

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。

閣下如已將名下的思城控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



C CHENG HOLDINGS LIMITED

思城控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1486)

與收購目標公司全部已發行股本60%有關的須予披露及關連交易，
以及向目標公司提供買方股東貸款以及買方額外股東貸款

及

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



創陞融資

創陞融資有限公司

除文義另有所指外，本首頁所用詞彙將與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至21頁。獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函載於本通函第22至23頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函載於本通函第24至48頁。

本公司謹訂於二零二零年十月二十八日(星期三)上午十時正假座香港九龍尖沙咀海港城環球金融中心北座6樓舉行股東特別大會，召開該大會的通告載於本通函第56至58頁。本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，並儘快且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，交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室。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。在有關情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第ii頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒傳播而採取的預防措施，包括：

- 進行強制體溫測量及健康申報
- 必須佩戴外科口罩(請自備口罩)
- 將不會供應茶點
- 將不會派發紀念品
- 檢出席人士的旅遊記錄及檢疫限制

任何違反以上預防措施的人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。本公司將要求所有出席人士於獲批准出席股東特別大會前及期間全程佩戴外科口罩，及提醒股東可委託股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

二零二零年十月九日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	ii
釋義	1
董事會函件.....	5
附錄一 — 獨立董事委員會函件.....	22
附錄二 — 獨立財務顧問函件.....	24
附錄三 — 一般資料.....	49
股東特別大會通告	56

股東特別大會的預防措施

鑑於新型冠狀病毒疫情持續以及近期預防及控制其傳播的指引，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東特別大會之股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每位股東、受委代表及其他出席人士須於股東特別大會會場入口進行強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.4度的人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場；
- (ii) 本公司將要求所有出席人士於獲批准出席股東特別大會前及期間全程佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離(請自備口罩)；
- (iii) 股東特別大會將不會供應茶點；
- (iv) 股東特別大會將不會派發紀念品；及
- (v) 各出席人士須回答(a)彼是否於緊接股東特別大會前14日期間內到訪香港以外的地區；及(b)彼是否須接受香港政府規定的任何檢疫。對該等任何問題作出肯定回答的任何人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。

任何違反以上規定的人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。在法律許可範圍內，本公司保留不批准任何人士進入或要求其離開股東特別大會會場的權利，以確保股東特別大會其他出席人士的安全。就此而言，被拒進入股東特別大會會場亦將意味著該人士將不能出席股東特別大會。

為符合所有持份者的健康安全利益以及遵照近期預防及控制新型冠狀病毒傳播的指引，本公司提醒所有股東無需為行使投票權而親身出席股東特別大會。股東可填寫代表委任表格及委託股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上就有關決議案投票，以替代親身出席股東特別大會。

代表委任表格連同本通函已寄發予股東，並可於本公司網站 www.cchengholdings.com 或聯交所網站 www.hkexnews.hk 另行下載。倘閣下並非註冊股東(即倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港證券結算有限公司持有股份)，請直接向閣下的銀行、經紀或託管人(視情況而定)查詢以協助閣下委託受委代表。

閣下就股東特別大會有任何疑問，請透過以下方法聯絡本公司於香港之股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司：

地址：香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室

電郵：info@unionregistrars.com.hk

電話：+852 2849 3399

傳真：+852 2849 3319

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙須具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議，買方向賣方收購6,000股銷售股份
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期，以及八號或以上熱帶氣旋警告訊號於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或維持懸掛，且於中午十二時正或之前未有除下有關訊號，或「黑色」暴雨警告訊號於上午九時正至中午十二時正期間懸掛或生效且於中午十二時正或之前未取消有關訊號的任何日子)
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「本公司」	指	思城控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：1486)
「完成」	指	根據買賣協議的條款及條件完成收購事項
「完成日期」	指	根據買賣協議的條款，所有條件全部獲達成或獲買方豁免(視情況而定)當日後的第三個營業日或訂約方可能協定為完成發生日期的有關其他日期

釋 義

「條件」	指	根據買賣協議有關完成的先決條件，其概要載於本通函「條件」一段
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	收購事項的總代價6,000港元
「董事」	指	本公司董事
「彌償契據」	指	賣方於完成時將予簽立並以買方及目標公司為受益人的獨立彌償契據
「不競爭契據」	指	賣方就若干不競爭承諾於完成時將予簽立並以買方及目標公司為受益人的獨立不競爭承諾契據
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二零年十月二十八日(星期三)上午十時正假座香港九龍尖沙咀海港城環球金融中心北座6樓舉行股東特別大會或其任何續會，以供獨立股東考慮及(如適用)酌情批准本通函第56至58頁之大會通告所載的決議案
「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	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就投資事項及其項下擬進行的交易而言向獨立股東提供意見

釋 義

「獨立財務顧問」	指	創陞融資有限公司，一間根據證券及期貨條例可進行第一類(證券買賣)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，其已就投資事項及其項下擬進行的交易而言獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	根據上市規則，毋須就批准投資事項及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票的股東
「投資事項」	指	收購事項，以及向目標公司提供買方股東貸款以及買方額外股東貸款
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十月五日，即本通函附印前為確定當中所載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
「最後截止日期」	指	二零二零年十一月三十日，或所有訂約方可能書面協定之有關較後日期
「梁鵬程先生」	指	梁鵬程先生，董事會主席、執行董事兼主要股東
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Bertrand Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，且為本公司的直接全資附屬公司
「買方額外股東貸款」	指	其定義載列於本通函「股東協議」一段

釋 義

「買方股東貸款」	指	其定義載列於本通函「股東協議」一段
「買賣協議」	指	賣方及買方就收購事項訂立日期為二零二零年九月十六日的買賣協議
「銷售股份」	指	6,000股股份，相當於目標公司於完成日期之已發行股本的60%
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「股東協議」	指	於完成時，賣方、買方及目標公司將予訂立的股東協議
「特別同意」	指	根據股東協議，全體目標公司股東向目標公司董事會發出之同意書
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	邁達投資管理有限公司，一間於香港註冊成立有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其不時之附屬公司(如有)，而一間「目標集團公司」指其任何一間
「賣方」	指	梁偉先生，梁鵬程先生的兒子
「%」	指	百分比



C CHENG HOLDINGS LIMITED
思城控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1486)

執行董事：

梁鵬程先生(主席)
劉桂生先生(聯席主席)
符展成先生(行政總裁)
王君友先生
劉勇先生
馬桂霖先生

獨立非執行董事：

余熾鏗先生
盧偉雄先生
蘇玲女士

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：

香港九龍
尖沙咀
海港城
環球金融中心
北座15樓

敬啟者：

與收購目標公司全部已發行股本60%有關的須予披露及關連交易，
以及向目標公司提供買方股東貸款以及買方額外股東貸款
及
股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為二零二零年九月十六日的公告，內容有關於投資事項。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：(i)投資事項的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東有關投資事項的推薦建議；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函；及(iv)股東特別大會通告。

2. 收購事項

於二零二零年九月十六日(交易時段後)，買方(本公司的直接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此買方已有條件同意收購且賣方已有條件同意出售6,000股銷售股份，其不附帶任何產權負擔，連同其附帶的現時及其後的所有權利代價為6,000港元。

3. 向目標公司提供買方股東貸款以及買方額外股東貸款

於完成時，買方將與賣方及目標公司訂立股東協議，據此(其中包括)：(i)自股東協議日期起計三個營業日內，買方應就目標集團的業務而言向目標公司提供初步資金，方式為提供7,200,000港元的股東貸款(即買方股東貸款)，作營運資金及投資用途；而目標公司將會將買方股東貸款資本化；及(ii)於二零二一年十二月三十一日或之前，買方應就目標集團的業務而言向目標公司提供更多資金，方式為提供合計最多15,000,000港元的股東貸款，作營運資金及投資用途(即買方額外股東貸款)。

4. 買賣協議

日期

二零二零年九月十六日

訂約方

1. 梁偉先生(作為賣方)；及
2. Bertrand Investments Limited(作為買方)。

董事會函件

賣方，即梁偉先生，為董事會主席、執行董事及主要股東梁鵬程先生的兒子，因此屬於本公司之發行人層面的關連人士。

買方，即Bertrand Investments Limited，為一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，且為本公司直接全資附屬公司。

收購事項

根據買賣協議的條款及條件，買方已有條件同意收購且賣方已有條件同意出售6,000股銷售股份，其不附帶任何產權負擔，連同其附帶的現時及其後的所有權利，代價為6,000港元。

代價

買方就6,000股銷售股份的收購事項將予支付的總代價為6,000港元，其須於完成時以香港持牌銀行發出的銀行本票或香港持牌銀行開出的支票支付。

代價須為不附帶任何抵銷、反申索或其他任何性質的扣減。

代價基準

從賣方收購6,000股銷售股份的代價乃經買方與賣方計及(其中包括)目標公司的資產淨值後，進行公平磋商並按正常商業條款釐定。

基於上述因素，董事認為代價屬公平合理，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

代價將以本集團的內部資源撥支。

條件

下列條件須獲令人滿意的達成及／或豁免後，方告完成：

- (a) 買方對盡職調查的結果感到合理滿意；
- (b) 就買賣協議項下擬進行的交易取得政府及監管機關(包括但不限於聯交所)的一切必要批准、公司批准及同意；
- (c) 除目標公司結欠賣方合計3,700,000港元的往來賬戶外(全部於完成後均仍為免息)，已全數繳付與現有股東及其聯繫人、董事及其聯繫人以及與目標公司的關聯方相關的所有往來賬戶及貸款；
- (d) 關於買賣協議項下擬進行的交易，遵守並達成所有相關監管規定，包括但不限於上市規則項下的監管規定；
- (e) 賣方於買賣協議項下作出的所有聲明、保證及承諾於所有重大方面均維持真實及準確；
- (f) 於完成日期前的任何時間：
 - (I) 就買賣協議項下擬進行的交易而言，目標公司的狀況(財務、業務、營運、前景或其他方面)並無出現任何重大不利變動或任何預期重大不利變動；
 - (II) 並無發生任何事件或存在任何情況，導致賣方於買賣協議項下所作出的任何聲明、保證及承諾於任何重大方面失實或不確；及
 - (III) 並無出現違反買賣協議的條款或買賣協議所載目標公司或賣方所作出的任何承諾的情況。

董事會函件

須獲特別同意的活動 ： 目標公司未經特別同意不得採取以下任何行動：

1. 對業務性質或範圍作出任何重大變動，包括(i)終止任何主要業務經營；及(ii)除根據董事會批准的業務計劃的情況外，引入任何對業務或涉及高昂資本開支的業務搬遷或擴充並無輔助作用的活動領域；
2. 對組織章程大綱或組織章程細則或同等組織章程文件作出任何修訂；
3. 對核數師作出任何委任、解聘、罷免或變更；
4. 除根據或遵照股東協議的條款及條件的情況外，對股本作出任何變動；
5. 授出、發行或配發任何股份或其他股本或任何性質的證券(包括可轉換為目標集團公司任何股本的任何證券)，或增設或授出任何購股權或權利以認購或收購目標集團公司的任何股本，或將任何證券轉換為目標集團公司的任何股本；
6. 除根據股東協議的情況外，轉讓目標集團公司的任何股份或其他證券；
7. 批准任何決議案，以對目標集團公司進行清算或清盤或提交目標集團公司清盤呈請，或與債權人全面作出任何安排或就遺產管理令或委任接管人或管理人作出任何申請；

董事會函件

8. 成立任何附屬公司或收購任何其他公司的股份或參與任何合夥或合營企業或溢利分成安排；
9. 除按照股東協議外，委任或罷免任何目標集團公司的任何董事；
10. 發起任何訴訟或仲裁，其屬重大性質或涉及超過3,000,000港元；
11. 與(i)其任何董事或任何目標集團公司的股東訂立或更改任何交易或安排，或為其利益而訂立或更改任何交易或安排；或(ii)屬目標集團「關聯方」(定義見香港會計準則第24號)的任何其他人士；或(iii)目標公司的任何股東的任何股東(惟上述限制不適用於控股公司與其全資附屬公司之間，或控股公司的兩間全資附屬公司(為目標集團公司)之間的任何交易或安排)，惟有關任何目標集團公司的董事或最高行政人員的僱傭合約除外，該等合約乃按正常商業條款訂立，並經公平磋商；
12. 收購或出售任何業務或資產(包括任何證券、期貨合約、債券及衍生工具(不論為上市或非上市)將觸發本公司須遵守上市規則及證券及期貨條例項下的合規責任；
13. 引入屬證券及期貨條例項下受規管活動的任何界別的業務；或
14. 訂立任何協議或批准任何建議或決議案以進行上文第1至13段所載任何事項。

董事會函件

不可轉讓 : 除事先獲特別同意外，目標公司各股東不得(1)質押、按揭、抵押其任何股份或其股份任何權益或以其他方式就有關股份或權益設立產權負擔；(2)就其任何股份或其股份任何權益授出購股權；(3)就其任何股份所附帶的任何投票權訂立任何協議；(4)關於買方，不再為本公司的附屬公司；或(5)關於除買方以外的目標公司股東，更改相關股東的最終控股實體。

新股東 : 所有目標公司新股東須簽立信守契據，使其受股東協議約束。

融資及提供資金 : 賣方確認，於最後實際可行日期，目標公司結欠賣方的總額合計為3,700,000港元(「賣方股東貸款」)。

自股東協議日期起計三個營業日內，(i)賣方應就目標集團的業務而言向目標公司提供更多資金，方式為提供一定金額(即1,100,000港元)的股東貸款，致使賣方股東貸款總額達到4,800,000港元；及(ii)買方應就目標集團的業務而言向目標公司提供初步資金，方式為提供7,200,000港元的股東貸款(「買方股東貸款」)；兩筆金額均作營運資金及投資用途。

董事會函件

於緊接4,800,000港元的賣方股東貸款及7,200,000港元的買方股東貸款妥為提供後，目標公司將會將4,800,000港元的賣方股東貸款及7,200,000港元的買方股東貸款資本化，且目標公司將會向賣方及買方分別配發及發行4,000股及6,000股繳足或入賬列作繳足的新股份（「**貸款資本化**」）。

於貸款資本化完成後，目標公司將由買方擁有12,000股股份(60%)及由賣方擁有8,000股股份(40%)。

於二零二一年十二月三十一日或之前，買方應就目標集團的業務而言向目標公司提供更多資金，方式為提供合計最多15,000,000港元的股東貸款，作營運資金及投資用途（「**買方額外股東貸款**」）。買方額外股東貸款可一次過或分批提款，無抵押，應在三(3)年內償還，以及按單一基準並按4.75%的年利率計息。

目標公司須在買方額外股東貸款到期時一次過償還有關本金及利息。目標公司亦有權在買方額外股東貸款到期前提早還款，且毋須向買方作出賠償。

買方股東貸款及買方額外股東貸款將以本集團內部資源撥付。

6. 彌償契據

根據買賣協議，於完成時，賣方須以買方及目標公司為受益人各自訂立一份彌償契據，內容有關(其中包括)稅項、負債，以及於完成前目標集團的其他未記入最新經審核賬目及管理賬目的記錄、不合規事宜、訴訟及於完成前的潛在訴訟。

7. 不競爭契據

根據買賣協議，於完成時，賣方須分別訂立一份不競爭契據，據此，賣方向買方及目標公司(為其本身以及為各目標集團公司的利益)承諾，賣方不會並促使其或其緊密聯繫人及／或其所控制公司不會單獨或互相或連同或代表任何人士、商號或公司直接或間接地：

- (a) 不論作為股東(作為目標集團公司或其聯營公司的董事或股東除外)、董事、僱員、合夥人、代理或其他身份進行或從事任何直接或間接或通過代名人、合營企業、聯盟、合作、合夥或以其他方式於任何目標集團公司不時進行或從事或投資受限制活動的領域(「受限制領域」)內與目標集團不時的業務(「受限制活動」)構成或可能構成競爭的業務，或於任何該等業務中涉及或持有權益，亦不會以任何形式向除目標集團外的人士提供支援，以從事與目標集團現時及不時於受限制領域所進行業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務，除非獲得買方及目標公司事先書面同意；
- (b) 不時招攬或促使目標集團任何供應商及／或客戶終止其與目標集團的業務關係或以其他方式減少與目標集團的業務量；
- (c) 不時招攬或促使目標集團任何董事、高級管理層或其他僱員辭任或以其他方式不再為目標集團提供服務；

董事會函件

- (d) 採取任何可損害任何目標集團公司聲譽或可致使任何人士降低其與任何目標集團公司的業務水平的行動；及
- (e) 利用其因作為目標公司股東或任何目標集團公司董事的身份而獲悉有關目標集團業務的任何機密資料以與目標集團業務競爭。

倘賣方或其任何緊密聯繫人(目標集團除外)獲得涉及或可能涉及與目標集團業務直接或間接競爭的新商機(「商機」)，賣方須，且有義務盡其最大努力促使其各自緊密關聯人(目標集團除外)，向目標集團以書面形式轉介有關商機及向目標公司提供所有合理必需資料以供目標公司考慮是否參與有關商機，並須協助目標集團按不遜於提供予賣方或其緊密聯繫人的條款獲得有關商機。

此外，賣方向買方及目標公司承諾，賣方及其緊密聯繫人概不會從事受限制活動及／或商機直至目標公司因商業理由決定不從事受限制活動及／或商機並向賣方以書面形式提交該決定為止。

賣方向買方及目標公司承諾，其將於不競爭契據期限內就買方、目標公司及目標集團(如相關)因或有關違反其於不競爭契據項下的任何承諾及／或責任而蒙受的任何損失向買方、目標公司及目標集團提供及促使提供彌償。

8. 有關本集團及目標公司的資料

本集團主要為在香港及中國提供全面的建築設計及建築資訊模型(BIM)諮詢服務供應商。

董事會函件

目標公司為於二零一七年十月十八日在香港註冊成立的有限公司。目標公司的業務範圍為自營證券買賣及投資。

於最後實際可行日期，目標公司共有10,000港元的已發行股本，分為10,000股普通股，並全由賣方持有。於完成時，目標公司的股權架構將為：

	股份數目	持股百分比
買方	6,000	60%
賣方	4,000	40%
總計：	<u>10,000</u>	<u>100%</u>

於貸款資本化完成後，目標公司的股權架構將為：

	股份數目	持股百分比
買方	12,000	60%
賣方	8,000	40%
總計：	<u>20,000</u>	<u>100%</u>

於最後實際可行日期，目標公司並無附屬公司。

目標公司之財務資料

下表載列目標公司由二零一七年十月十八日至二零一八年十二月三十一日以及由二零一九年一月一日至二零一九年十二月三十一日之財政期間的主要財務資料概要：

	二零一七年 十月十八日至 二零一八年 十二月三十一日 之期間 港元	二零一九年 一月一日至 二零一九年 十二月三十一日 之年度 港元
投資之已套現及未套現(虧損)/溢利	(329,994)	430,736
股息收入	18,054	189,600
除稅前(虧損)/溢利淨額	(503,637)	253,326
除稅後(虧損)/溢利淨額	(503,637)	253,326

目標公司自二零一八年八月起開展業務。

目標公司於二零一九年十二月三十一日之經審核負債約為240,311港元。

9. 進行投資事項之理由及裨益

本集團不時擁有閑置資金並尋求提供合理回報的投資方法，可參考本公司日期為二零一七年七月二十一日及二零一七年九月十五日之公告。於二零二零年六月三十日，本集團擁有約106,000,000港元之現金及銀行結餘(扣除銀行借款)。

儘管目標公司自二零一八年八月才開展業務，根據其截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核報告，現有投資達約5,100,000港元，投資之已套現及未套現溢利及股息收入分別為約431,000港元及190,000港元。因此，董事認為，目標公司即使在起步階段已展示有進展及潛能的表現。

投資事項方面，貸款資本化將導致額外8,300,000港元(即1,100,000港元+7,200,000港元)之資本注入目標公司作營運資本及投資用途，使目標公司可提升流動投資規模及／或進行新的投資。此外，最多15,000,000港元之買方額外股東貸款將作為即時可動用資金儲備，為目標公司董事會提供彈性，可於未來經考慮當時現有投資之回報率後捕捉任何投資機遇。作為本集團向目標公司提供的額外出資的額外回報，倘目標公司提取任何買方額外股東貸款，本集團將享有較持牌銀行就一年定期存款所提供息率較高之利息。

賣方(其自開展業務以來一直都在管理目標公司)將獲委任為目標集團之董事總經理。成立目標公司前，賣方曾於香港及新加坡為高盛效力近乎11年，其最後職位為於香港擔任高盛之主要經紀商客戶服務之執行董事。賣方由操作投資各類型股票及／或衍生品的對沖基金開始，發展至前台管理對沖基金關係及其日常執行前或執行後需求，除理解歐洲、中東及非洲(EMEA)市場及美洲外，更對亞洲市場有深厚知識。彼於二零

董事會函件

零六年取得波士頓大學管理學院(現稱Questrom School of Business)工商管理理學士學位。彼於效力高盛前台時期持有牌照可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第2類(期貨合約交易)受規管活動。

董事認為，藉善用賣方於自營證券買賣及投資領域的金融市場的專業及經驗，結合本集團完善的內部管控及嚴謹的監管督導，目標集團將能擔任本集團的投資平台，其額外優勢為具備與在市場上歷史悠久投資銀行的架構相若的庫務職能。

再者，本集團可透過獲取目標公司控股權益，掌握機會進入金融行業，接觸被認為具有增長潛能的證券買賣及投資行業。長遠而言，本集團可達成其將全面的建築設計及BIM服務與財務平台融合的戰略目標，進而提升及加強本集團專業服務的價值。

經考慮上述因素(包括買方額外股東貸款之息率較持牌銀行就一年定期存款所提供息率較高)，董事會已批准(且在梁鵬程先生就批准投資事項之董事會決議案放棄投票的情況下)本集團訂立買賣協議、股東協議、彌償契據及不競爭契據。此外，董事(包括獨立非執行董事)認為，投資事項並非於本集團一般日常業務過程中訂立，惟其條款乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款或更優者訂立，屬公平合理，且其項下擬進行交易符合本公司及股東的整體利益。

10. 上市規則之涵義

由於上市規則所載有關投資事項的一項或多項適用百分比率超過5%但全部均低於25%，故根據上市規則第十四章，投資事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

賣方(即梁偉先生)為董事會主席、執行董事兼主要股東梁鵬程先生的兒子，因此屬於本公司之發行人層面的關連人士。此外，於完成時，目標公司將由賣方擁有40%，故根據上市規則第14章目標公司將成為本公司之關連附屬公司。因此，進行收購事項後，

董事會函件

向目標公司提供買方股東貸款及買方額外股東貸款構成上市規則第14章項下一項關連交易。故此，投資事項整體構成上市規則第14章項下一項關連交易，因此須遵守上市規則項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

梁鵬程先生基於與賣方的關係被視為於投資事項擁有重大權益，因此彼將就批准投資事項及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。除已披露者外，概無其他董事須就上述董事會決議案放棄投票。

任何參與或於投資事項擁有權益的股東均須就批准投資事項及其項下擬進行交易之相關普通決議案放棄投票。梁鵬程先生及其全資擁有的Rainbow Path International Limited及Veteran Ventures Limited及賣方將於股東特別大會上就批准投資事項及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，梁鵬程先生、Rainbow Path International Limited及Veteran Ventures Limited合共持有75,670,000股股份，佔本公司已發行股本約26.25%，而賣方持有22,000股股份，佔少於本公司已發行股本的0.01%。除上文所述者外，且就各董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東於投資事項及其項下擬進行交易擁有權益，並須於股東特別大會上放棄投票。

11. 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二零年十月二十二日(星期四)至二零二零年十月二十八日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票及過戶表格最遲需於二零二零年十月二十一日(星期三)下午四時正前送達本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，以作登記。

12. 股東特別大會

本公司謹訂於二零二零年十月二十八日(星期三)上午十時正假座香港九龍尖沙咀海港城環球金融中心北座6樓舉行股東特別大會，召開該大會的通告載於本通函第56至58頁。

本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥，並儘快且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，交回本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室。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。在有關情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

13. 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條及本公司組織章程細則，股東特別大會通告所載決議案將於股東特別大會以投票方式表決。本公司組織章程細則第66(1)條規定，以投票方式表決時，各親身出席或委任代表出席的股東須就每持有一股繳足股份擁有一票。本公司將於股東特別大會後根據上市規則第13.39(5)條所述方式，刊發投票表決結果公告。

14. 獨立董事委員會

本公司已成立獨立董事委員會，以考慮及就投資事項及其項下擬進行的交易的條款是否公平合理以及是否符合本公司及其股東的整體利益而言向獨立股東提供意見，以及就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

就此而言，創陞融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

15. 推薦意見

謹請閣下垂注本通函第22至23頁所載的獨立董事委員會函件，以及本通函第24至48頁所載的獨立財務顧問函件，其載有(其中包括)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議，內容有關於投資事項及其項下擬進行的交易，以及獨立財務顧問在達致意見及推薦建議結論時已計及的主要因素。

獨立董事委員會經計及獨立財務顧問的意見及推薦建議後認為，投資事項及其項下擬進行的交易的條款及條件並非在本集團的一般及正常業務過程中訂立，惟經訂約方公平磋商後按正常或更好的商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益，故建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為投資事項及其項下擬進行的交易的條款及條件並非在本集團的一般及正常業務過程中訂立，惟經訂約方公平磋商後按正常或更好的商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成就批准投資事項及其項下擬進行的交易而言而將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
思城控股有限公司
主席兼執行董事
梁鵬程
謹啟

二零二零年十月九日

以下為獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件全文，內容有關於投資事項及其項下擬進行的交易：



C CHENG HOLDINGS LIMITED

思城控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1486)

與收購目標公司全部已發行股本60%有關的須予披露及關連交易，
以及向目標公司提供買方股東貸款以及買方額外股東貸款
及
股東特別大會通告

敬啟者：

茲提述本公司致股東的日期為二零二零年十月九日的通函(「本通函」)。本函件構成本通函之一部份。除文義另有指明外，本函件所用詞彙將與本通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲委任成立獨立董事委員會，以考慮及就投資事項及其項下擬進行的交易而言，向獨立股東提供意見。有關詳情載於本通函「董事會函件」。獨立財務顧問已獲委任以就此而言向獨立股東提供意見。

有關獨立財務顧問的意見，以及獨立財務顧問於給予有關意見時已計及的主要因素及理由載於本通函「獨立財務顧問函件」。務請閣下亦垂注本通函「董事會函件」以及本通函附錄的額外資料。

經計及(i)投資事項及其項下擬進行的交易的條款及條件；及(ii)本通函「獨立財務顧問函件」所提述的因素後，吾等認為，儘管買賣協議、股東協議、彌償契據及不競爭契據各自並非在本集團的一般及正常業務過程中訂立，但投資事項及其項下擬進行的交易的條款(i)就股東(包括獨立股東)而言屬公平合理；(ii)經訂約方公平磋商後按正常或更好的商業條款訂立；及(iii)符合本公司及其股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈有關批准投資事項的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

思城控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
余熾鏗先生

獨立非執行董事
盧偉雄先生

獨立非執行董事
蘇玲女士

謹啟

二零二零年十月九日

以下為創陞融資有限公司致獨立董事會委員會及獨立股東之意見函件全文，編製目的乃供載入本通函。



敬啟者：

有關

- 1)收購目標公司全部已發行股本60%；
 - 2)提供買方股東貸款；及
 - 3)提供買方額外股東貸款
- 之須予披露及關連交易

I. 緒言

吾等謹此提述吾等就收購事項、向目標公司提供買方股東貸款及買方額外股東貸款以及其項下擬進行交易獲委聘為獨立董事會委員會及獨立股東之獨立財務顧問(「獨立財務顧問」)，有關詳情載於本通函(「本通函」，本函件構成其一部分)內 貴公司所出具日期為二零二零年十月九日之董事會函件。除非文義另有所指，否則本函件內所用詞彙應與本通函所界定者具相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二零年九月十六日之公告(「該公告」)，內容有關於二零二零年九月十六日，買方(本公司的直接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此買方已有條件同意收購且賣方已有條件同意出售目標公司之6,000股銷售股份，代價為6,000港元。緊接完成後，目標公司將由買方及賣方分別擁有60.0%及40.0%，並將成為 貴公司之間接非全資擁有附屬公司。

此外，於完成時，買方亦會與賣方及目標公司訂立股東協議，據此(其中包括)自股東協議日期起計三個營業日內，(a)賣方將藉股東貸款向目標公司進一步提供資金，

致使賣方股東貸款總額達到4,800,000港元；及(b)買方將藉股東貸款為其業務向目標公司提供初步資金(即買方股東貸款)，金額為7,200,000港元，而兩筆金額均將獲目標公司資本化；

另外，根據股東協議，買方將於二零二一年十二月三十一日或之前藉股東貸款為目標集團業務向目標公司進一步提供資金(即買方額外股東貸款)，總額最高為15,000,000港元，作投資及營運資金用途。

鑒於賣方(即梁偉先生)為董事會主席、執行董事兼主要股東梁鵬程先生的兒子，因此屬於 貴公司之發行人層面的關連人士。此外，於完成時，目標公司將由賣方擁有40.0%，故根據上市規則第14章，目標公司將成為 貴公司之關連附屬公司。

因此，收購事項、向目標公司提供買方股東貸款(其將根據股東協議獲目標公司資本化)及提供買方額外股東貸款(統稱「投資事項」)構成上市規則第14A章項下關連交易。由於投資事項總額涉及的上市規則所載一項或多項適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A章， 貴集團訂立買賣協議及股東協議須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

此外，鑒於投資事項總額涉及的上市規則所載一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章， 貴集團訂立買賣協議及股東協議亦構成 貴公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由三名獨立非執行董事(即余熾鏗先生、盧偉雄先生及蘇玲女士)全體組成的獨立董事會委員會已告成立，以考慮投資事項及其項下擬進行交易之條款是否屬公平合理、是否符合 貴公司及獨立股東整體利益及如何就將於股東特別大會上提呈之決議案投

票向獨立股東作出推薦建議。身為獨立財務顧問，吾等之角色乃就此方面向獨立董事會委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議。

股東特別大會將於二零二零年十月二十八日召開。鑒於梁鵬程先生基於與賣方的關係被視為於投資事項擁有重大權益，梁鵬程先生及其全資擁有的Rainbow Path International Limited及Veteran Ventures Limited以及賣方將於股東特別大會上就批准投資事項及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。

過去兩年，吾等並無獲 貴集團委聘為獨立財務顧問。於最後實際可行日期，吾等並無與 貴集團或可能合理被視為與吾等獨立性相關的任何其他人士存在任何關係或利益。除就有關委聘而應向吾等支付之正常專業費用外，並不存在吾等將據以從 貴公司或參與標題交易之任何其他人士收取任何費用或利益的其他安排。因此，吾等被視為符合資格可就投資事項及其項下擬進行交易提供獨立意見。

II. 吾等意見之基礎

在達致吾等向獨立董事委員會及獨立股東作出的意見時，吾等已依賴本通函所載或提述之聲明、資料、意見及陳述以及董事及 貴公司管理層（「管理層」）提供予吾等之資料及陳述。吾等已假設董事及管理層所提供一切資料及陳述（彼等須就此全權負責）於作出時屬真實準確，並於最後實際可行日期仍然屬真實準確，且倘於最後實際可行日期後吾等的意見出現任何重大變動，股東將盡快獲得通知。吾等亦已假設董事於本通函中所作出一切所信、意見、期望及意向之聲明均經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑 貴公司、其顧問及／或董事、管理層（如適用）向吾等提供所表達意見之合理程度。董事已確認，就彼等所深知，彼等相信提供予吾等之資料概無遺漏任何重大事實或資料，且所作出陳述或所表達意見均經適當及審慎考慮後達致，及概無遺漏其他事實或陳述，足以令致本通函中（包括本函件）之任何聲明產生誤導。

吾等認為，吾等已遵守上市規則第13.80條採取充足必要步驟，以達致具合理基準的知情意見。

董事願就本通函內所載資料的準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就其深知，本通函內所表達意見均經適當及審慎考慮後達致，且並無遺漏其他通函內並無載列之事實，足以令致本通函中之任何聲明產生誤導。

作為獨立財務顧問，除本意見函外，吾等不就本通函內容之任何部分負責。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並未對 貴公司或代表 貴公司所提供或作出資料、意見或陳述進行任何獨立核證，亦並無對 貴公司及目標公司、其各自之附屬公司或聯屬公司(如適用)或任何參與投資事項之其他人士之業務事務、資產負債或未來前景進行任何獨立深度調查，吾等亦並無考慮因投資事項而引致對 貴集團或股東之稅務影響。

III. 投資事項所考慮主要因素及理由

在達致吾等的對買賣協議及股東協議的條款之意見及推薦建議時，吾等已計及以下主要因素及理由：

A. 貴集團之背景資料

貴集團主要從事提供全面的建築設計服務，主要包括建築設計、園林景觀設計建設、城市規劃、室內設計及文物保存。此外，貴集團亦從事提供建築資訊模型(「BIM」)服務。

貴集團主要於大中華區域營運，於香港、深圳、廣州、上海、重慶、北京及瀋陽設有辦事處。

貴集團之財務表現

下文載列 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度之主要財務資料，乃摘錄自 貴公司日期為二零二零年三月三十日之截至二零一九年十二月三十一日止

年度之已刊發年報(「二零一九年年報」)，以及 貴集團截至二零一九年及二零二零年六月三十日止六個月之未經審核財務資料，乃摘錄自 貴公司日期為二零二零年九月八日之截至二零二零年六月三十日止六個月之已刊發中期報告(「二零二零年中期報告」)。

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
收益	671,598	685,091	319,133	310,835
— 綜合建築設計服務	628,543	632,080	293,819	281,197
— BIM服務	43,055	53,011	25,314	29,638
毛利	199,561	146,678	70,667	60,032
年度溢利(虧損)	51,182	(10,582)	(8,638)	(8,207)
除非經常性減值外之 經調整溢利(附註)	51,182	8,505	10,380	(8,207)

附註：於二零一九年六月，貴集團終止了表現不佳的業務單位(即師傅到有限公司)的營運。因此，於截至二零一九年十二月三十一日止年度已確認非經常性減值虧損約19,100,000港元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度與截至二零一九年十二月三十一日止年度之對比

誠如上表所示，貴集團收益由截至二零一八年十二月三十一日止年度約671,600,000港元稍為增加約2.0%至截至二零一九年十二月三十一日止年度約685,100,000港元。貴集團兩個經營分部均於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得收益增長，且貴集團的BIM服務分部之收益增長較綜合建築設計服務分部快速。

綜合建築設計服務分部 — 截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團錄得收益約632,100,000港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約628,500,000港元增加0.6%。該增加乃主要由於自二零一七年四月與北京市市政工程設計研究總院有限公司進行戰略合作以及業務組合拓展和多元化。於二零一九年十二月三十一日，貴集團的在手合約金額約為1,396,000,000港元，較於二零一八年十二月三十一日約1,338,300,000港元增加約4.3%。

BIM服務分部 — 截至二零一九年十二月三十一日止年度，貴集團收益約為53,000,000港元，較截至二零一八年十二月三十一日止年度約43,100,000港元增加約23.1%。該增加乃主要由於二零一九年新簽合約及補充合約之價值增加。於二零一九年十二月三十一日，在手合約金額約為88,400,000港元，較於二零一八年十二月三十一日之合約額約51,600,000港元增加約71.3%。

貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度錄得虧損約10,600,000港元，乃主要由於(i)表現不佳的業務單位(師傅到有限公司，其主要從事提供維修服務及安裝工作以及相關移動應用程式的營運)終止營運，導致非經常性減值虧損約19,100,000港元；及(ii)毛利率下降。貴集團員工成本及間接成本增加，惟因二零一九年中美貿易戰使物業發展商變得審慎拖慢若干項目進度，收益未能同步增長。

截至二零一九年六月三十日止六個月與截至二零二零年六月三十日止六個月之對比

貴集團收益由截至二零一九年六月三十日止六個月約319,100,000港元稍為減少約2.6%至截至二零二零年六月三十日止六個月約310,800,000港元。該減少乃主要由於綜合建築設計服務分部所貢獻收益減少，並受到BIM服務分部所產生收益增加部分抵銷。

綜合建築設計服務分部 — 新型冠狀病毒(COVID-19)所產生影響導致貴集團業務活動受到極度干擾。於二零二零年二月及三月，部分中國辦事處獲指示暫時關閉。政府機構業務運作強制關閉亦拖延項目進度。截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團錄得收益約281,200,000港元，較截至二零一九年六月三十日止六個月約293,800,000港元減少約4.3%。於二零二零年六月三十日，貴集團的在手合約金額約為1,484,200,000港元，較於二零一九年十二月三十一日約1,396,000,000港元增加約6.3%。

BIM服務分部 — 貴集團收益由截至二零一九年六月三十日止六個月約25,300,000港元增加約17.0%至截至二零二零年六月三十日止六個月約29,600,000港元。雲端平台及業

務性質使BIM服務能抵禦COVID-19疫情。因此，貴集團BIM服務分部持續錄得收益增長，新簽合約及在手合約之價值大幅增加。於二零二零年六月三十日，在手合約金額約為106,200,000港元，較於二零一九年十二月三十一日之合約額約88,400,000港元增加約20.1%。

貴集團於截至二零二零年六月三十日止六個月錄得淨虧損約8,200,000港元，乃主要由於(i)項目進度拖延導致收益稍為減少；及(ii)為行政支援增加員工成本及員工人數。

B. 目標公司之背景資料

目標公司為一間於二零一七年十月十八日在香港註冊成立之有限公司，於買賣協議日期由賣方全資擁有。目標公司自二零一八年開業，及截至該公告日期由梁偉先生獨自管理及營運。目標公司之業務範圍為自營證券買賣及投資。

目標公司之財務資料

下表載列目標公司於註冊成立日期(即二零一七年十月十八日)至二零一八年十二月三十一日期間及截至二零一九年十二月三十一日止年度之主要財務資料，乃摘錄自目標公司日期為二零二零年四月十五日之截至二零一九年十二月三十一日止年度之經審核財務報表：

	由註冊成立日期 至二零一八年 十二月三十一日 千港元 (經審核)	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
投資之已套現及未套現(虧損)/收益	(330)	431
股息收入	18	190
除稅後淨(虧損)/溢利	(504)	253

目標公司自二零一八年八月二日起開展自營證券買賣及投資業務。於目標公司註冊成立日期至二零一八年十二月三十一日期間，目標公司就其主要於香港及紐約上

市之股票投資錄得已套現及未套現虧損約330,000港元。該等投資虧損乃主要由於二零一八年中美貿易戰、英國脫歐及利率提高所帶來經濟不明朗因素導致全球股市下跌。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，目標公司就其股票投資錄得已套現收益約240,000港元及未套現收益約190,000港元，與二零一九年全球股市回彈一致。

	於十二月三十一日	
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
流動資產	5,744	5,224
流動負債	6,237	5,464
負債淨額	(493)	(240)

於二零一八年及二零一九年十二月三十一日，目標公司並無非流動資產及負債。於二零一九年十二月三十一日，目標公司之流動資產達約5,200,000港元(二零一八年：5,700,000港元)，主要包括其上市股票投資約5,100,000港元(二零一八年：3,900,000港元)及現金及現金等價物約100,000港元(二零一八年：1,800,000港元)。

目標公司於二零一九年十二月三十一日之流動負債達約5,500,000港元(二零一八年：6,200,000港元)，主要包括欠付賣方金額約3,800,000港元(二零一八年：6,200,000港元)及證券商戶口透支約1,600,000港元(二零一八年：零)。

因此，目標公司之負債淨額於二零一八年十二月三十一日達約500,000港元及於二零一九年十二月三十一日達約200,000港元。目標公司之資產負債率(按負債總額除以資產總值計算)於二零一九年十二月三十一日約為104.6%(二零一八年：108.6%)。

經參考目標公司於截至二零二零年八月十五日期間之未經審核管理賬目，目標公司由二零一九年十二月三十一日負債淨額約240,000港元，於二零二零年八月十五日錄得未經審核資產淨值約70,000港元。該變動乃主要由於二零二零年七月三十一日賣方向目標公司豁免股東貸款約500,000港元及目標公司於相應期間之經營虧損約200,000港元。

C. 投資事項理由及裨益

誠如董事會函件所提及，董事會認為訂立買賣協議及股東協議將使 貴集團能(i)動用閑置資金實現合理投資回報；(ii)藉善用梁偉先生的專業及經驗為 貴集團設立投資平台；及(iii)通過提供買方額外股東貸款，享有較持牌銀行所提供定期存款息率較高之利息回報。因此，吾等在評核 貴集團訂立買賣協議及股東協議之合理程度時，已考慮以下因素：

(a) 貴集團過往經營現金流及流動資金

於評核 貴集團是否有足夠財務資源用於投資事項時，吾等已審閱 貴集團過往經營現金流、流動資金及現金結餘。下表概述有關 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月有關經營現金流之主要資料，乃摘錄自 貴集團二零一九年年報及二零二零年中期報告：

	截至十二月三十一日止年度		截至 二零二零年 六月三十日 止六個月
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
營運資金變動前經營現金流量	83,842	86,293	32,324
經營活動(所用)/所得現金流量淨額	(36,355)	30,201	(2,556)

截至二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月， 貴集團持續錄得營運資金變動前經營現金流入，分別達約83,800,000港元、86,300,000港元及32,300,000港元。

截至二零一八年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得經營活動所用現金流量淨額約36,400,000港元。誠如管理層所告知，該等經營活動所用現金流量淨額乃主要由於採用新會計準則香港財務報告準則第15號客戶合約收益，導致貿易應收款項顯著增加。

其後，貴集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度經營活動所得現金流量淨額約30,200,000港元及截至二零二零年六月三十日止六個月經營活動所用現金流量淨額約2,600,000港元。截至二零二零年六月三十日止六個月之經營活動所用現金流量淨額乃主要由於COVID-19對貴集團業務影響導致期間虧損約8,200,000港元。

下表載列有關貴集團過往現金及流動資金狀況之相關主要資料：

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (未經審核)
現金及現金等價物	182,104	268,193	201,229
銀行借款	54,211	110,317	95,008
現金結餘淨額(附註)	127,893	157,876	106,221
流動資產淨值	316,942	348,123	346,978

附註：現金結餘淨額乃按相應年／期末自現金及現金等價物扣除銀行借款計算。

誠如上表所示，貴集團於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日分別有流動資產淨值約316,900,000港元、348,100,000港元及347,000,000港元。貴集團亦於相應年或期末維持現金結餘淨額127,900,000港元、157,900,000港元及106,200,000港元。投資事項(達約22,200,000港元)分別佔貴集團於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日之現金結餘淨額約17.4%、14.1%及20.9%。

此外，根據貴公司所提供資料，吾等注意到貴集團於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日分別有未動用銀行融資約21,000,000港元、35,000,000港元及57,300,000港元。

經考慮(i)貴集團業務持續產生營運資金變動前經營現金流量；(ii)截至二零一八年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月之經營活動所用現金流量淨額乃分別主要由於會計準則變動及COVID-19對貴集團業務之影響；(iii)誠如上

文所討論，貴集團的在手合約金額增加；及(iv) 貴集團於二零二零年六月三十日有現金結餘淨額約106,200,000港元及未動用銀行融資約57,300,000港元，吾等同意董事會意見，貴集團具備足夠財務資源分配至投資事項，以實現合理投資回報。

(b) 梁偉先生的專業及經驗

完成後，梁偉先生將獲委任為目標公司董事總經理，並將繼續負責目標公司之自營證券買賣及投資活動。誠如董事會函件所述，董事認為，通過投資事項，貴集團能藉善用梁偉先生於金融市場(尤其是自營證券買賣及投資)的專業及經驗設立其投資平台。

誠如董事會函件所述及根據 貴公司所提供梁偉先生履歷表，梁先生於金融及投資行業有逾13年經驗，覆蓋股票、固定收入產品及衍生工具(尤其是為對沖基金就長短倉策略提供支持)。彼對亞洲市場有深厚知識，且瞭解歐洲、中東及非洲(EMEA)以及美洲市場。

梁先生於二零零六年取得波士頓大學管理學院(現稱Questrom School of Management)工商管理學士學位。於二零零七年，梁先生加盟高盛，於運作部門開展事業，負責為對沖基金客戶提供服務，由執行後至交收全程管理交易。於二零一四年至二零一八年期間，梁先生轉至高盛前臺，主要負責擔任對沖基金及客戶之聯絡人，支持及促進其執行長短倉策略。彼亦涉足環球各地市場不同股票、固定收入及衍生工具相關諮詢，並參與了企業行動、首次公開發售、外匯執行及股票融資。梁先生於二零一八年離開高盛，最後職位為主要經紀商客戶服務之執行董事。於效力高盛前臺時期，彼亦持有牌照可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第2類(期貨合約交易)受規管活動。

根據 貴公司所提供目標公司之交易紀錄，目標公司自二零一八年八月二日起開展其投資活動。其於各個不同行業(包括房地產、通訊、金融及投資、汽車及醫療)之上市證券進行投資。下表載列目標公司投資組合與道富環球投資管理亞洲有限公司盈富基金(2800.HK)之回報率比較：

	由二零一八年 八月二日至 二零一八年 十二月三十一日	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度	由二零二零年 一月一日至 二零二零年 八月十五日	由二零一八年 八月二日至 二零二零年 八月十五日
目標公司之投資組合(附註1)	-7.4%	9.7%	1.1%	7.4%
道富環球投資管理亞洲有限公司 盈富基金(2800.HK)(附註2)	-7.1%	13.6%	-9.1%	-4.4%
目標公司之投資組合對道富環球 投資管理亞洲有限公司盈富 基金(2800.HK)之 相對表現(附註3)	-0.3%	-3.9%	10.2%	11.8%

附註：

- (1) 回報率乃按相應年／期內資本收益與股息收入之總和除以每月平均已投資本金金額計算。
- (2) 用以計算回報率之財務數據乃摘錄自雅虎財經網站(<https://hk.finance.yahoo.com>)。
- (3) 相對表現指目標公司之投資組合與道富環球投資管理亞洲有限公司盈富基金(2800.HK)之回報率差額。

誠如上表所示，目標公司之投資組合於二零一八年八月二日至二零一八年十二月三十一日期間有負回報率約7.4%。誠如管理層所告知，吾等瞭解負回報率乃主要由於二零一八年全球股市下跌，且組合仍處於起步階段。

截至二零一九年十二月三十一日止年度，目標公司之投資組合實現投資回報率9.7%，惟投資組合之回報率較道富環球投資管理亞洲有限公司盈富基金於二零一九年同期之回報率低約3.9%。

於二零二零年一月一日至二零二零年八月十五日期間，目標公司之投資組合錄得正回報率1.1%，跑贏道富環球投資管理亞洲有限公司盈富基金於同期回報率。

自目標公司於二零一八年八月二日進行首筆投資及截至二零二零二年八月十五日，目標公司之投資組合之累計回報率達7.4%，並跑贏道富環球投資管理亞洲有限公司盈富基金約11.8%。

經考慮(i)梁偉先生於金融及投資行業具有相關專業及深厚經驗(尤其是彼曾於高盛工作接近11年)；及(ii)目標公司之投資組合於充滿波動的市場實現累計回報率約7.4%，且已跑贏道富環球投資管理亞洲有限公司盈富基金約11.8%，其已逐漸展示良好表現，吾等同意董事會意見，貴集團能藉善用梁偉先生的專業及經驗設立其投資平台，並實現合理投資回報。

(c) 貴集團的融資成本

根據股東協議，貴集團應向目標公司提供合計最多15,000,000港元的買方額外股東貸款，作營運資金及投資用途。買方額外股東貸款的年利率建議為4.75%。誠如董事會函件所述者，董事預期，透過向目標公司提供買方額外股東貸款，貴集團將能夠享有較持牌銀行提供的定期存款利率較高的利息回報。

於二零二零年三月，聯邦儲備將基準利率由每年1.00%至1.25%降至每年0%至0.25%。此後，香港的利率亦相應地下降。吾等已獲得並已審閱貴集團於香港兩間主要來往銀行於該公告日期提供的定期存款利率。一年定期存款利率介乎每年0.15%至每年0.30%，顯著低於買方額外股東貸款建議的年利率4.75%。

此外，基於貴公司提供的融資函件，吾等了解到，於二零二零年六月三十日，貴集團的銀行融資以香港銀行同業拆息加每年1.95%的利率計息。於截至二零二零年六月三十日止期間，貴集團銀行借款的實際利率介乎每年2.39%至4.66%。因此，買方額外股東貸款的建議利率高於貴集團銀行借款的融資成本。

經考慮到(i)買方額外股東貸款的利率高於 貴集團主要來往銀行提供的定期存款利率；及(ii)買方額外股東貸款的建議利率高於 貴集團銀行借款的實際利率後，吾等認同提供買方額外股東貸款將能夠讓 貴集團享有較定期存款更佳的利息回報。

(d) 全球股市概覽

自二零一九年十二月開始爆發的COVID-19疫情對二零二零年上半年的全球經濟產生了無可避免的負面影響。有關政府及機構實施了各種防疫措施，令經濟活動脫軌，失業率激增。為應對疫情，世界各地的政府當局曾推出多項金融和財政方面的政策以支撐經濟，包括但不限於將短期利率下降到接近零的水平。然而，由於COVID-19疫情仍有機會在全球各地進一步爆發，故儘管實施了上述政策，全球經濟仍然面對着重大的不確定性。

在COVID-19疫情爆發期間，在疫情導致恐慌拋售現象後，全球股市於二零二零年第一季度強勁回彈。於二零二零年第一季度，標準普爾500指數由高峰位至低谷位下降約35.4%，惟於二零二零年三月二十三日至二零二零年八月十五日期間強勁回彈約53.9%，甚至於二零二零年九月初錄得歷史新高。同樣地，於二零二零年第一季度，恒生指數由高峰位至低谷位下降約27.5%，並於二零二零年三月十九日至二零二零年八月十五日期間回彈約19.1%。

根據吾等與管理層的討論結果，以及經考慮到二零二零年度全球股市的大幅波動，還有上文所提及的低息環境， 貴集團在沒有可靠投資專家的情況下，如要從其閑置財務資源中獲得合理投資回報，必定較以前困難。透過投資事項， 貴集團將能夠利用梁偉先生的專業及豐富經驗。預期梁偉先生將能夠協助 貴集團管理及多元化其投資風險，以及在充滿波動的市場中捕捉投資機會。

(e) 與未來投資活動有關的內容控制措施及規管

誠如吾等與董事所討論者，於完成後將進一步設立投資目標及政策。投資目標及政策將由目標公司的董事會審閱及協定，並須接受年度評估，以判斷是否須對投資目標及政策作出任何改動。

目標公司應投資多個國家及行業的上市股票，以在嘗試令有關資產的價值在中長期實現資本增值的同時，賺取正常收入。目標公司不得投資任何財務衍生工具。各項單一投資的價值應有限制；除非得到目標公司董事會的特別批准，其不得高於投資組合資產淨值的5.0%。

即使梁偉先生將負責管理日常投資活動，彼也須定期及於出現新投資項目時向目標公司董事會報告投資組合的最新表現及投資成份。目標公司董事會亦會定期審閱各項投資的表現，以密切監察目標公司的營運及表現。此外，梁偉先生亦會每半年向董事會報告一次目標公司的財務表現。

由於目標公司將於完成後成為 貴集團的非全資附屬公司，目標公司的一切交易及投資均須受到上市規則第14章項下的相關須予通知交易規定規管。梁偉先生將於每個交易日結束時向 貴集團財務部就各項交易進行匯報。 貴集團財務部將密切監察各項單一交易以及目標公司的累計投資的大小，以確保及促進 貴集團遵守上市規則第14章不時的規定。

經計及(i)於二零二零年六月三十日， 貴集團擁有足夠財務資源；梁偉先生在金融市場(尤其是在自營證券買賣及投資方面)具有相關專業及豐富經驗；(iii)買方額外股東貸款將能夠讓 貴集團享有較定期存款利率更佳的利息回報；(iv)梁偉先生的專業及經驗將能夠協助 貴集團管理及多元化其投資風險，以及在充滿波動的市場中捕捉投資機會；及(v) 貴集團將就目標公司的投資事項設立內部控制及嚴格規管系統後，吾等認同董事的意見，認為儘管買賣協議及股東協議並非在 貴集團的一般及正常業務過程中訂立，其在商業上仍屬合情合理的做法，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

D. 買賣協議的主要條款

根據買賣協議，買方已有條件同意從賣方收購且賣方已有條件同意向買方出售6,000股銷售股份，佔目標公司全部已發行股本的60.0%。代價為6,000港元，應以銀行本票形式支付。於緊接完成後，目標公司將由買方及賣方分別擁有60.0%及40.0%。

(a) 代價基準

根據董事會函件，收購事項的代價乃由買方及賣方經計及(其中包括)目標公司的資產淨值後進行公平磋商及按正常商業條款釐定。

於評估代價的公平合理性時，吾等已審閱目標公司於二零二零年八月十五日的管理賬目。吾等注意到，目標公司於二零二零年八月十五日有約70,000港元的未經審核資產淨值。

由於目標公司的業務範圍僅為自營證券買賣以及投資上市股票，目標公司於二零二零年八月十五日的資產主要包括其金額約為5,100,000港元的按公平值計入損益入賬的投資組合，以及約100,000港元的現金及現金等價物。同時，目標公司於二零二零年八月十五日的負債主要包括應付賣方的款項約3,700,000港元，以及在證券商賬戶的透支約1,500,000港元。鑒於目標公司於二零二零年八月十五日持有的資產及負債的性質及簡潔性，有關資產及負債的會計價值已真實反映其市值。因此，目標公司的流動資產淨額為釐定目標公司估值之適當基礎。

鑒於代價低於目標公司於二零二零年八月十五日的資產淨值，且就 貴集團的資產淨值而言，代價金額不大，故吾等認為代價乃按正常商業條款釐定，屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

E. 股東協議的主要條款

誠如董事會函件所披露者，就買賣協議而言，買方將與賣方及目標公司訂立股東協議，以規管目標公司的營運、管理及融資情況，以及有關權利及義務。股東協議的主要條款概述如下：

- 訂約方：
- (1) Bertrand Investments Limited (作為買方)；
 - (2) 梁偉先生(作為賣方)；及
 - (3) 目標公司
- 董事會組成：
- 目標公司董事人數最多為三名，且買方有權委任及罷免兩名董事以及委任董事會主席；而賣方有權委任及罷免目標公司一名董事。
- 須獲特別同意的活動：
- 須事先獲得持有合共不少於目標公司已發行股本70%的目標公司股東書面同意的事項包括：
- (i) 對業務性質或範圍作出任何重大變動；
 - (ii) 對組織章程大綱或組織章程細則作出任何修訂；
 - (iii) 對核數師作出任何委任、解聘、罷免或變更；
 - (iv) 對股本作出任何變動；
 - (v) 授出、發行或配發目標集團公司的任何股份；
 - (vi) 轉讓目標集團公司的任何股份或證券；
 - (vii) 批准任何決議案，以對目標集團公司進行清算或清盤或提交目標集團公司清盤呈請；

- (viii) 成立任何附屬公司或收購任何其他公司的股份；
- (ix) 委任或罷免任何目標集團公司的任何董事；
- (x) 發起任何訴訟或仲裁，其屬重大性質或涉及超過3,000,000港元；
- (xi) 與任何目標集團公司的任何董事或與目標集團任何關聯方或目標公司任何股東訂立或更改任何交易或安排；
- (xii) 收購或出售任何業務或資產將觸發 貴公司須遵守上市規則及證券及期貨條例項下的合規責任；及
- (xiii) 引入屬證券及期貨條例項下受規管活動的任何界別的業務。

不可轉讓：

除事先獲特別同意外，目標公司各股東不得(1)質押、按揭、抵押其任何股份或其股份任何權益或以其他方式就有關股份或權益設立產權負擔；(2)就其任何股份或其股份任何權益授出購股權；(3)就其任何股份所附帶的任何投票權訂立任何協議；(4)關於買方，不再為 貴公司的附屬公司；或(5)關於除買方以外的目標公司股東，更改相關股東的最終控股實體。

新股東：

所有目標公司新股東須簽立信守契據，使其受股東協議約束。

經董事告知，目標公司於完成後將成為 貴集團的非全資附屬公司，故目標公司的溢利將會按照目標公司股東的持股百分比以股息形式分派予有關股東。

吾等已審閱股東協議，並與管理層就股東協議所載的上述條款進行討論。由於(i)目標公司董事會大多數成員(三人之中的兩人)將由 貴集團委任，可確保 貴集團能夠繼續在目標公司作出策略決定時施予影響力並參與其中；(ii)目標公司在作出任何重大企業行動前，必先取得買方的書面同意；(iii)溢利將會按照目標公司股東的持股百分比以股息形式分派予有關股東，故吾等認為股東協議的上述條款能夠就 貴集團管理目標公司而言提供足夠保障。

(a) 貸款資本化

根據股東協議，自股東協議日期起計三個營業日內，(i)賣方應就目標集團的業務而言向目標公司提供1,100,000港元的股東貸款，致使賣方股東貸款總額達到4,800,000港元；及(ii)買方應向目標公司提供初步資金，方式為提供7,200,000港元的買方股東貸款。

於緊接4,800,000港元的賣方股東貸款及7,200,000港元的買方股東貸款妥為提供後，目標公司將會將4,800,000港元的賣方股東貸款及7,200,000港元的買方股東貸款資本化，且目標公司將會向賣方及買方分別配發及發行4,000股及6,000股繳足或入賬列作繳足的新股份(「貸款資本化」)。

於貸款資本化完成後，目標公司將由買方擁有12,000股股份(60.0%)及由賣方擁有8,000股股份(40.0%)。下表載列於緊接收購事項後的股權架構、就貸款資本化而言須予配發及發行的股份，以及目標公司股東有待提供的貸款資本化金額：

股東	就貸款 資本化而言			於貸款 資本化 完成後	
	於緊接 收購事項後 目標公司的 股權架構 股份數目	須予配發及 發行的 目標公司 新股份 股份數目	於貸款 資本化 完成後 目標公司的 股權架構 股份數目	有待提供的貸款 資本化金額	
				千港元	%
買方(為本公司全資附屬公司)	6,000	6,000	12,000	7,200	60.0
賣方	4,000	4,000	8,000	4,800	40.0
總計	10,000		20,000	12,000	100.0

透過貸款資本化提供的資金將達12,000,000港元，目標公司將會將有關款項用作投資及營運資金用途。經考慮到(i)買方及賣方將提供的貸款資本化金額與其各自於緊接收購事項後於目標公司持有的股權成正比；及(ii)有關資金僅會用於指定用途，吾等認為貸款資本化的條款屬公平合理。

(b) 買方額外股東貸款

根據股東協議，貴集團應在二零二一年十二月三十一日或之前向目標公司提供更多資金，方式為提供合計最多15,000,000港元的買方額外股東貸款，作營運資金及投資用途。買方額外股東貸款可一次過或分批提款，無抵押，應在三年內償還，以及按

單一基準並按4.75%的年利率計息。目標公司須在買方額外股東貸款到期時一次過償還有關本金及利息。目標公司亦有權在買方額外股東貸款到期前提早還款，且毋須向買方作出賠償。

經管理層告知，買方額外股東貸款的條款乃經買方與賣方公平磋商後訂立。經評估買方額外股東貸款的主要條款的公平合理性後，吾等主要參考了香港上市發行人近期進行並涉及提供貸款／貸款融資的交易。

吾等已在公共領域中就可資比較交易（「可資比較交易」）進行獨立研究，而(i)有關交易乃為於二零二零年九月十六日之公告之前三個月內，由聯交所上市公司公佈之交易；吾等認為有關時限足以反映進行有關交易的當前市況；(ii)有關交易涉及香港上市公司提供／延長無抵押計息貸款／貸款融資；(iii)有關交易的貸款／貸款融資的貸方並非金融機構，亦無持有任何放債人牌照；(iv)有關交易的貸款／貸款融資的借方並非在任何證券交易所上市的公司；及(v)有關交易構成上市規則項下發行人進行的須予通知交易及／或關連交易。

股東應注意，可資比較交易的業務、營運及前景不一定與貴公司的業務、營運及前景相同，且吾等並無對可資比較交易的各個業務及營運作出任何詳細調查。儘管如此，吾等仍認為可資比較交易能夠提供進行類似於在股東協議下提供買方額外股東貸款之交易的香港上市公司的一般市場慣例，供參考之用。就吾等根據盡力基準所深知，吾等已識別出23個符合上述篩選條件的可資比較交易的詳盡資料。下表載列可資比較交易的概要。

公司名稱	股份		年利率	期限 (月)	貸款本金額	是否
	代號	公告日期				關連交易 (是／否)
1. 亞證地產有限公司	271	二零二零年六月十七日	4.75%	36	人民幣40,000,000元	是
2. 順泰控股集團有限公司	1335	二零二零年六月二十二日	6.00%	6	人民幣40,000,000元	是

公司名稱	股份		年利率	期限 (月)	貸款本金金額	是否 關連交易 (是/否)
	代號	公告日期				
3. 力量礦業能源有限公司	1277	二零二零年六月二十二日	高於全國銀行間同業拆借中心公佈的一年期貸款市場報價利率2% (附註1)	24	人民幣57,000,000元	是
4. 首程控股有限公司	697	二零二零年六月二十三日	6.88%	36	人民幣50,000,000元	是
5. 裕興科技投資控股有限公司	8005	二零二零年六月二十九日	8.00%	6	41,000,000港元	否
6. 寶德科技集團股份有限公司	8236	二零二零年七月二日	中國人民銀行公佈的一年期貸款優惠利率或7%較高者 (附註2)	30	人民幣2,000,000,000元	是
7. 太陽城集團控股有限公司	1383	二零二零年七月六日	14.00%	12	30,000,000美元	是
8. UTS Marketing Solutions Holdings Limited	6113	二零二零年七月八日	10.00%	12	12,000,000令吉	否
9. 李氏大藥廠控股有限公司	950	二零二零年七月十七日	5.00%	12	5,000,000美元	是
10. 李氏大藥廠控股有限公司	950	二零二零年七月十七日	5.00%	12	39,056,000港元	是
11. 中化化肥控股有限公司	297	二零二零年七月二十二日	6.05%	12	人民幣670,000,000元	否
12. 微創醫療科學有限公司	853	二零二零年七月二十四日	5.00%	18	人民幣115,000,000元	是
13. 冠力國際有限公司	380	二零二零年七月二十七日	5.50%	36	10,000,000美元	是
14. 大悅城地產有限公司	207	二零二零年八月四日	10.00%	12	人民幣580,000,000元	否
15. 中國東方教育控股有限公司	667	二零二零年八月四日	7.00%	17	人民幣390,000,000元	是
16. 中國優材(控股)有限公司	1885	二零二零年八月十四日	10.00%	6	人民幣50,000,000元	否
17. 中化化肥控股有限公司	297	二零二零年八月十七日	中國人民銀行公佈的一年期貸款優惠利率 (附註2)	24	人民幣1,000,000,000元	是
18. 首創置業股份有限公司	2868	二零二零年九月二日	4.75%	36	人民幣203,936,000元	是
19. 中國誠通發展集團有限公司	217	二零二零年九月三日	6.00%	12	人民幣30,000,000元	是
20. 奧邦建築集團有限公司	1615	二零二零年九月十日	6.00%	24	9,000,000港元	是
21. 香格里拉(亞洲)有限公司	69	二零二零年九月十一日	4.00%	按貸方要求償還	5,000,000港元	是
22. 廣州基金國際控股有限公司	1367	二零二零年九月十四日	6.00%	12	人民幣50,000,000元	是

公司名稱	股份		年利率	期限 (月)	貸款本金金額	是否 關連交易 (是/否)
	代號	公告日期				
23. 中國玻璃控股有限公司	3300	二零二零年九月十四日	7.00%	12	3,600,000港元	是
		最高	14.00%	36		
		最低	3.85%	6		
		平均	6.70%	18.5		

附註：

- (1) 於該公告日期，全國銀行間同業拆借中心公佈的一年期貸款市場報價利率為4.35%。
- (2) 於該公告日期，中國人民銀行公佈的一年期貸款優惠利率為3.85%。

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

i. 利率

誠如上表所示，可資比較交易的利率介乎每年3.85%至14.00%，平均為每年約6.70%。買方額外股東貸款的利率為每年4.75%，在可資比較交易利率的範圍以內，屬於下四分位數範圍，故就市場法而言屬可接受水平。吾等認為，買方額外股東貸款利率在可資比較交易利率範圍以內的較低水平屬合情合理，因為目標公司(即借方)於完成後將成為 貴公司的關連附屬公司，故 貴公司將能夠密切監察目標公司的財務表現及償債能力，從而產生較低違約風險。

ii. 期限

誠如上表所示，可資比較交易的期限介乎6個月至36個月，平均期限約為18.5個月。買方額外股東貸款的期限為36個月，在可資比較交易的期限範圍以內屬於較高的水平，故符合近期市場慣例。

經計及(i)買方額外股東貸款的建議利率在可資比較交易利率的範圍以內，且屬於下四分位數範圍；(ii) 貴公司將能夠密切監察目標公司的財務表現及償債能力；及(iii)

買方額外股東貸款的期限與近期市場慣例可資比較後，吾等認為股東協議下的買方額外股東貸款的條款屬正常商業條款，公平合理，並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

F. 投資事項的財務影響

投資事項對 貴集團資產淨額及盈利的財務影響載列如下：

(a) 資產淨額

於收購事項及貸款資本化完成後，目標公司將成為 貴集團的非全資附屬公司，而目標公司的資產及負債將會在 貴集團的財務報表中綜合入賬。董事預期於收購事項及貸款資本化完成後， 貴集團的資產淨值及非控股權益將增加約4,800,000港元。

此外，由於提供買方額外股東貸款為目標公司與 貴集團內買方之間的集團內交易，故提供買方額外股東貸款對 貴集團的綜合資產淨額將不會產生任何重大影響。

(b) 盈利

於完成收購事項及貸款資本化後， 貴集團的盈利概不會產生任何即時的重大影響。由於目標公司將成為 貴集團的非全資附屬公司，其未來財務業績將會在 貴集團的財務報表中綜合入賬。

由於買方將有權透過提供買方額外股東貸款而從目標公司收取利息收入，預期有關利息收入將對 貴公司擁有人應佔溢利帶來正面影響。

以上分析僅供參考，不應視作能夠反映 貴集團於訂立買賣協議及股東協議後的財務狀況及表現。

IV. 推薦建議

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為(i)就獨立股東而言，投資事項的條款屬公平合理；及(ii)儘管投資事項並非在 貴集團正常及一般業務過程中進行，但在買賣協議及股東協議項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立股東，以及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將於股東特別大會提呈的決議案，以批准投資事項及其項下擬進行的交易。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
創陞融資有限公司

董事總經理 董事
潘兆權 黃卓謙
謹啟

二零二零年十月九日

潘兆權先生及黃卓謙先生為根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，被視為創陞融資有限公司的負責人員。潘兆權先生及黃卓謙先生分別於機構融資業中有逾16年及9年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則的規定而提供有關本公司的資料，董事共同及個別對本通函承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有方面均屬準確及完整，且並無誤導或者欺詐成份；及並無遺漏任何其他事項致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

a. 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團的股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事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：(i)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權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司須存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據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：

好倉

董事姓名	本公司／ 相聯公司名稱	權益性質	所持 普通股數目	概約 持股百分比
梁鵬程	本公司	受控法團權益	69,398,000	24.07%
	本公司	實益權益	6,272,000	2.17%
	本公司	實益權益 ^(附註1)	12,000,000	4.16%
劉桂生	本公司	實益權益 ^(附註1)	12,000,000	4.16%

董事姓名	本公司／ 相聯公司名稱	權益性質	所持 普通股數目	概約 持股百分比
符展成	本公司	受控法團權益	25,662,000	8.90%
	本公司	實益權益	8,724,000	3.02%
	本公司	配偶權益 ^(附註2)	298,000	0.10%
	本公司	實益權益 ^(附註1)	9,100,000	3.15%
王君友	本公司	受控法團權益	12,940,000	4.48%
	本公司	實益權益	1,450,000	0.50%
	本公司	實益權益 ^(附註1)	6,800,000	2.35%
	本公司	配偶權益 ^(附註3)	200,000	0.06%
	本公司	配偶權益 ^(附註1及3)	900,000	0.31%
劉勇	本公司	實益權益 ^(附註1)	3,000,000	1.04%
馬桂霖	本公司	實益權益	250,000	0.08%
	本公司	實益權益 ^(附註1)	3,000,000	1.04%

附註：

- (1) 該等數目指本公司於根據購股權計劃授出的購股權獲行使後將予發行及配發的股份。
- (2) 根據證券及期貨條例，符展成先生(即鍾慧姿女士的配偶)被視為於鍾慧姿女士持有的298,000股股份中擁有權益。
- (3) 根據證券及期貨條例，王君友先生(即李敏女士的配偶)被視為於李女士持有的200,000股股份中擁有權益。

淡倉

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事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：(i)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權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例

的該等條文彼等當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於本公司須存置的登記冊的權益或淡倉；或(iii)根據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。

b. 主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士(上文披露的董事或本公司主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文披露予本公司的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在所有情況下可於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本10%或以上面值，或就有關股本而言擁有任何購股權：

董事姓名	身份	普通股總數	好倉／ 淡倉	佔本公司已 發行股本總額 百分比
北京控股集團有限公司	受權法團權益 ^(附註1)	79,473,780	好倉	27.57%
北京市市政工程設計 研究總院有限公司 (「北京市政總院」)	受權法團權益 ^(附註1)	79,473,780	好倉	27.57%
北京設計集團 有限責任公司	實益擁有人 ^(附註1)	79,473,780	好倉	27.57%
Rainbow Path International Limited	實益擁有人 ^(附註2)	62,198,000	好倉	21.57%
Veteran Ventures Limited	實益擁有人 ^(附註2)	7,200,000	好倉	2.49%
Vivid Colour Limited	實益擁有人 ^(附註3)	25,662,000	好倉	8.90%
君名投資有限公司	實益擁有人 ^(附註4)	12,940,000	好倉	4.48%
Liang Sharon	配偶權益 ^(附註5)	87,670,000	好倉	30.41%
鍾慧姿	配偶權益 ^(附註6)	43,486,000	好倉	15.08%
	實益擁有人	298,000	好倉	0.10%
李敏	配偶權益 ^(附註7)	21,190,000	好倉	7.35%
	實益擁有人 ^(附註8)	1,100,000	好倉	0.38%

附註：

- (1) 北京設計集團有限責任公司由北京市政總院全資擁有，而北京市政總院由北京控股集團有限公司全資擁有。
- (2) Rainbow Path International Limited及Veteran Ventures Limited由梁鵬程先生全資擁有。
- (3) Vivid Colour Limited由符展成先生全資擁有。
- (4) 君名投資有限公司由王君友先生全資擁有。
- (5) Liang Sharon女士為梁鵬程先生的配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為於梁鵬程先生持有的87,670,000股股份及購股權中擁有權益。
- (6) 鍾慧姿女士為符展成先生的配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為於符展成先生持有的43,486,000股股份及購股權中擁有權益。
- (7) 李敏女士為王君友先生的配偶，根據證券及期貨條例，彼被視為於王君友先生持有的21,190,000股股份及購股權中擁有權益。
- (8) 指購股權計劃項下授出的購股權獲行使後的200,000股股份的權益及900,000股相關股份的權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無其他人士(上文披露的董事或本公司主要行政人員除外)於本公司的股份或相關股份擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文披露予本公司的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利在所有情況下可於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本10%或以上面值，或就有關股本而言擁有任何購股權。

3. 董事與主要股東的僱傭關係

於最後實際可行日期，以下各董事為以下公司的董事或僱員，彼等各自於本公司的股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文披露予本公司的權益或淡倉：

- a. 劉桂生先生現任北京控股集團有限公司(「北控集團」)黨委常委以及北控集團董事。彼為北京市政總院黨委書記以及北京市政總院董事長。
- b. 執行董事劉勇先生為北京市政總院副總經理。

4. 董事於合約或安排的權益

於最後實際可行日期，關聯方概無訂立或存續董事於其擁有重大權益且對本集團業務有重大關聯的合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核賬目之日)以來所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之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或控股股東(定義見上市規則)及彼等各自緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭之任何業務(本集團業務除外)當中擁有任何直接或間接競爭權益。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何不可於一年內屆滿而本公司毋須作出賠償(法定賠償除外)而予以終止之服務合約。

7. 專家及同意

以下為於本通函提述之專家之資格：

名稱	資格
創陞融資有限公司	一間根據證券及期貨條例可進行第一類(證券買賣)及第六類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上述各專家已發出書面同意，表示同意刊發本通函並以本通函刊載之形式及涵義轉載其函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意。

於最後實際可行日期，上述各專家：

- (a) 於本集團任何成員公司概無直接或間接持有任何股份；
- (b) 概無擁有可認購或指派他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論能否依法強制執行)；及
- (c) 概無在本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本公司編製最近期刊發經審核賬目之日)以來所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之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

本通函附錄二所載的獨立財務顧問函件截至二零二零年十月九日，以供載入本通函。

8. 概無重大變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況自二零一九年十二月三十一日(即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之日)以來概無任何重大不利變動。

9. 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的總辦事處及主要營業地點位於香港九龍尖沙咀海港城環球金融中心北座15樓。
- (c) 本公司的香港股份過戶登記分處為聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室。
- (d) 本公司的秘書為余詠詩女士。

10. 備查文件

下列文件之副本由本通函日期起至股東特別大會日期為止(包括當日)任何營業日一般辦公時間內在本公司位於香港九龍尖沙咀海港城環球金融中心北座15樓之香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 買賣協議；
- (b) 股東協議；
- (c) 彌償契據；
- (d) 不競爭契據；
- (e) 獨立董事委員會日期為二零二零年十月九日的函件，其全文載於本通函第22至23頁；
- (f) 獨立財務顧問日期為二零二零年十月九日的函件，其全文載於本通函第24至48頁；
- (g) 本附錄上文「7.專家及同意」一段所提述的獨立財務顧問日期為二零二零年十月九日的同意書；及
- (h) 本通函副本。

11. 語言

本通函之中英文版本如有任何歧異，概以英文本為準。



C CHENG HOLDINGS LIMITED

思城控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1486)

股東特別大會通告

茲通告思城控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二零年十月二十八日(星期三)上午十時正假座香港九龍尖沙咀海港城環球金融中心北座6樓舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

(a) 批准、確認及追認以下各份文件：

- (i) 買賣協議(誠如本公司致股東的日期為二零二零年十月九日的通函所界定及載述者，註有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (ii) 股東協議(誠如本公司致股東的日期為二零二零年十月九日的通函所界定及載述者，註有「B」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；
- (iii) 彌償契據(誠如本公司致股東的日期為二零二零年十月九日的通函所界定及載述者，註有「C」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)；及

股東特別大會通告

(iv) 不競爭契據(誠如本公司致股東的日期為二零二零年十月九日的通函所界定及載述者，註有「D」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)，

以及簽立及執行其項下的交易；及

(b) 授權本公司任何一名董事就執行買賣協議、股東協議、彌償契據及不競爭契據以及其項下擬進行的其他事宜或附帶事宜或與之有關而簽署、簽立、完善及交付所有有關文件及作出其可能全權酌情認為必要或合宜的所有有關行動、事項、事宜及事情，並豁免遵守及／或同意對買賣協議、股東協議、彌償契據及不競爭契據作出其認為性質不屬重大的任何修訂或補充，以及使本決議案中提述的任何其他事宜生效，或執行有關事宜。」

承董事會命
思城控股有限公司
主席兼執行董事
梁鵬程

香港，二零二零年十月九日

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：

香港九龍
尖沙咀
海港城
環球金融中心
北座15樓

附註：

(a) 本公司將於十月二十二日(星期四)至二零二零年十月二十八日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期間將不會辦理股份過戶登記。為出席大會並於會上投票，所有過戶文件連同有關股票及過戶表格最遲需於二零二零年十月二十一日(星期三)下午四時正前送達本公司的香港股份過戶登記分處聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，以作登記。

股東特別大會通告

- (b) 凡有權出席上述大會並於會上投票之本公司股東可委派受委代表代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。持有兩股或以上股份的股東可委任多於一名代表以代表其出席大會及於會上投票。如委任一名以上受委代表，必須指明每一名受委代表所代表之股份數目及類別。
- (c) 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或授權文件，必須盡快但無論如何不遲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聯合證券登記有限公司，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場二期33樓3301-04室，方為有效。
- (d) 填妥及交回代表委任表格後，本公司股東仍可依願親身出席大會或其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。在此情況下，有關股東先前遞交的代表委任表格將被視作撤回論。
- (e) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名有關聯名登記持有人均可於任何大會就該等股份投票(不論親身或委派代表)，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一名有關聯名持有人出席任何大會，則就有關股份而言於本公司股東名冊排名首位者方有權投票(不論親身或委派代表)，而其他聯名持有人的投票將不獲接納。
- (f) 倘於大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號或香港政府宣佈的「超強颱風後的極端情況」生效，則大會將會順延，而本公司將於本公司網站www.cchengholdings.com及香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk登載公告，通知本公司股東有關續會之日期、時間及地點。

大會將於「黃色」或「紅色」暴雨警告信號生效期間如期舉行。

於任何惡劣天氣情況下，股東需考慮自身情況後自行決定是否出席大會。倘股東出席大會，務請加倍留意及小心安全。

於本通告日期，執行董事為梁鵬程先生、劉桂生先生、符展成先生、王君友先生、劉勇先生及馬桂霖先生；以及獨立非執行董事為余熾鏗先生、盧偉雄先生及蘇玲女士。

本通告印有中英文版本。如有任何歧異，概以英文本為準。