法團之權益	好倉	106,110,260	-	106,110,260 (附註3)	10.48%
陳國強(「陳博士」)	於受控制法團之權益	好倉	106,110,260	4,500,000	110,610,260 (附註3)	10.92%
伍婉蘭(「伍女士」)	於受控制法團之權益	好倉	106,110,260	4,500,000	110,610,260 (附註3)	10.92%

附註：

- 股權百分比乃按於最後實際可行日期的1,012,953,711股已發行股份計算。
- Global Allocation由Evolution Capital全資擁有，而Evolution Capital由Michael Lerch先生全資擁有。Evolution Capital及Michael Lerch先生被視為於Global Allocation所持本公司相關股份中擁有權益。

Evo Fund由EJA、EJG、Evo Capital Asia、Evolution Capital及Michael Lerch先生控制。EJA由Tiger Inn全資擁有，而Tiger Inn則由EJC全資擁有。EJC由EJUS全資擁有，而EJUS則由EJG全資擁有。EJG由Tiger Holdings全資擁有，而Tiger Holdings則由Michael Lerch先生全資擁有。
- 科進為ITC Properties Management之全資附屬公司，而ITC Properties Management為德祥地產之全資附屬公司。陳博士及伍女士(陳博士之配偶)分別於德祥地產的已發行股份中擁有約27.10%及24.96%權益。ITC Properties Management、德祥地產、伍女士及陳博士均被視為於科進所持本公司股份中擁有權益。

(c) 其他人士之權益

其他人士姓名／名稱	身份	所持股份 數目 (附註1)	於相關 股份之權益	所持股份及 相關股份 總數 (附註3)	概約 百分比 (附註2)
Circle Swing Limited	實益擁有人	87,475,800 (L)	–	87,475,800 (附註3)	8.64%
Rally Praise Limited	於受控制法團之 權益	87,475,800 (L)	–	87,475,800 (附註3)	8.64%
Empire City International Limited	於受控制法團之 權益	87,475,800 (L)	–	87,475,800 (附註3)	8.64%
Affluent Talent Limited	於受控制法團之 權益	87,475,800 (L)	–	87,475,800 (附註3)	8.64%
劉高原	於受控制法團之 權益	87,475,800 (L)	–	87,475,800 (附註3)	8.64%
Tiger Partners Trading L.L.C.	實益擁有人	55,584,784 (L)	–	55,584,784 (附註4)	5.49%
Tiger Partners, L.P.	於受控制法團之 權益	55,584,784 (L)	–	55,584,784 (附註4)	5.49%
Tiger Partners GP, L.L.C.	於受控制法團之 權益	55,584,784 (L)	–	55,584,784 (附註4)	5.49%
Tiger Management L.L.C.	投資經理	55,584,784 (L)	–	55,584,784 (附註4)	5.49%
Tiger Management Corporation	於受控制法團之 權益	55,584,784 (L)	–	55,584,784 (附註4)	5.49%
U. S. Trust Company of Delaware，作為日期 為二零零五年十二月 十九日之Julian H. Robertson, Jr. Revocable Trust (經修訂)(「該信託」) 之受指示共同受託人	於受控制法團之 權益	55,584,784 (L)	–	55,584,784 (附註4)	5.49%
Julian Hart Robertson (「Robertson女士」)	於受控制法團之 權益	56,008,984 (L)	–	56,008,984 (附註4)	5.53%

附註：

1. (L)指好倉。
2. 股權百分比乃按於最後實際可行日期的1,012,953,711股已發行股份計算。
3. Circle Swing Limited為Rally Praise Limited的全資附屬公司，而Rally Praise Limited則為Empire City International Limited的全資附屬公司。Empire City International Limited為Affluent Talent Limited的全資附屬公司，而Affluent Talent Limited由劉高原先生全資擁有。劉高原先生為本公司的前副主席兼執行董事，亦分別為Affluent Talent Limited、Empire City International Limited、Rally Praise Limited及Circle Swing Limited的董事。
4. Tiger Partners Trading L.L.C.由Tiger Partners, L.P.全資擁有，而Tiger Partners, L.P.則由Tiger Partners GP, L.L.C.全資擁有。Tiger Partners GP, L.L.C.由該信託全資擁有。Robertson女士於該信託中擁有100%權益。Tiger Partners, L.P.、Tiger Partners GP, L.L.C.、該信託及Robertson女士被視為於Tiger Partners Trading L.L.C.所持之股份中擁有權益。

Tiger Management L.L.C.之98.69%權益由Tiger Management Corporation擁有，而Tiger Management Corporation則由該信託全資擁有。Robertson女士於該信託中擁有100%權益。Tiger Management Corporation、該信託及Robertson女士被視為於Tiger Management L.L.C.所持之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員並不知悉任何本公司主要股東(定義見上市規則)及其他人士(在各種情況下不包括董事及本公司主要行政人員)於最後實際可行日期於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須通知本公司之權益或淡倉。

董事於競爭權益中之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人士於直接或間接與本集團業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或與本集團有任何其他利益衝突。

董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事：(a)於本集團任何成員公司自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日期)以來所收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益；及(b)於任何對本集團業務屬重大之合約或安排中擁有任何存續之重大利益。

董事之服務合約

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之現有服務合約或建議訂立為並非在一年內屆滿或不可由本集團之有關成員公司在一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

重大不利變動

除於二零二零年十二月二十八日刊發之中期報告以及自二零二零年三月三十一日起發表之所有其他公佈所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日期）以來之財務或營運狀況出現任何重大不利變動。

專業人士及同意書

本通函內載有或提述其意見或建議之專業人士之資格如下：

名稱	專業資格
嘉林資本	根據證券及期貨條例可進行第六類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌法團

嘉林資本已就刊發本通函發出同意書，同意按其所載之形式及涵義載列其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，嘉林資本並無實益擁有本集團任何成員公司之股權，或任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論在法律上是否可予行使）。此外，於最後實際可行日期，嘉林資本並無於自二零二零年三月三十一日（即本集團最近期公佈經審核綜合財務報表之結算日期）起由本集團任何成員公司所收購或出售或租用或本集團任何成員公司擬收購或出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

其他事項

倘本通函之英文版及中文版就詮釋而言有所不同，則以英文版為準。

備查文件

下列文件之副本由本通函日期起直至及包括股東特別大會日期止，於一般營業時間內在本公司之香港主要營業地點（地址為香港灣仔軒尼詩道250號33樓）內可供查閱：

- (a) 本公司組織大綱及章程；
- (b) 原業務服務協議；
- (c) 第二份業務服務協議；
- (d) 第三份業務服務協議；
- (e) 第四份業務服務協議；
- (f) 第五份業務服務協議；
- (g) 新業務服務協議；
- (h) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第12頁；
- (i) 嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其全文載於本通函第13頁至第19頁；及
- (j) 本附錄「專業人士及同意書」一節所述之嘉林資本同意書。

股東特別大會通告



South Shore Holdings Limited 南岸集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：577)

茲通告南岸集團有限公司(「本公司」)謹於二零二一年六月一日(星期二)上午十時三十分假座香港中環紅棉路8號東昌大廈14樓舉行股東特別大會，以考慮並酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：
 - (a) 批准、追認及確認保華建業集團有限公司與ITC Properties Holdings Group Limited於二零二一年三月二十四日訂立之業務服務協議(「業務服務協議」，其註有「A」字樣之副本已送呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及據此擬進行之交易之條款；
 - (b) 批准、追認及確認業務服務協議所載之截至二零二二年三月三十一日止年度之年度上限金額；及
 - (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽署附屬於或有關業務服務協議之所有有關文件及採取附屬於或有關業務服務協議之所有有關行動及實施附屬於或有關業務服務協議之所有有關事宜，並採取彼認為就令業務服務協議或據此擬進行之任何交易生效而言屬必要、適宜或權宜之有關步驟。」
2. 「動議重選周志華先生為本公司之執行董事(董事總經理)。」
3. 「動議重選鄒敏兒女士為本公司之執行董事(財務總監)。」

承董事會命
南岸集團有限公司
公司秘書
梅靜紅

香港，二零二一年五月十日

主要營業地點：
香港
灣仔
軒尼詩道250號33樓

註冊辦事處：
Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有權出席本公司大會及於會上投票之本公司股東有權委任一位代表代其出席大會及投票。持有兩股或更多股份之股東可委任多於一位代表代其出席本公司大會或類別會議及投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 隨附大會適用之代表委任表格。已列明投票代表人之代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之授權書或其他授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定召開時間48小時前送交香港皇后大道東183號合和中心54樓之本公司香港股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，方為有效。
3. 本公司將於二零二一年五月二十七日(星期四)起至二零二一年六月一日(星期二)止(包括首尾兩日)暫停辦理股東名冊之股份過戶登記，期間將不會進行任何股份過戶登記。為釐定出席大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同相關股票及過戶表格須不遲於二零二一年五月二十六日(星期三)下午四時三十分送達本公司於香港之股份過戶登記分處卓佳標準有限公司，以辦理登記手續，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
4. 鑒於新冠肺炎疫情爆發以及香港法例第599G章《預防及控制疾病(禁止羣組聚集)規例》(「該規例」)，本公司將於大會上採取以下預防措施，以遵守該規例及確保所有出席人士之安全：
 - (a) 任何人士在進入東昌大廈(「東昌大廈」)(股東大會將於此舉行)前均須接受體溫篩檢／檢查。東昌大廈的管業處可能拒絕未能通過體溫檢測的人士進入東昌大廈，被拒絕進入東昌大廈的人士將不能出席股東大會；
 - (b) 任何正接受香港政府檢疫令的人士均不得進入大會會場；
 - (c) 每位出席人士於大會會場均須全程佩戴外科口罩，並與其他出席人士保持安全距離；
 - (d) 本公司將安排指定座位以確保適當社交距離；及
 - (e) 大會上將不提供食物或飲料以及不派發禮品。

倘任何人士拒絕遵守任何上述預防措施，本公司保留權利拒絕有關人士進入大會會場，或要求有關人士離開大會會場。

於本通告日期，本公司董事為：

Peter Lee Coker Jr.先生	：	主席(執行董事)
周志華先生	：	執行董事(董事總經理)
鄒敏兒女士	：	執行董事(財務總監)
趙雅各工程師， <i>OBE</i> ， <i>JP</i>	：	獨立非執行董事
李焯芬教授， <i>GBS</i> ， <i>SBS</i> ， <i>JP</i>	：	獨立非執行董事
布魯士先生	：	獨立非執行董事
盧永仁博士， <i>JP</i>	：	獨立非執行董事