

此乃要件 請即處理

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。

閣下如已將名下的中環控股集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格，送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、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的任何損失承擔任何責任。

CENTRAL HOLDING GROUP CO. LTD.

中環控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1735)

**有關訂立建築服務協議的
持續關連交易
及
股東特別大會通告**

本公司的財務顧問



瓏盛資本有限公司

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



川盟融資有限公司

除文義另有所指外，本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至16頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第17頁。獨立財務顧問的意見函件載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議，並載於本通函第18至38頁。

中環控股集團有限公司謹訂於二零二零年八月二十七日(星期四)上午十時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心55樓5509室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的股東特別大會適用的代表委任表格上印列的指示將表格填妥及簽署，並無論如何須於股東特別大會或續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前盡早交回本公司的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

本通函連同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.chghk.com)。

有鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)爆發，股東特別大會將會採取若干措施，藉以應對出席人士染疫的風險，包括但不限於：

- (i) 所有出席人士均須(a)進行強制體溫檢查；及(b)進入股東特別大會會場前先戴上外科口罩；
- (ii) 所有出席人士均須於股東特別大會會場內時刻戴上外科口罩；
- (iii) 為每名出席人士在登記時劃定座位，確保保持社交距離；及
- (iv) 恕不提供茶點包或咖啡/茶飲。

本公司提醒出席人士應考慮其自身狀況謹慎評估出席股東特別大會的風險。本公司將持續檢視COVID-19疫情的變化，且臨近股東特別大會當日可能會採取額外措施，屆時將會作出公佈(如有)。

二零二零年八月十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
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	39
股東特別大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函中，除非文義另有所指，下列詞語具有以下涵義：

「安徽中之環建築工程」	指	安徽中之環建築工程有限公司，一家於中國註冊成立的公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「年度上限」	指	建築服務協議項下擬進行交易的年度上限，即自生效日期起至二零二零年十二月三十一日及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度分別為人民幣43,451,000元、人民幣66,299,000元及人民幣22,970,000元；
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義；
「董事會」	指	董事會；
「川盟融資」或 「獨立財務顧問」	指	川盟融資有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東就建築服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限的獨立財務顧問；
「本公司」	指	中環控股集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1735)；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義；
「建設項目」	指	位於中國安徽省臨泉縣約54,000平方米「臨泉70畝中環街項目」的建設項目；
「建築服務協議」	指	臨泉中之環置業與安徽中之環建築工程訂立日期為二零二零年七月七日的協議，據此，本集團同意擔任承建商，於生效日期起直至二零二二年十二月三十一日止期間不時向臨泉中之環置業提供建設項目的建築服務；
「控股股東」	指	具上市規則所賦予涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「生效日期」	指	於建築服務協議(所有先決條件獲達成後)獲生效後15日內；

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年八月二十七日(星期四)上午十時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心55樓5509室召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准建築服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	就建築服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限向獨立股東提供意見而成立的董事會委員會(由全體獨立非執行董事組成)；
「獨立股東」	指	於建築服務協議中並無擁有權益且毋須根據上市規則於股東特別大會上就批准建築服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限放棄投票的股東；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士且與彼等概無關連(定義見上市規則)的一方；
「最後可行日期」	指	二零二零年八月七日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後可行日期；
「臨泉中之環置業」	指	臨泉中之環置業有限公司，一家於中國註冊成立的公司及由余先生間接全資擁有；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「余先生」	指	主席、行政總裁兼執行董事余竹雲；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0025港元的普通股；
「股東」	指	本公司股份持有人；

釋 義

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；

「%」 指 百分比。

就本通函而言，除文義另有所指外，人民幣乃按人民幣1元兌1.11港元的概約匯率換算為港元。

CENTRAL HOLDING GROUP CO. LTD.

中環控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1735)

執行董事：

余竹雲先生(主席兼行政總裁)

李夢琳先生

非執行董事：

喬曉戈先生

高劍先生

朱玉娟女士

獨立非執行董事：

李祥林博士

王文星先生

周春生博士

註冊辦事處：

PO Box 1350

Clifton House

75 Fort Street

Grand Cayman KY1-1108

Cayman Islands

總部及於香港的主要營業地點：

香港

中環

皇后大道中99號

中環中心

55樓5509室

敬啟者：

**有關訂立建築服務協議的
持續關連交易
及
股東特別大會通告**

1. 緒言

本通函旨在向股東提供有關擬於二零二零年八月二十七日舉行的股東特別大會提呈的若干決議案的資料。

茲提述本公司日期為二零二零年七月七的公告，內容有關訂立建築服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)建築服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(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)股東特別大會通告。

2. 建築服務協議

於二零二零年七月七日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司安徽中之環建築工程與臨泉中之環置業訂立建築服務協議，據此，安徽中之環建築工程已同意擔任承建商，於生效日期起直至二零二二年十二月三十一日止期間不時向臨泉中之環置業提供建設項目的建築服務，服務費總額不超過人民幣132.72百萬元(包括增值稅)。

建築服務協議的主要條款載列如下：

日期：二零二零年七月七日

訂約方：(a) 臨泉中之環置業
(b) 安徽中之環建築工程

標的事項：安徽中之環建築工程將擔任承建商，不時於中國為臨泉中之環置業的建設項目提供建築服務。本集團將就本集團(作為承建商)根據建築服務協議的條款及條件按公平合理的市價提供建築服務與臨泉中之環置業訂立個別建築合約(「個別合約」)。

有關建築服務包括(其中包括)土木工程、安裝、裝修、打樁地基、土方工程及戶外工程。

為免生疑問，有關建設項目水電煤供應的建築工程將不包括在建築服務協議內。

年期：自生效日期起至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩日)

董事會函件

服務費及定價基準：建築服務協議項下的最終建築服務費將按各個別合約項下應付的合約金額釐定，且合共不得超過人民幣132.72百萬元(包括增值稅)。

根據各個別合約應付的合約金額將按工程量清單釐定，而工程量清單將根據(其中包括)由安徽中之環建築工程按臨泉中之環置業所提供的建築設計及計劃作出估算的每項服務建築預算所載的實際建築面積、工人人數、建築材料的類型、規格、數量及質量計算及由地塊監理單位(「**地塊監理單位**」)(為一名獲臨泉中之環置業按照中國住房和城鄉建設部頒佈的法規及規定委聘，其具備工程監理資質證書及工程造價諮詢企業資質證書，並負責控制及管理建設項目的質量、進度及成本的獨立第三方)進行審閱，而有關工人及建築材料的市價參考(其中包括)《安徽省建設工程工程量清單計價規範》(DBJ34/T-206-2005)(「**工程量清單規範**」)(當中(其中包括)(i)根據中國政府機關(其中包括)安徽省住房和城鄉建設廳頒佈的相關政策規定對勞動成本進行調整；及(ii)參考由阜陽市建設工程造價管理協會刊發並經阜陽市建設工程造價管理站(由阜陽市城鄉建設局管理)審核的《阜陽市工程造價信息價》(「**阜陽信息價**」)的主要建築材料、土木工程材料、裝修材料及安裝材料；及(iii)訂約方通過市場調查(不少於三次調查)確認若干並非於工程量清單規範的指定建築材料的價格，並亦將由地塊監理單位審閱)所載有關比率及費用的標準及指引。

董事會函件

各最終合約金額將於各建築工程完成後落實，可由(如有)訂約方根據各個別合約所採納的調整條款作出進一步價格調整，並由地塊監理單位進行檢視。有關價格調整將受以下因素(其中包括)影響：

- (i) 中國法律、行政法規及相關政策的變動，有關變動會影響個別合約定價的條款及條件；
- (ii) 管制中國建築成本的相關政府機關宣佈的價格調整；
- (iii) 因水電煤供應中斷而導致超過8小時的停工，且不屬安徽中之環建築工程一周的時間內；及
- (iv) 訂約方同意的任何其他因素。

付款條款

- ：
- ： 臨泉中之環置業應付的合約金額將根據各個別合約所載的付款條款按照一般市場慣例及類似項目的付款條款結清。

據董事所深知及確信，根據一般市場慣例，合約金額一般根據個別合約中進一步劃分的項目預算及實際進度分階段結算。

先決條件

- ：
- (i) 所有臨泉中之環置業及安徽中之環建築工程的內部批准程序完成，包括但不限於獨立股東於股東特別大會上通過相關決議案，以批准建築服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限。
 - (ii) 本公司已自任何相關政府或監管機構或任何相關第三方取得就訂立及履行建築服務協議而言屬必要的所有審批、備案流程、同意、豁免、批准、授權及許可(如有)。

董事會函件

(iii) 臨泉中之環置業及安徽中之環建築工程的法定代表人簽署建築服務協議，並加蓋正式公司印章。

就上文第(ii)項而言，於最後可行日期，尚未取得任何審批、備案流程、同意、豁免、批准、授權及／及許可。預計備案流程須於建築服務協議生效前於臨泉縣住房和城鄉建設局完成。除第(iii)項外，上述任何先決條件於最後可行日期均未達成。

3. 年度上限

下文載列於有關期間建築服務協議項下擬進行交易的年度上限：

自生效日期起至 二零二零年 十二月三十一日 止期間 人民幣	二零二一年 一月一日至 二零二一年 十二月三十一日 人民幣	二零二二年 一月一日至 二零二二年 十二月三十一日 人民幣	
年度上限	43,451,000	66,299,000	22,970,000

年度上限乃經參考自生效日期起至二零二零年十二月三十一日止期間以及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度，臨泉中之環置業與安徽中之環建築工程根據建設項目的項目建築時間表將訂立的建築服務協議項下的個別合約產生的預測收益後釐定。

董事會函件

建設項目為位於中國安徽省臨泉縣前進路的商業物業項目，建築面積約54,000平方米。建設項目的建築工程將於建築服務協議生效後展開，預期於二零二零年第三季度開始，並預期於二零二二年第二季度完成。建設項目的建築時間表載列如下：

建築服務種類	建築服務性質	合約總金額 (人民幣)	預期合約金額			
			截至十二月三十一日止年度			
			二零二零年	二零二一年	二零二二年	
1	打樁地基	建築物打樁地基	4,845,000	2,601,000	2,244,000	—
2	土木工程	建築物外牆保溫工程、 門窗工程	12,384,000	4,477,000	7,907,000	—
3	安裝	欄杆工程、泛光工程、 電梯安裝工程、 消防工程及智能工程	7,809,000	1,428,000	3,151,000	3,230,000
4	土木工程及安裝	建築物主要部分的 建築及安裝工程	68,200,000	27,807,000	40,393,000	—
5	裝修	建築物外牆裝修工程	19,742,000	7,138,000	12,604,000	—
6	土方工程及戶外 工程	建築物排水及污水 處理工程、園藝工程	19,740,000	—	—	19,740,000
	總計		<u>132,720,000</u>	<u>43,451,000</u>	<u>66,299,000</u>	<u>22,970,000</u>

有關預測僅作釐定年度上限用途，不應被視為本集團相關收益或盈利能力的任何直接或間接指標。

經臨泉中之環置業及安徽中之環建築工程的管理層討論有關背景並審閱建設項目的建築時間表後，董事認為建築服務協議項下的年度上限屬公平合理。

4. 訂立建築服務協議的理由及裨益

本公司為投資控股公司，而本集團主要(i)在香港從事地基工程及上蓋建築工程；(ii)在中國從事物業發展及投資；及(iii)物流服務及資訊科技開發。

於二零一九年十一月，本集團自獨立第三方收購安徽中之環建築工程(於二零一八年十二月在中國註冊成立並於中國擁有建築業企業資質證書(有效期至二零二四年八月))的全部股權，現金代價為人民幣2,520,000元(相當於約

董事會函件

2,805,000港元)。鑒於安徽中之環建築工程擁有從事提供建築服務的必要資格及／或牌照，訂立建築服務協議使本集團可透過參與中國安徽省建設項目將其中國業務擴展至建築行業。

董事(不包括(i)余先生(即主席、行政總裁兼執行董事)及(ii)喬曉戈先生、高劍先生及朱玉娟女士(即全體非執行董事)(其因利益衝突已就相關董事會決議案放棄投票))認為，建築服務協議乃於本公司的一般及日常業務過程中訂立，而建築服務協議的條款乃經公平磋商後釐定，反映一般商業條款，且建築服務協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

5. 本集團正在進行及潛在項目的未來計劃及最新資料

董事確認，本集團將繼續其於香港的現有業務及進行地基工程、上蓋建築工程及其他建築工程。同時，本集團善用本集團管理層的經驗、專業知識及網絡，特別是在中國房地產開發及環保建築行業，積極探索在中國的商機及投資機遇。訂立建築服務協議屬落實本集團目前業務計劃及拓闊收入來源的重要一步。

於最後可行日期，本集團有十四份正在進行及已完成的建築合約(「現有項目」)，合約總額約為460.4百萬港元，預期於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度為本集團帶來收益。下列為現有項目的詳情：

項目編號	項目性質	項目地點	合約總金額 (港元)	預期合約金額			已完成／預期 完成日期
				截至十二月三十一日止年度			
				二零二零年	二零二一年	二零二二年	
1	住宅發展總合約工程	香港	23,964,805	因設計改變而暫停	3,928,696	—	— 預計於二零二一年第四季度完成
2	住宅發展總合約工程	香港	72,920,953	9,094,608	7,292,095	—	— 預計於二零二一年第四季度完成
3	商業發展總合約工程	香港	133,200,000	13,130,411	—	—	— 預計於二零二零年第三季度完成
4	住宅樓宇總合約工程	香港	52,800,000	31,543,000	13,200,000	—	— 預計於二零二一年第二季度完成
5	住宅發展的地基、樁帽以及挖掘及橫向支撐(「挖掘及橫向支撐」)工程	香港	14,800,000	7,246,000	—	—	— 預計於二零二零年第三季度完成

董事會函件

項目編號	項目性質	項目地點	合約總金額 (港元)	預期合約金額			已完成/預期 完成日期
				截至十二月三十一日止年度			
				二零二零年	二零二一年	二零二二年	
6	住宅重建的地盤 平整、挖掘及橫向 支撐及地基工程	香港	23,380,000	10,916,000	—	—	預計於二零二零年 第三季度完成
7	住宅發展總合約工程	香港	66,800,000	5,592,632	—	—	於二零二零年三月 終止
8	醫院的打樁、挖掘及 橫向支撐、土方 工程及樁帽工程	香港	50,999,998	29,044,365	20,399,999	—	預計於二零二一年 第三季度完成
9	大學的打樁工程	香港	11,000,000	11,000,000	—	—	預計於二零二零年 第三季度完成
10	主題公園的 升降機工程	香港	95,000	95,000	—	—	— 已完成
11	警察局內提供及 安裝其他牆的兵樁牆	香港	1,480,000	1,480,000	—	—	預計於二零二零年 第三季度完成
12	囤積及拆卸工程	香港	7,006,200	4,694,154	2,312,046	—	預計於二零二一年 完成
13	醫院的斜坡維修工程	香港	330,850	330,850	—	—	預計於二零二零年 完成
14	裝修工程	香港	1,642,800	1,642,800	—	—	— 已完成
		總計	<u>460,420,606</u>	<u>125,719,820</u>	<u>47,132,836</u>	<u>—</u>	

於最後可行日期，本集團已提交五份潛在建築合約（「潛在項目」）以供投標，而目前供客戶考慮，總合約金額約為426.8百萬港元，預期將為本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的收益作出貢獻。該等潛在項目的詳情載列如下：

編號	項目性質	地點	潛在客戶與 本公司的關係	預期合約 金額 (港元)	預期收益(港元)		
					截至十二月三十一日止年度		
					二零二零年	二零二一年	二零二二年
1	住宅發展的拆卸工程	香港	獨立第三方	5,980,000	—	5,980,000	—
2	住宅發展地基工程	香港	獨立第三方	156,680,000	—	134,200,000	22,480,000
3	商業發展地基工程	香港	獨立第三方	33,918,000	—	31,300,000	2,618,000
4	住宅發展的地基及地盤平整工程	香港	獨立第三方	136,875,700	—	68,437,850	68,437,850
5	大學的地基工程	香港	獨立第三方	93,364,000	—	74,690,000	18,674,000
			總計	<u>426,817,700</u>	<u>—</u>	<u>314,607,850</u>	<u>112,209,850</u>

附註：上述潛在項目仍處於投標及/或供客戶考慮的過程中，因此上述潛在項目及預期收益可能會或可能不會實現。

董事會函件

經計及(a)現有項目及(b)假設將於投標／磋商後成功獲得的潛在項目，本公司預期截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年建築服務協議應佔收益佔本集團建築服務分部的預測收益的百分比將分別約為27.7%、16.9%及18.5%。

儘管本集團持續受到二零二零年意外爆發的COVID-19疫情及疫情帶來的負面影響及市場情緒的影響，但自二零二零年三月三十一日起，香港的獨立第三方客戶已授予4份合約金額合共約為10.5百萬港元的建築服務合約。獲授上述合約與本集團的發展策略及方向一致，憑藉本集團管理層的經驗、專業知識及網絡(尤其是中國房地產發展及環保建築行業)，本集團繼續其於香港的現有業務及進行地基工程、上蓋建築工程及其他建築工程，同時於中國探索業務及投資機會。

鑒於現有項目將於二零二零年及二零二一年完成，就董事所深知及盡悉，本集團一直積極參與投標及與物業發展商、承包商及分包商(均為獨立第三方)就香港及中國的潛在建築合約進行磋商。於最後可行日期，有5份已提交標書，潛在總合約金額約為426.8百萬港元，目前由獨立第三方客戶回應及考慮。儘管中標受多項因素影響(其中包括)競爭對手、宏觀經濟、COVID-19疫情的發展，且可能會或可能不會落實，惟董事認為，根據本集團近年從事建築行業的往績記錄，本集團不大可能於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度無法與獨立第三方取得建築服務協議以外的任何其他建築合約。

茲亦提述本公司日期為二零一九年十月三十一日的公告，內容有關收購一幅位於浙江省衢州市的地塊(「該地塊」)的土地使用權。於最後可行日期，該地塊正進行商業發展，預期將於二零二一年年底前完成。銷售該地塊的商業及住宅物業所產生的預期收益約人民幣100至150百萬元，將於截至二零二二年十二月三十一日止年度確認，而董事認為其將進一步多元化本集團的收入來源及減少其業務對控股股東的依賴。為免生疑問，鑒於該地塊的預期收益並非提供建築服務的性質，故並未將上述建築服務協議的預期收益的百分比佔本集團分別截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的建築服務分部預測收益計算在內。

經考慮上述因素及本公司建築服務協議應佔預期收益百分比與上文所載的本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年建築服務分部的本集團預測總收益相比，董事認為本集團依賴建築服務協議項下交易及其控股股東並不嚴重。此外，本公司將採納內部監控措施以監察本集團於中國及香港的業務發展，並確保分別截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的建築服務協議對本集團的預期收益貢獻將限於50%以下。

6. 內部監控

本集團已採納以下內部監控程序，以規管於建築服務協議項下的持續關連交易及年度上限：

- (i) 本公司財務部門將密切監察及記錄建築服務協議項下持續關連交易的實際交易金額，以確保不會超過年度上限；
- (ii) 安徽中之環建築工程的管理層將審閱工程量清單規範及每月審閱及內部更新阜陽信息價，以確保建築預算包括每項建築服務(尤其工人及建築材料的價格)的工程量清單與市場慣例相符，且不遜於獨立第三方的各個別合約的條款，而倘地塊監理單位認為工程量清單及建築預算存在違規行為，則應向有關政府機關報告並提出投訴，並不應訂立有關個別合約；
- (iii) 安徽中之環建築工程的管理層將於訂立個別合約前向本公司管理層收集、編制及提交建築設計及計劃、預算、工程量清單及狀況報告。本公司財務部門將根據已提交的建築計劃及預算、工程量清單、狀況報告、估計合約金額及建築項目的各自建築服務的付款條款編制、更新及分析建設項目的收入預測(「收入預測」)；
- (iv) 本公司財務部門於執行各個別合約前將對收入預測與本集團業務來自獨立第三方的預期收益進行分析，並提醒本公司管理層可能存在分別截至二零二零年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度本集團來自建築服務協議的預期收益貢獻的潛在風險超過本公司收益總額的50%；

董事會函件

- (v) 個別合約及最新的收入預測將於各個別合約落實前提交予本公司管理層進行修改、最終審閱及批准；
- (vi) 安徽中之環建築工程倘發現或預見工程進度及工程量出現任何重大變化而可能導致未來超出年度上限，則應通知本公司財務部門及管理層；
- (vii) 本公司核數師將每年審閱持續關連交易(其須遵守上市規則項下的年度審閱及披露規定)，並確認(a)建築服務協議項下的交易是否已獲董事會批准；(b)該等交易是否根據建築服務協議訂立；及(c)是否並無超出年度上限；及
- (viii) 獨立非執行董事將進行年度審閱(須遵守上市規則項下的年度審閱及披露規定)，以確認建築服務協議項下的交易乃(a)於本集團一般及日常業務過程中進行；(b)按正常或更佳商業條款訂立；及(c)根據規管該等交易的建築服務協議按公平合理且符合股東整體利益的條款訂立。

董事會認為，上述內部監控程序屬恰當，並可確保有關交易根據建築服務協議進行，而本集團收取的費用將不遜於與獨立第三方進行交易所收取者。

7. 有關臨泉中之環置業的資料

臨泉中之環置業由余先生間接全資擁有，為一家於中國註冊成立的公司，主要從事物業發展、銷售及租賃。

8. 上市規則的涵義

於最後可行日期，臨泉中之環置業有限公司由余先生間接全資擁有，而余先生為主席、行政總裁兼執行董事及間接持有本公司已發行股本75%的控股股東，故彼為本公司的關連人士。因此，臨泉中之環置業為余先生的聯繫人，及因而為本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，建築服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

董事會函件

由於有關年度上限按年計算的一項或多項適用百分比率超過25%，故建築服務協議項下擬進行的交易須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

9. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事李祥林先生、王文星先生及周春生先生組成的獨立董事委員會已告成立，就以下事項向獨立股東提供意見：(i) 建築服務協議的條款及年度上限是否屬公平合理；(ii) 建築服務協議及其項下擬進行的交易是否按一般商業條款或更優惠條款以及於本集團日常及一般業務過程中訂立；(iii) 建築服務協議項下擬進行的交易是否符合本公司及股東整體利益；及(iv) 獨立股東應採取的投票行動。川盟融資有限公司已獲本公司委聘擔任獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

10. 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准建築服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限。

據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，除余先生及其聯繫人外(其持有本公司已發行股本75%)，概無其他股東於建築服務協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，以致其須於股東特別大會上就批准建築服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限的決議案放棄投票。

中環控股集團有限公司謹訂於二零二零年八月二十七日(星期四)上午十時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心55樓5509室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附股東特別大會適用的代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，惟無論如何最遲須於股東特別大會或續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席股東特別大會並於會上投票。

董事會函件

為符合資格獲得出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票的權利，所有過戶文件連同有關股票必須於二零二零年八月二十一日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室。

11. 推薦意見

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為(i)建築服務協議的條款及年度上限屬公平合理；(ii)建築服務協議及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或更優惠條款訂立；及(iii)建築服務協議項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關建築服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限的決議案。董事(不包括已就相關董事會決議案放棄投票的董事)認為(i)建築服務協議的條款及年度上限屬公平合理；(ii)建築服務協議及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或更優惠條款訂立；及(iii)建築服務協議項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益，因此，獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准建築服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限的普通決議案。

12. 一般事項

建築服務協議是否生效乃取決於能否取得獨立股東對建築服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限的必要批准。因此，建築服務協議未必會落實。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

13. 其他資料

務請閣下垂注載於下列文件的其他資料：(i)獨立董事委員會函件；(ii)獨立財務顧問的意見函件；及(iii)本通函附錄。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中環控股集團有限公司
執行董事
李夢琳
謹啟

二零二零年八月十日

CENTRAL HOLDING GROUP CO. LTD.

中環控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1735)

敬啟者：

**有關訂立建築服務協議的
持續關連交易
及
股東特別大會通告**

吾等茲提述中環控股集團有限公司(「本公司」)日期為二零二零年八月十日的通函(「該通函」)，而本函件構成當中一部分。除文義另有所指外，該通函所界定詞彙與本函件所使用者具相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就建築服務協議向獨立股東提供建議，詳情載列於本通函董事會函件。川盟融資有限公司已獲委任為本公司獨立財務顧問，以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

經考慮董事會函件所載資料以及獨立財務顧問意見的函件所述的主要因素、理由及意見後，吾等同意獨立財務顧問的以下意見(i)建築服務協議的條款及年度上限乃公平合理；(ii)建築服務協議及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款或更佳條款及於本集團一般及日常業務過程中訂立；及(ii)建築服務協議項下擬進行的交易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股東特別大會提呈批准建築服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

中環控股集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

李祥林博士

王文星先生

周春生博士

謹 啟

二零二零年八月十日

以下為獨立財務顧問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。



敬啟者：

有關訂立建築服務協議 的持續關連交易

一、緒言

茲提述吾等就訂立建築服務協議、其項下擬進行的交易以及根據上市規則第14A章構成 貴公司持續關連交易的年度上限(「該等交易」)獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情於日期為二零二零年八月十日 貴公司致股東的通函(「通函」)中所載的董事會函件(「董事會函件」)披露，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

於二零二零年七月七日(交易時段後)，貴公司間接全資附屬公司安徽中之環建築工程與臨泉中之環置業訂立建築服務協議，據此，安徽中之環建築工程已同意擔任承建商，於生效日期起直至二零二二年十二月三十一日止期間不時向臨泉中之環置業提供建設項目的建築服務，服務費總額不超過人民幣132.72百萬元(包括增值稅)。

自生效日期起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十二月三十一日止年度，建築服務協議項下的年度上限分別為人民幣43,451,000元、人民幣66,299,000元及人民幣22,970,000元。

二、上市規則的涵義

於最後可行日期，臨泉中之環置業有限公司由余先生間接全資擁有，而余先生為主席兼執行董事及間接持有 貴公司已發行股本75%的控股股東，故彼為 貴公司的關連人士。因此，臨泉中之環為余先生的聯繫人，及因而為 貴公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，建築服務協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

貴公司主席、執行董事兼控股股東余先生已就 貴公司相關董事會決議案放棄投票。Central Culture Resource Group Limited (直接持有 貴公司已發行股本75%及由余先生全資擁有)將須於股東特別大會上就 貴公司相關股東決議案放棄投票。

由於有關年度上限按年計算的一項或多項適用百分比率超過25%，故建築服務協議項下擬進行的交易須遵守上市規則的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

三、獨立董事委員會

貴公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准有關交易及年度上限。據董事經作出一切合理查詢後所深知及確信，除余先生及其聯繫人外，概無其他股東於有關交易中擁有重大權益，以致其須於股東特別大會上就批准有關交易的決議案放棄投票。

由全體三名獨立非執行董事(即李祥林博士、王文星先生及周春生博士)組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)該等交易的條款及年度上限是否屬公平合理；(ii)該等交易是否按一般商業條款或更佳條款及於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；(iii)該等交易是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iv)獨立股東應採取的投票行動向獨立股東提供意見。

吾等(川盟融資)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，並就該等交易提供意見，以供獨立董事委員會於向獨立股東作出推薦建議時考慮。

四、吾等的獨立性

於最後可行日期，吾等與 貴公司或臨泉中之環置業之間並無任何可合理視作會影響吾等獨立性的關係或權益。於過去兩年， 貴集團與吾等並無任何委聘關係。除就是次委任吾等為獨立財務顧問而已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在吾等已向 貴公司或臨泉中之環置業收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立。

五、吾等意見的基礎與假設

於達致吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載有關 貴集團、臨泉中之環置業及彼等各自的股東及管理層的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及 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。吾等已假設通函所載或提述的所有資料、聲明及意見（均已由 貴公司、董事及管理層提供，且彼等須就此單獨及完全負責）於作出時乃真實及準確以及於最後可行日期繼續屬真實及準確。

吾等已假設通函（包括本函件）所載或提述的或者在其他情況下由 貴集團及／或管理層及／或董事提供、作出或給予的所有該等陳述、資料、意見、信念及聲明（其／彼等須就此單獨負責）於作出及給予時在所有重大方面屬真實、準確、有效及完整以及於通函日期在所有重大方面繼續屬真實、準確、有效及完整。吾等已假設通函所載由管理層及／或董事作出或提供有關 貴集團及臨泉中之環置業事宜的所有意見、信念及聲明乃經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並無遺漏重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料及文件以使吾等能達致知情意見，且管理層已向吾等保證並未對吾等隱瞞任何重大資料，以使吾等得以合理依賴獲提供的資料，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明的真實性、準確性及完整性，亦無理由相信吾等獲提供的或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無進行任何獨立核證，亦無獨立調查董事及管理層所提供的資料、 貴公司、臨泉中之環置業及彼等各自

的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，以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄或彼等各自經營所在市場的前景。

本函件乃為獨立董事委員會及獨立股東僅就彼等考慮該等交易提供資料而刊發，除載入通函外，未獲得吾等的事先書面同意，不得全部或部分引用或提述，本函件亦不得用作任何其他用途。

六、主要因素及理由

於考慮(i)該等交易的條款及年度上限是否屬公平合理；(ii)該等交易是否按一般商業條款或更佳條款及於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；(iii)該等交易是否符合 貴公司及股東的整體利益時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團及安徽中之環建築工程的資料

貴集團主要(i)在香港從事地基工程及上蓋建築工程；(ii)在中國從事物業發展及投資；及(iii)物流服務及資訊科技開發。

安徽中之環建築工程為 貴公司的間接全資附屬公司。其於中國註冊成立，並於中國擁有建築牌照。

2. 臨泉中之環置業的資料

臨泉中之環置業由余先生間接全資擁有，為一家於中國註冊成立的公司，主要從事物業發展、銷售及租賃。

3. 建築服務協議的主要條款

日期： 二零二零年七月七日

訂約方： (a) 臨泉中之環置業
(b) 安徽中之環建築工程

獨立財務顧問函件

- 標的事項：** 安徽中之環建築工程將擔任承建商，不時於中國為臨泉中之環置業的建設項目提供建築服務。貴集團將就貴集團(作為承建商)根據建築服務協議的條款及條件按公平合理的市價提供建築服務與臨泉中之環置業訂立個別建築合約(「個別合約」)。有關建築服務包括(其中包括)土木工程、安裝、裝修、打樁地基、土方工程及戶外工程。為免生疑問，有關建設項目水電煤供應的建築工程將不包括在建築服務協議內。
- 年期：** 自生效日期起至二零二二年十二月三十一日(包括首尾兩日)
- 服務費及定價基準：** 建築服務協議項下的最終建築服務費(予以調整)將按各個別合約項下應付的合約金額釐定，且合共不得超過人民幣132.72百萬元(包括增值稅)。

根據各個別合約應付的合約金額將按工程量清單釐定，而工程量清單將根據(其中包括)由安徽中之環建築工程按臨泉中之環置業所提供的建築計劃作出估算的每項服務建築預算所載的實際建築面積、工人人數、建築材料的類型、規格、數量及質量計算及由地塊監理單位(為一名獲臨泉中之環置業按照中國住房和城鄉建設部頒佈的法規及規定委聘，其具備工程監理資質證書及工程造價諮詢企業資質證書，並負責控制及管理建設項目的質量、進度及成本的獨立第三方)進行審閱，而有關工人及建築材料的市價參考(其中包括)《安徽省建設工程工程量清單計價規範》(DBJ34/T-206-2005) (「**工程量清單規範**」) (當中(其中包括) (i) 根據中國政府機關(其中包括)安徽省住房和城鄉建設廳頒佈的相關政策規定對勞動成本進行調整；及(ii) 參考由阜陽市建築工程造價管理協會刊發並經阜陽市建設工程造價管理站(由阜陽市城鄉建設局管理)審核的《阜陽市工程造價信息價》(「**阜陽信息價**」)的主要建築材料、土木工程材料、裝修材料及安裝材料；及(iii) 訂約方通過市場調查(不少於三次調查)確認若干並非於工程量清單規範的指定建築材料的價格，並亦將由地塊監理單位審閱)所載有關比率及費用的標準及指引。

各最終合約金額將於各建築工程完成後落實，可由(如有)訂約方根據各個別合約所採納的調整條款作出進一步價格調整(「價格調整」)，並由地塊監理單位進行檢視。有關價格調整將受以下因素(其中包括)影響：

- (i) 中國法律、行政法規及相關政策的變動，有關變動會影響個別合約定價的條款及條件；
- (ii) 管制中國建築成本的相關政府機關宣佈的價格調整；
- (iii) 因水電煤供應中斷而導致超過8小時的停工，且不屬安徽中之環建築工程一周的時間內；及
- (iv) 訂約方同意的任何其他因素。

付款條款：

臨泉中之環置業應付的合約金額將根據各個別合約所載的付款條款按照一般市場慣例及類似項目的付款條款結清。

據董事所深知及確信，根據一般市場慣例，合約金額一般根據個別合約中進一步劃分的項目預算及實際進度分階段結算。

先決條件：

- (i) 所有臨泉中之環置業及安徽中之環建築工程的內部批准程序完成，包括但不限於獨立股東於股東特別大會上通過相關決議案，以批准建築服務協議、其項下擬進行的交易及年度上限；

- (ii) 貴公司已自任何相關政府或監管機構或任何相關第三方取得就訂立及履行建築服務協議而言屬必要的所有審批、備案流程、同意、豁免、批准、授權及許可(如有)；及
- (iii) 臨泉中之環置業及安徽中之環建築工程的法定代表人簽署建築服務協議，並加蓋正式公司印章。

建築服務協議主要條款的進一步詳情載於董事會函件。

4. 訂立建築服務協議的理由及裨益

誠如 貴集團截至二零二零年三月三十一日止年度的年報(「年報」)所披露，於二零一九年十月引入余先生為新控股股東後，預期 貴集團將憑藉余先生的經驗及資源，能夠擴大其業務範圍、規模及地理覆蓋範圍，並於中長期為 貴公司及股東帶來可觀增長及回報。

年報進一步載述， 貴集團認為中國市場前景廣闊。為進一步多元化 貴集團的收入來源及利用Central Culture的協同優勢及資源， 貴集團旨在進一步擴大其於中國的建築業務及於中國探索多元化的相關業務，如房地產開發、商業物業租賃、環保建築、文化及創意業務、智慧物流及貿易發展以及健康及養生業務。 貴集團相信，上游及下游相關業務的未來發展將帶來協同效應、實用性及更高的客戶滿意度，並加強 貴集團的收益基礎。

經參考董事會函件，於二零一九年十一月， 貴集團自獨立第三方收購安徽中之環建築工程(於二零一八年十二月在中國註冊成立並於中國擁有建築業企業資質證書(「**建築證書**」)(有效期至二零二四年八月))的全部股權，現金代價為人民幣2,520,000元(相當於約2,805,000港元)。鑒於安徽中之環建築工程擁有從事提供建築服務的必要資格及／或牌照，訂立建築服務協議使 貴集團可透過參與中國安徽省建設項目將其業務擴展至中國建築行業。

獨立財務顧問函件

就吾等的評估而言，吾等已取得並審閱建築證書以及安徽中之環建築工程高級管理層（「高級管理層」）的名單及背景，吾等注意到，八名高級管理層於中國建築及物業開發領域擁有8至28年行業經驗，其中三名亦擁有中國工程師的資格及專業知識。經考慮建築證書及高級管理層的背景，吾等認為安徽中之環建築工程擁有在中國提供建築服務的必要資格、經驗及專業知識。

誠如董事會函件所披露，於最後可行日期，貴集團有十四份正在進行及已完成的建築合約（「現有項目」），合約總額約為460.4百萬港元，預期於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度為貴集團帶來收益。下列為現有項目的詳情：

項目 編號	項目性質	項目地點	合約 總金額 (港元)	預期合約金額			已完成／預期 完成日期
				截至十二月三十一日止年度			
				二零二零年	二零二一年	二零二二年	
1	住宅發展總合約 工程	香港	23,964,805	因設計改變 而暫停	3,928,696	—	— 預計於二零二一年 第四季度完成
2	住宅發展總合約 工程	香港	72,920,953	9,094,608	7,292,095	—	— 預計於二零二一年 第四季度完成
3	商業發展總合約 工程	香港	133,200,000	13,130,411	—	—	— 預計於二零二零年 第三季度完成
4	住宅樓宇總合約 工程	香港	52,800,000	31,543,000	13,200,000	—	— 預計於二零二一年 第二季度完成
5	住宅發展的地基、 樁帽以及挖掘及 橫向支撐（「挖掘 及橫向支撐」）工程	香港	14,800,000	7,246,000	—	—	— 預計於二零二零年 第三季度完成
6	住宅重建的地盤 平整、挖掘及橫向 支撐及地基工程	香港	23,380,000	10,916,000	—	—	— 預計於二零二零年 第三季度完成
7	住宅發展總合約工程	香港	66,800,000	5,592,632	—	—	— 於二零二零年 三月終止
8	醫院的打樁、挖掘及 橫向支撐、土方 工程及樁帽工程	香港	50,999,998	29,044,365	20,399,999	—	— 預計於二零二一年 第三季度完成

獨立財務顧問函件

項目 編號	項目性質	項目地點	合約 總金額 (港元)	預期合約金額			已完成/預期 完成日期
				截至十二月三十一日止年度			
				二零二零年	二零二一年	二零二二年	
9	大學的打樁工程	香港	11,000,000	11,000,000	—	—	預計於二零二零年 第三季度完成
10	主題公園的 升降機工程	香港	95,000	95,000	—	—	已完成
11	警察局內提供及 安裝其他牆的兵樁牆	香港	1,480,000	1,480,000	—	—	預計於二零二零年 第三季度完成
12	囤積及拆卸工程	香港	7,006,200	4,694,154	2,312,046	—	預計於二零二一年 完成
13	醫院的斜坡維修工程	香港	330,850	330,850	—	—	預計於二零二零年 完成
14	裝修工程	香港	1,642,800	1,642,800	—	—	已完成
	總計		<u>460,420,606</u>	<u>125,719,820</u>	<u>47,132,836</u>	<u>—</u>	

於最後可行日期，貴集團已提交五份潛在建築合約（「潛在項目」）以供投標，而目前供客戶考慮，總合約金額約為426.8百萬港元，預期將為貴集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的收益作出貢獻。該等潛在項目的詳情載列如下：

編號	項目性質	地點	潛在客戶與 貴公司的關係	預期合約 金額 (港元)	預期收益(港元)		
					截至十二月三十一日止年度		
					二零二零年	二零二一年	二零二二年
1	住宅發展的拆卸工程	香港	獨立第三方	5,980,000	—	5,980,000	—
2	住宅發展地基工程	香港	獨立第三方	156,680,000	—	134,200,000	22,480,000
3	商業發展地基工程	香港	獨立第三方	33,918,000	—	31,300,000	2,618,000
4	住宅發展的地基及地盤平整工程	香港	獨立第三方	136,875,700	—	68,437,850	68,437,850

獨立財務顧問函件

編號	項目性質	地點	潛在客戶與 貴公司的關係	預期合約 金額 (港元)	預期收益(港元)		
					截至十二月三十一日止年度		
					二零二零年	二零二一年	二零二二年
5	大學的地基工程	香港	獨立第三方	93,364,000	—	74,690,000	18,674,000
總計				<u>426,817,700</u>	<u>—</u>	<u>314,607,850</u>	<u>112,209,850</u>

附註：上述潛在項目仍處於投標及／或供客戶考慮的過程中，因此上述項目及預期收益可能會或可能不會實現。

經計及(a)現有項目及(b)假設將於投標／磋商後成功獲得的潛在項目，貴公司預期截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年建築服務協議應佔收益佔貴集團建築服務分部的預測收益的百分比將分別約為27.7%、16.9%及18.5%（「董事評估」）。

儘管貴集團持續受到二零二零年意外爆發的COVID-19疫情及疫情帶來的負面影響及市場情緒的影響，但自二零二零年三月三十一日起，香港的獨立第三方客戶已授予4份總合約金額為約10.5百萬港元的建築服務合約。獲授上述合約與貴集團的發展策略及方向一致，憑藉貴集團管理層的經驗、專業知識及網絡（尤其是中國房地產發展及環保建築行業），貴集團繼續其於香港的現有業務及進行地基工程、上蓋建築工程及其他建築工程，同時於中國探索業務及投資機會。

鑒於現有項目將於二零二零年及二零二一年完成，就董事所深知及盡悉，貴集團一直積極參與投標及與物業發展商、承包商及分包商（均為獨立第三方）就香港及中國的潛在建築合約進行磋商。於最後可行日期，有5份已提交標書，潛在總合約金額約為426.8百萬港元，目前由獨立第三方客戶回應及考慮。儘管中標受多項因素影響（其中包括）競爭對手、宏觀經濟、COVID-19疫情的發展，且可能會或可能不會落實，惟董事認為，根據貴集團近年從事建築行業的往績記錄，貴集團不大可能於截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止財政年度無法與獨立第三方取得建築服務協議以外的任何其他建築合約。

獨立財務顧問函件

董事亦茲提述 貴公司日期為二零一九年十月三十一日的公告，內容有關收購一幅位於浙江省衢州市的地塊(「該地塊」)的土地使用權。於最後可行日期，該地塊正進行商業發展，預期將於二零二一年底前完成。銷售該地塊的商業及住宅物業所產生的預期收益約人民幣100至150百萬元，將於截至二零二二年十二月三十一日止年度確認，而董事認為其將進一步多元化 貴集團的收入來源及減少其業務對控股股東的依賴。為免生疑問，鑒於該地塊的預期收益並非提供建築服務的性質，故並未將上述建築服務協議的預期收益的百分比佔 貴集團分別截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年的建築服務分部預測收益計算在內。

經考慮上述因素及 貴公司預期建築服務協議應佔收益百分比與上文所述 貴集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年建築服務分部的 貴集團預測總收益相比，董事認為 貴集團依賴該等交易及其控股股東並不嚴重。此外， 貴公司將採納內部監控措施以監察 貴集團於中國及香港的業務發展，並確保分別截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的建築服務協議對 貴集團的預期收益貢獻將限於50%以下。

誠如與董事所討論者，在編製現有項目的預期收入時，董事已假設：(i) 十四項現有項目將根據其最新計劃及時間表完成；及(ii)於十四項現有項目完成後將不會進行價格調整。

在按董事所考慮的上述基準及假設評估公平性及合理性時，吾等已與董事討論有關事項，並注意到(i)除一項建築工程因設計改變而暫停及一項建築工程被終止外，其他十二項現有項目的進度並未偏離其最新計劃及時間表；及(ii)根據 貴公司管理層的以往經驗，價格調整(如有)對收入的影響微不足道。經考慮上述因素，吾等認為上述董事就現有合約的預期收益所作出的基礎及假設屬公平合理。

誠如與 貴公司管理層進一步討論，為達致潛在項目的預期收益，董事已假設全部五項潛在項目將由 貴集團成功獲得。吾等注意到潛在項目2、4及5的僱主為 貴集團的緊密客戶， 貴公司管理層進一步解釋，與僱主的緊密關係將有助 貴公司確保獲得潛在項目2、4及5。有鑑於此，吾等已對董事評估進行敏感性分析，以便吾等重新計算 貴公司預期截至二零二零

獨立財務顧問函件

年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年建築服務協議應佔收益佔 貴集團建築服務分部的預測收益的百分比(不包括潛在項目1及3的預期收益，其中的僱主為 貴集團的新潛在客戶)：

項目	預期收益(港元)		
	截至十二月三十一日止年度		
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
現有項目	125,719,820	47,132,836	—
建築項目	48,230,610	73,591,890	25,496,700
潛在項目2	—	134,200,000	22,480,000
潛在項目4	—	68,437,850	68,437,850
潛在項目5	—	74,690,000	18,674,000
總計	<u>173,950,430</u>	<u>398,052,576</u>	<u>135,088,550</u>
建築服務協議的收益佔預期 收益的百分比	27.7%	18.5%	18.9%

經計及(i)現有項目；及(ii)潛在項目(不包括潛在項目1及3)， 貴公司預期截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年建築服務協議應佔收益佔 貴集團建築服務分部的預測收益的百分比將分別約為27.7%、18.5%及18.9%，仍低於50%。鑒於上述者，吾等認為上述的董事評估屬公平合理，且吾等同意董事意見，認為 貴集團依賴該等交易及其控股股東並不嚴重。

經考慮(i)安徽中之環建築工程擁有在中國從事建設項目的必要資格及／或牌照；(ii)臨泉中之環置業主要從事物業開發、銷售及租賃；(iii)憑藉余先生的經驗及資源，該等交易將進一步擴展 貴集團於中國的建築業務；(iv)年度上限(如獲批准)將促進截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的建築服務協議項下擬進行的交易，以確保其可有效及高效地進行，而毋須 貴公司按個別交易基準尋求股東批准；(v)訂立

建築服務協議將加強 貴集團的收入來源；及(vi) 貴集團依賴該等交易及其控股股東並不嚴重，吾等同意董事的意見，認為建築服務協議項下擬進行的交易符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 定價基準及內部監控程序

誠如董事會函件所披露，就建築服務協議項下的該等交易而言，根據各個別合約應付的合約金額將按工程量清單釐定，而工程量清單將根據(其中包括)由安徽中之環建築工程按臨泉中之環置業所提供的建築計劃作出估算的每項服務建築預算所載的實際建築面積、工人人數、建築材料的類型、規格、數量及質量計算及由地塊監理單位進行審閱及檢視，而有關工人及建築材料的市價參考(其中包括)《安徽省建設工程工程量清單計價規範》(DBJ34/T-206-2005)及《阜陽市工程造價信息價》(統稱「定價文件」)(當中(其中包括)(i)根據中國政府機關(其中包括)安徽省住房和城鄉建設廳頒佈的相關政策規定對勞動成本進行調整；(ii)參考阜陽信息價的主要建築材料、土木工程材料、裝修材料及安裝材料；及(iii)訂約方通過市場調查(不少於三次調查)確認若干並非於工程量清單規範的指定建築材料的價格，並亦將由地塊監理單位審閱)所載有關比率及費用的標準及指引。根據管理層的建議，承包商考慮省級法規及市政價格指數釐定建設項目中的服務費用乃屬市場慣例。 貴集團個別合約的價格及條款將受指引，並適用於與關連人士及獨立第三方相關的所有建設項目。

就吾等的評估而言，吾等已取得並審閱定價文件項下規管各個別合約項下應付合約金額的計算的相關章節。根據管理層提供的定價文件，工程量清單規範由安徽省住房和城鄉建設廳發佈，並根據《中華人民共和國建築法》、《中華人民共和國合同法》及《中華人民共和國招標投標法》制定，旨在規範安徽省建設項目承包的定價。阜陽信息價為阜陽市工程造價管理協會經相關政府機構批准後刊發的經常更新價格小冊子。定價文件適用於建設項目所涉及的建築工程、裝飾工程、安裝工程、市政工程及園林以及古跡建築工程的工程量清單估值。大部分或全部由國有資本提供資金的安徽省建設項目須遵守定價文件的機制，而安徽省的非國有建設項目亦建議參考定價文件以工程量清單定價。據管理層所告知，(i)受政府機構監管的安徽省住房和城鄉建設廳及阜陽市工程造價管理協會預期將掌握安徽房地產及

建築市場的最新資訊及發展趨勢；(ii)定價文件涵蓋安徽中之環建築工程根據建築服務協議將進行的建設項目的工程量清單估值，其將為釐定建設項目的建築服務費提供公平及有意義的參考。吾等認同管理層的意見，認為定價文件可為釐定建築服務費提供有意義的參考。管理層亦告知，貴集團將採取充分的內部程序，以確保該等交易的價格及條款不會偏離上述定價政策。

吾等已審閱管理層所提供有關地塊監理單位的背景、經驗及資格的文件。吾等注意到，地塊監理單位擁有(其中包括)建甲級工程監理資質證書、乙級工程造價諮詢企業資質證書，並於中國工程監理方面擁有逾18年經驗。有鑑於此，吾等認為，地塊監理單位審閱及批准安徽中之環建築工程估計的建築預算屬合理，且該程序可提高釐定各個別合約項下應付合約金額的建築預算的可靠性。

吾等亦已評估定價文件的可靠性。根據吾等與管理層的研究及討論，《安徽省建設工程工程量清單計價規範》(DBJ34/T-206-2005)為安徽省建設廳批准的指引，作為(其中包括)釐定建築工程工程量清單、定價方法及要求(包括但不限於適用利潤率、費率、建設項目使用率)的原則。《2020年第4期阜陽市工程造價信息價》乃由阜陽市工程造價管理協會(<http://www.fysgczjglxh.com/>)編製的信息小冊子，並獲阜陽市建設工程造價管理站(由阜陽市城鄉建設局設立的分支機構)批准，阜陽市建設工程造價管理站負責(其中包括)執行有關阜陽市建設項目價格機制的國家及省級法規、指引及政策、制定及公佈建設項目定價機制及相應規則及法規，以及監督、檢查及指導參與建築活動的實體，提供各類建築材料及機器的最新市價。

獨立財務顧問函件

經考慮上述文件已獲政府機構批准或刊發，且《2020年第4期阜陽市工程造價信息價》足以反映建築材料及機器的現行市價，吾等認為有關定價文件屬可靠。

根據吾等的評估，吾等已初步要求管理層提供安徽中之環建築工程先前與其他獨立第三方訂立的類似建築服務協議以供審閱。然而，誠如管理層所披露，除建築服務協議外，由於安徽中之環建築工程於最後可行日期並無與其他獨立第三方經營任何業務，故安徽中之環建築工程並無訂立其他建築服務協議，因此，概無法提供類似的過往建築服務協議供吾等評估。

有鑑於此，吾等已更改評估方向，以審閱余先生全資擁有的中國發展商公司(包括臨泉中之環置業)與獨立承建商就與建設項目具有類似性質、規模及位置的中國建設項目訂立的建築合約樣本(「**建築合約樣本**」)。吾等注意到，釐定建築合約樣本定價的基準並無偏離定價文件所述的定價政策。吾等亦注意到，建築服務協議項下的定價調整與建築合約樣本項下的定價調整一致，因此，吾等同意管理層的意見，認為建築服務協議的定價調整符合一般市場慣例。

根據吾等進行的工作，儘管吾等未能取得安徽中之環建築工程與其他獨立第三方訂立的任何類似建設項目，惟吾等已取得、審閱及信納建築合約樣本，因此，吾等同意董事的意見，認為建築服務協議項下的交易適用的定價基準屬公平合理。

此外，吾等已採納以下內部監控程序，以規管有關交易及年度上限：

- (i) 貴公司財務部門將密切監察及記錄建築服務協議項下交易的實際交易金額，以確保不會超過年度上限；
- (ii) 安徽中之環建築工程的管理層將審閱工程量清單規範及每月審閱及內部更新阜陽信息價，以確保建築預算包括每項建築服務(尤其工人及建築材料的價格)的工程量清單與市場慣例相符，且不遜於

獨立財務顧問函件

獨立第三方的各個別合約的條款，而倘地塊監理單位認為工程量清單及建築預算存在違規行為，則應向有關政府機關報告並提出投訴，並不應訂立有關個別合約；

- (iii) 安徽中之環建築工程的管理層將於訂立個別合約前向 貴公司管理層收集、編制及提交建築計劃及預算、工程量清單及狀況報告。 貴公司財務部門將根據已提交的建築計劃及預算、工程量清單、狀況報告、估計合約金額及建築項目的各自建築服務的付款條款編制、更新及分析建設項目的收入預測(「收入預測」)；
- (iv) 貴公司財務部門於執行各個別合約前將對收入預測與 貴集團業務來自獨立第三方的預期收入進行分析，並提醒 貴公司管理層可能存在分別截至二零二零年、二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度 貴集團來自建築服務協議的預期收益貢獻的潛在風險超過 貴公司收益總額的50%；
- (v) 個別合約及最新的收入預測將於各個別合約落實前提交予 貴公司管理層進行修改、最終審閱及批准；
- (vi) 安徽中之環建築工程倘發現或預見工程進度及工程量出現任何重大變化而可能導致未來超出年度上限，則應通知 貴公司財務部門及管理層；
- (vii) 貴公司核數師將每年審閱持續關連交易(其須遵守上市規則項下的年度審閱及披露規定)，並確認(a)建築服務協議項下的交易是否已獲董事會批准；(b)該等交易是否根據建築服務協議訂立；及(c)是否並無超出年度上限；及
- (viii) 獨立非執行董事將進行年度審閱(須遵守上市規則項下的年度審閱及披露規定)，以確認建築服務協議項下的交易乃(a)於 貴集團一般及日常業務過程中進行；(b)按正常或更佳商業條款訂立；及(c)根據規管該等交易的建築服務協議按公平合理且符合股東整體利益的條款訂立。

就此而言，吾等已與管理層討論並了解到，安徽中之環建築工程管理層就各個別合約編製的狀況報告至少應包含有關性質、預期時間表、所需工人及建築材料數量、建築材料清單摘要、參考定價文件項下相關章節的合約金額計算及透過市場查詢確認的價格(經個別合約項下特定項目的土地監督單位審閱)的資料。 貴公司管理層在向 貴公司財務部門提交編製

預測收入前，應審閱安徽中傳提交的狀況報告等文件，並要求安徽中之環建築工程管理層在違反定價機制(包括定價調整)的情況下對建築計劃及建築材料清單作出進一步修訂。吾等認為，有關措施可避免個別合約違反定價文件所述的定價機制，並確保透過市場查詢確認的價格屬公平合理。

吾等亦注意到，貴集團將於訂立各個別合約前採納內部程序，以避免建築服務協議對貴集團的預期收益貢獻分別超過貴公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度總收益的50%，吾等認為有關措施可有效解決潛在依賴貴公司控股股東的風險。

此外，吾等已取得及審閱相關內部控制政策及程序，且吾等認為有效實施該等內部控制政策將確保建築服務協議項下的交易將按公平合理的一般商業條款或更佳條款進行。

6. 釐定年度上限的基準

誠如董事會函件所載，年度上限乃經參考自生效日期起至二零二零年十二月三十一日止期間以及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度，臨泉中之環置業與安徽中之環建築工程根據建設項目的項目建築時間表(「**建築時間表**」)將訂立的建築服務協議項下的個別合約產生的預測收益後釐定。

獨立財務顧問函件

建設項目為位於中國安徽省臨泉縣前進路的商業物業項目，建築面積約54,000平方米。建築項目的建築工程將於建築服務協議生效後展開，預期於二零二零年第三季度開始，並預期於二零二二年第二季度完成。建設項目的建築時間表載列如下：

建築服務種類	建築服務性質	合約總金額 (人民幣)	預期合約金額 截至十二月三十一日止年度		
			二零二零年 (人民幣)	二零二一年 (人民幣)	二零二二年 (人民幣)
1 打樁地基	建築物打樁地基	4,845,000	2,601,000	2,244,000	
2 土木工程	建築物外牆保溫工程、 門窗工程	12,384,000	4,477,000	7,907,000	
3 安裝	欄杆工程、泛光工程、 電梯安裝工程、消防工程 及智能工程	7,809,000	1,428,000	3,151,000	3,230,000
4 土木工程及 安裝	建築物主要部分的建築 及安裝工程	68,200,000	27,807,000	40,393,000	
5 裝修	建築物外牆裝修工程	19,742,000	7,138,000	12,604,000	
6 土方工程及 戶外工程	建築物排水及污水處理工程、 園藝工程	19,740,000	-	-	19,740,000
	總計	<u>132,720,000</u>	<u>43,451,000</u>	<u>66,299,000</u>	<u>22,970,000</u>

誠如與管理層的討論，建築服務協議項下的最高交易總額人民幣132.72百萬元乃根據管理層的行業經驗及知識按建築預算估計及釐定，而當中的定價符合定價文件。

就此而言，吾等已與管理層討論並獲告知，於估計年度上限時，安徽中之環建築工程的負責部門已(i)根據臨泉中之環置業提供的建設項目建築計

獨立財務顧問函件

劃項下的要求及相關面積技術指標制定建築時間表；及(ii)基於建築時間表及定價文件制定建築預算。吾等獲進一步獲告知，建築時間表及建築預算已由地塊監督單位審閱。

吾等已討論及審閱建築服務協議項下最高交易總額人民幣132.72百萬元之計算。吾等注意到，有關計算與定價文件所述的定價政策一致，有鑑於此，加上本函件上文「5.定價基準及內部監控程序」一節所討論吾等對定價文件及建築預算可靠性的評估，吾等認為，管理層參考定價文件達致建築服務協議項下的最高交易總額人民幣132.72百萬元屬公平合理。

貴公司估計，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，建築服務協議項下個別合約的交易總額將不會超過下文所載的年度上限：

	自生效日期起 至二零二零年 十二月三十一日 止期間 人民幣	二零二一年 一月一日至 二零二一年 十二月三十一日 人民幣	二零二二年 一月一日至 二零二二年 十二月三十一日 人民幣
年度上限	43,451,000	66,299,000	22,970,000

於評估年度上限時，吾等已向管理層取得建築時間表，並已審閱各期間相應的估計收益。吾等已與管理層討論，並注意到年度上限主要基於建築時間表中分配的預測收入而定，並假設(i)各個別合約項下應付最終合約金額將參考定價文件得出；(ii)建設項目的進度不會偏離建築時間表；及(iii)並無定價調整。經考慮(i)本函件上文「5.定價基準及內部監控程序」一節所討論 貴公司的充足內部監控程序，以確保個別合約將按與定價文件一致的方式訂立；(ii)誠如本函件上文「4.訂立建築服務協議的理由及裨益」一節所討論，建築時間表乃由安徽中之環建築工程的高級管理層憑藉彼等豐富的行業經驗、專業知識及資格審閱；及(iii)根據安徽中之環建築工程高級管理層的過往經驗，定價調整並不重大，吾等與管理層一致認為，管理層就釐定年度上限作出的相關假設屬公平合理，因此，吾等亦認為年度上限屬合理。

獨立財務顧問函件

股東務請注意，年度上限為 貴集團根據現時可得資料作出的估計。股東亦應注意，年度上限的實際使用及充足性將取決於多項因素，包括但不限於將於建設項目完成後釐定的最終合約金額、根據各個別合約作出的價格調整及建設項目的進度。就此而言，吾等從管理層知悉，貴公司將積極留意有關項目進度及年度上限的使用情況，確保不時遵守上市規則。

經考慮(i)年度上限項下的總交易金額符合所述定價機制；(ii)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的年度上限與建築時間表的相應估計收益一致；及(iii)吾等的分析及上文所載的工作，吾等認為年度上限的基準屬公平合理。

七、推薦意見

經考慮本函件上文所披露的因素，尤其是，

- (i) 訂立該等交易的理由及裨益；
- (ii) 鑑於規管個別合約價格及條款的相關內部監控政策，該等交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行；及
- (iii) 釐定年度上限的基準(詳情於本函件上文「6.釐定年度上限的基準」一節披露)，

吾等認為，該等交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益，且該等交易的條款對股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准該等交易的相關普通決議案。

此 致

獨立董事委員會
及列位獨立股東 台照

為及代表
川盟融資有限公司
助理董事
張舜廉
謹啟

二零二零年八月十日

張舜廉先生為香港證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人士，並為川盟融資有限公司的負責人員，川盟融資有限公司為根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團。彼於企業融資行業擁有逾10年經驗。

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司的資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就其深知及確信，本通函所載資料在各主要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且亦無遺漏其他事項，致令本通函內的任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及高級行政人員於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債券的權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後可行日期，概無董事及本公司高級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、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部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彼等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條須記錄於該條所指登記冊的任何權益或淡倉；或根據上市規則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任何權益或淡倉：

於股份的好倉

董事姓名	身份	股份數目	概約權益百分比
余先生	透過受控法團的權益 (附註)	792,000,000	75%

附註：本公司198,000,000股股份(即於二零二零年八月五日股份分拆(「股份分拆」)生效後的792,000,000股股份)由Central Culture Resource Group Limited (「Central Culture」)持有，該公司由余先生全資擁有。根據日期為二零一九年八月八日的股份押記，Central Culture已以華泰金融控股(香港)有限公司(「華泰金融」)為受益人抵押本公司198,000,000股股份。於二零二零年一月九日，抵押予華泰金融的股份數目減至本公司190,080,000股(即於股份分拆生效後的760,320,000股股份)。

於關聯法團股份的好倉

董事姓名	關聯法團	身份	所持／擁有 權益的 股份數目	概約權益 百分比
余先生	Central Culture ^(附註)	實益擁有人	50,000	100%

附註：根據日期為二零一九年八月八日的股份押記，余先生已以華泰金融為受益人抵押Central Culture的全部已發行股份。

(b) 主要股東權益及其他人士於股份及相關股份的權益及淡倉

於最後可行日期，據董事所深知，下列人士(並非本公司董事或最高行政人員)於股份或相關股份中擁有或被視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或已載入本公司根據證券及期貨條例第336條所存置的登記冊內的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本公司或本集團任何其他成員公司股東大會上投票的已發行股本5%或以上：

於股份及相關股份的好倉

股東姓名	身份	股份數目	概約權益 百分比
Central Culture ^(附註)	實益權益	792,000,000	75%

附註：Central Culture由余先生全資擁有。根據日期為二零一九年八月八日的股份押記，Central Culture以華泰金融為受益人抵押本公司198,000,000股股份(即於股份分拆生效後的792,000,000股股份)。於二零二零年一月九日，抵押予華泰金融的股份數目減至本公司190,080,000股(即於股份分拆生效後的760,320,000股股份)。

除上文披露者外，於最後可行日期，董事並無知悉除本公司董事或主要行政人員外於本公司股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部規定向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條，必須記錄於所提及的名冊中的權益或淡倉。

3. 董事服務合約

各董事與本公司訂立委任合約，為期三年，須於股東週年大會輪席退任。

於最後可行日期，除上述所披露者外，概無董事與本集團任何成員公司現時訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或該本集團成員公司不作賠償(法定賠償除外)則不能終止的任何服務合約。

4. 董事於合約及資產的權益

於最後可行日期，(i)除訂立建築服務協議外，概無董事於最後可行日期就本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；(ii)概無董事於自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來已經本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司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。

5. 董事的競爭權益

於最後可行日期，根據上市規則第8.10條，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人於對本集團業務構成或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

6. 重大不利變動

於最後可行日期，董事確認，自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來，本集團的財務或交易狀況並無出現任何重大不利變動。

7. 專家及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
川盟融資有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類 (就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

上述專家的函件、報告及／或意見於本通函日期發出，以供載入本通函。上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以其現時的形式及內容載入其函件、報告及／或意見(視乎情況而定)及引述其名稱，且並無撤回有關同意書。

於最後可行日期，上述專家：

- (a) 概無於自二零二零年三月三十一日(即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司已收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司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
- (b) 概無於本集團任何成員公司擁有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權利(不論可否依法強制執行)。

8. 其他事項

本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

9. 備查文件

以下文件的副本將由本通函日期直至股東特別大會日期(包括該日)任何營業日的正常辦公時間內，於香港中環皇后大道中99號中環中心55樓5509室可供查閱：

- (a) 建築服務協議；
- (b) 董事會函件，其全文載於本通函「董事會函件」一節；
- (c) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (d) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函「獨立財務顧問函件」一節；
- (e) 本附錄「7.專家及同意書」一節中所述的書面同意書；及
- (f) 本通函。

股東特別大會通告

CENTRAL HOLDING GROUP CO. LTD.

中環控股集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1735)

茲通告中環控股集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年八月二十七日(星期四)上午十時正假座香港中環皇后大道中99號中環中心55樓5509室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，旨在考慮並酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

1. 考慮並酌情通過以下決議案為普通決議案(不論有否修訂)：

「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認臨泉中之環置業有限公司(「臨泉中之環置業」)與安徽中之環建築工程有限公司(「安徽中之環建築工程」)訂立日期為二零二零年七月七日的協議(「建築服務協議」，據此，安徽中之環建築工程已同意擔任承建商，向臨泉中之環置業就建設項目「臨泉70畝中環街項目」由建築服務協議獲生效當日起計15日內開始直至二零二二年十二月三十一日期間不時提供建築服務，註有「A」字樣的建築服務協議副本已提呈大會，並由股東特別大會主席簽署以資識別)、其項下擬進行的交易及建議年度上限(「年度上限」)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽立建築服務協議及所有相關其他文件以及作出一切有關行動或事宜，並在彼可能認為就建築服務協議項下擬進行的事宜而言屬適當或合宜的情況下，對建築服務協議的條款作出及同意作出輕微或非重大性質的修改。」

承董事會命
中環控股集團有限公司
執行董事
李夢琳

香港，二零二零年八月十日

股東特別大會通告

附註：

1. 大會上所有決議案將根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)以投票方式表決，除非主席決定容許有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決，則另當別論。投票結果將根據上市規則於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chghk.com)發佈。
2. 凡有權出席大會並於會上投票的本公司股東均可委任另一名人士為其代表代其出席及投票。受委代表無須為本公司股東。倘就此委任多於一名代表，則須於有關代表委任表格內註明經此委任的受委代表所代表的有關股份數目。每位親自或委任代表代為出席的股東應有權就其所持每一股股份投一票。
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)或該授權書或授權文件經公證人簽署證明的副本，必須於大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可親自出席大會並於會上投票。於此情況下，代表委任文據將視為撤回。
4. 為釐定出席大會及於會上投票的權利，本公司將於二零二零年八月二十四日(星期一)至二零二零年八月二十七日(星期四)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記手續，於該期間將不會進行股份過戶登記。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，本公司未登記股東應確保所有過戶文件連同有關股票須於二零二零年八月二十一日(星期五)下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記分處寶德隆證券登記有限公司，地址為香港北角電氣道148號21樓2103B室，以辦理登記手續。
5. 倘黑色暴雨警告或八號或以上熱帶氣旋警告信號於股東特別大會舉行當日上午七時正後任何時間懸掛，股東特別大會將會於緊隨該日後首個營業日在同一時間及地點舉行。
6. 本通告所述時間及日期均指香港時間及日期。
7. 有鑒於新型冠狀病毒(COVID-19)爆發，股東特別大會將會採取若干措施，藉以應對出席人士染疫的風險，包括但不限於(i)所有出席人士均須(a)進行強制體溫檢查；及(b)進入股東特別大會會場前先戴上外科口罩；(ii)所有出席人士均須於股東特別大會會場內時刻戴上外科口罩；(iii)為每名出席人士在登記時劃定座位，確保保持社交距離；及(iv)恕不提供茶點包或咖啡／茶飲。

本公司提醒出席人士應考慮其自身狀況謹慎評估出席股東特別大會的風險。本公司將持續檢視COVID-19疫情的變化，且臨近股東特別大會當日可能會採取額外措施，屆時將會作出公佈(如有)。