
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，應立即將本通函送交或轉交買主或承讓人，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)

主要交易 有關行使使用權

本封面所用詞彙與本通函「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12頁。

本公司已根據上市規則取得股東書面批准，以代替舉行股東大會批准行使使用權及據此擬進行之交易，而本通函寄發予股東，僅供參考。

二零二五年五月二十二日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「董事會」	指	不時之董事會
「該大廈」	指	名為思程大廈自編思城未來城市業務總部的大廈，位於中國廣州市廣雲路238號
「思城未來城市」	指	思城未來城市(廣州)項目管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「思城投資」	指	思城投資發展有限公司(前稱思城(廣州)投資發展有限公司)，一間於中國成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的相同涵義
「本公司」	指	思城控股有限公司，一間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(股份代號：01486)
「董事」	指	本公司不時之董事

釋 義

「大灣區」	指	粵港澳大灣區乃於二零一六年在十三五規劃中提出的理念。該規劃之基本原則包括大灣區以創新驅動，以改革引領，協調區域發展，建立對外開放平台及堅持「一國兩制」。大灣區定位為依託香港及澳門作為自由開放經濟體及廣東作為改革開放排头兵優勢，繼續深化改革，擴大開放。大灣區之目標乃成為典範，加快制度創新及先行先試，建設現代化經濟體系，更好融入全球市場體系，建成全球新興產業、先進製造業及現代服務業基地，建設具有國際競爭力之世界級城市群
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州城果」	指	廣州城果商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港財務報告準則第16號」	指	香港會計師公會頒佈之香港財務報告準則第16號「租賃」
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司任何董事、主要行政人員、主要股東、其附屬公司或彼等各自的任何聯繫人，且與上述人士並無關連(定義見上市規則)的第三方
「該土地」	指	中國廣州市白雲區鶴龍街黃邊村廣州設計之都(AB2901120地塊)

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二五年五月十六日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「標準守則」	指	上市規則附錄C3所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「新程項目管理」	指	新程(廣州)項目管理有限公司，一間於中國成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該場所」	指	中國廣州市廣雲路238號思程大廈自編思城未來城市業務總部20樓全層
「物業使用框架合同」	指	思城未來城市與思城投資就行使使用權訂立日期為二零二五年四月七日之物業使用框架合同
「使用權」	指	以零代價於該土地土地使用權的剩餘期限(即直至二零七一年二月四日)內使用該大廈(即該場所)的整個辦公樓層的權利
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股0.01港元的股份
「股東」	指	股份持有人

釋 義

「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「書面批准」	指	由北京設計集團有限責任公司、梁鵬程先生、Rainbow Path International Limited、Veteran Ventures Limited、符展成先生、Vivid Colour Limited、王君友先生及君名投資有限公司就行使使用權及據此擬進行之交易作出之書面批准，彼等合共持有203,919,780股已發行普通股（佔本公司於最後實際可行日期全部已發行股本約70.7%）
「%」	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)
劉江濤先生(聯席主席)
符展成先生(行政總裁)
王君友先生
鄧立鳴先生
雷志軍先生

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

獨立非執行董事：

陳進思先生
黃顯榮先生
蘇玲女士

總部及香港主要營業地點：

香港
九龍
尖沙咀
海港城
環球金融中心北座
15樓

敬啟者：

主要交易
有關行使使用權

緒言

茲提述本公司日期為二零二五年四月七日之公告，據此，董事會宣佈，本公司間接全資附屬公司思城投資與思城未來城市訂立物業使用框架合同，內容有關以零代價行使使用權，即有權於該土地土地所有權的剩餘期限（即直至二零七一年二月四日）內使用該大廈（即該場所）的整個辦公樓層。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)有關物業使用框架合同及據此擬進行之交易的進一步資料及上市規則規定的其他資料。

物業使用框架合同

物業使用框架合同及據此擬進行之交易詳情載列如下：

日期：二零二五年四月七日

訂約方：(1) 思城未來城市(廣州)項目管理有限公司(即思城未來城市)；及
(2) 思城投資發展有限公司(即思城投資)，本公司間接全資附屬公司。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，思城未來城市及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

該場所：中國廣州市廣雲路238號思程大廈自編思城未來城市業務總部20樓全層，總樓面面積約2,000平方米。

用途：該場所用作辦公用途。

代價：零

期限：該土地土地使用權的剩餘期限(即直至二零七一年二月四日止)

行使使用權之財務影響

根據香港財務報告準則第16號，由於行使使用權，本集團須於本公司的綜合財務報表中確認使用權資產。

本公司就行使使用權確認的未經審核使用權資產價值約為人民幣51.1百萬元（相當於約54.8百萬港元），參照類似該場所且位於廣州的優質辦公室的市場租金及應用4.6%的中國增量借款率計算。

預期於完成行使使用權下擬進行之交易後，使用權資產將增加約54.8百萬港元，而其他收入總額54.8百萬港元將按以下方式全數確認：(i)46.7百萬港元將於二零二五年四月七日行使使用權後確認；及(ii)餘下8.1百萬港元將按每月基準從行使使用權起確認直至轉讓新程項目管理餘下25%的股權至合營夥伴，預計於二零二五年底發生。

本集團預期行使使用權下擬進行之交易將增加使用權資產的年度折舊開支約1.0百萬港元。

訂約方資料

本公司及思城投資

本公司為投資控股公司。本集團為香港及中國領先的綜合建築設計服務供應商之一，專注經營建築設計、城市總體規劃、景觀設計、室內設計及文化保育。

思城投資為投資控股公司，並為本公司的間接全資附屬公司及中國內地總部機構。

思城未來城市

思城未來城市主要從事物業投資、房地產開發及經營，並由新程項目管理全資擁有。儘管新程項目管理由思城投資擁有25%，其實際上由廣州城果全資擁有（將於下文「使用權背景」進一步闡述）。

新程項目管理和廣州城果均主要從事廣州當地的物業開發及經營。

董事會函件

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信：

- (a) 廣州城果由樂城(廣州)商業管理有限公司擁有40%權益、由廣州雲豐匯商業管理有限公司擁有40%權益，及由廣州龍濠商業管理有限公司擁有20%權益，彼等均為廣州當地成立的物業發展商；
- (b) 樂城(廣州)商業管理有限公司由江名銀擁有40%權益、由匯誠(廣州)商業管理有限公司擁有37.5%權益、由龍順添擁有15%權益及由梁澤軒擁有7.5%權益；
- (c) 匯誠(廣州)商業管理有限公司由龍志和擁有34%權益、由董希仲擁有33%權益、由黎玉宜擁有20%權益及由黎偉峰擁有13%權益；
- (d) 廣州雲豐匯商業管理有限公司由劉艷婷擁有60%權益及由陳紀運擁有40%權益；
- (e) 廣州龍濠商業管理有限公司由胡培曦擁有35%權益、由龍嘉濠擁有25%權益及由龍家盛擁有40%權益；及
- (f) 廣州城果及其最終實益擁有人為獨立第三方。

使用權背景

茲提述本公司日期為二零二零年十一月三十日之自願性公告。

於二零二零年十一月三十日，思城投資、廣州城果(即思城投資之合營夥伴)及新程項目管理(即合營公司)訂立框架協議(「**框架協議**」)，內容有關合營安排，以共同參與於該土地上之物業發展，其中包括興建該大廈(「**中國物業發展**」)。

董事會函件

就中國物業發展而言，思城投資應根據中國法律及法規承擔資質合規責任，而廣州城果則應承擔完整的出資及建設責任。

於新程項目管理進行若干重組後，直至最後實際可行日期，思城投資持有新程項目管理25%股權，而其餘75%股權則由廣州城果持有。

由於廣州城果將全權負責整個出資及建設，作為商業代價，訂約方根據框架協議同意，思城投資對新程項目管理不擁有任何權利、權力、控制及利益，而該等權利、權力、控制及利益將由廣州城果全權享有（使用權除外）。此外，思城投資不承擔新程項目管理的任何責任，該等責任應由廣州城果獨自承擔。倘思城投資因廣州城果對新程項目管理的管理及運作而蒙受任何損失或損害，思城投資有權就該等損失或損害向廣州城果索償。因此，新程項目管理實質上由廣州城果全資擁有。

根據框架協議，於中國物業發展完成後，思城投資將有權以零代價行使使用權，即有權於該土地土地使用權的剩餘期限（即直至二零七一年二月四日）內使用該大廈（即該場所）的整個辦公樓層，作為其參與中國物業發展及於其中作出貢獻之報酬。

於思城投資行使使用權時，思城未來城市（即該場所之業主）與思城投資將訂立物業使用框架合同。於行使使用權前，使用權並無產生任何收益或具有任何可識別收入來源。

行使使用權之理由及裨益

透過行使使用權，本集團可優化其資產組合，並透過利用廣州的辦公室空間促進組織發展及策略性措施，從而提高營運效率。

以零代價獲取該場所可降低營運開支，使本集團得以將資源重新分配至核心業務功能及更廣泛的投資機會。

董事會函件

此外，該新開發的商業大廈為廣州白雲設計之都地標建築之一，位於大灣區設計產業集群的核心區域，對本集團執行港穗雙總部戰略佈局具有積極作用。該場所亦可提升本集團在廣州當地的市場地位並進一步深入內地市場，有利於大灣區的客戶聯繫及潛在的業務發展。

鑑於上述原因，董事認為，行使使用權的條款及據此擬進行之交易乃經公平磋商後按一般商業條款於日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於行使使用權及據此擬進行之交易中擁有重大權益，因此概無董事須就批准行使使用權及據此擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

上市規則涵義

根據香港財務報告準則第16號，由於行使使用權，本集團須於本公司的綜合財務報表中確認使用權資產，而根據上市規則，據此擬進行之交易將被視為本集團收購資產。本公司根據行使使用權將予確認的使用權資產的估計價值約為人民幣51.1百萬元（相當於約54.8百萬港元）。

由於根據上市規則的定義，按本集團根據香港財務報告準則第16號確認的使用權資產價值計算，行使使用權的適用百分比率為25%或以上但低於100%，故行使使用權構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章有關申報、公告、通函及股東批准的規定。

據董事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，概無股東於行使使用權及據此擬進行之交易中擁有重大權益，且倘本公司召開股東大會批准使用權，概無股東須於本公司股東大會上放棄投票。因此，根據上市規則第14.44條，一名股東或一批緊密聯繫的股東（合共持有該股東大會50%以上的投票權）的股東書面批准可獲接納，以代替舉行股東大會批准行使使用權及據此擬進行之交易。

董 事 會 函 件

於最後實際可行日期，以下緊密聯繫的股東直接擁有本公司全部已發行股本約72.3%：

股東名稱	所持股份數目	佔本公司股權 概約百分比
北京設計集團有限責任公司 ^(附註1及5)	79,473,780	27.6%
梁鵬程 ^(附註2及5)	10,522,000	3.7%
Rainbow Path International Limited ^(附註2)	62,198,000	21.6%
Veteran Ventures Limited ^(附註2)	7,200,000	2.5%
符展成 ^(附註3及5)	8,724,000	3.0%
Vivid Colour Limited ^(附註3)	25,662,000	8.9%
王君友 ^(附註4及5)	1,450,000	0.5%
君名投資有限公司 ^(附註4)	12,940,000	4.5%
總計	<u>208,169,780</u>	<u>72.3%</u>

附註：

- 北京設計集團有限責任公司自二零一七年起成為股東。其由北京市市政工程設計研究總院有限公司（「北京市政總院」）100%擁有，而北京市政總院由北京控股集團有限公司擁有100%權益。本集團聯席主席兼執行董事劉江濤先生為北京市政總院的主席。
- Rainbow Path International Limited及Veteran Ventures Limited由本集團主席兼執行董事梁鵬程先生擁有100%權益。自本集團於二零一三年上市以來，梁鵬程先生、Rainbow Path International Limited及Veteran Ventures Limited一直為股東。梁鵬程先生為本集團創辦人，自本集團於二零一三年上市以來一直擔任本集團主席兼執行董事。
- Vivid Colour Limited由執行董事符展成先生擁有100%權益。自本集團於二零一三年上市以來，符展成先生及Vivid Colour Limited一直為股東。符展成先生於一九九一年加入本集團，並自本集團於二零一三年上市以來一直擔任執行董事。
- 君名投資有限公司由執行董事王君友先生擁有100%權益。自本集團於二零一三年上市以來，王君友先生及君名投資有限公司一直為股東。王君友先生於二零一一年加入本集團，並自本集團於二零一三年上市以來一直擔任執行董事。
- 北京市政總院、梁鵬程先生、符展成先生及王君友先生在過去及現在的業務上已建立長期聯繫。

董事會函件

本公司已根據上市規則第14.44條取得書面批准以代替舉行本公司股東大會。因此，本公司將不會召開股東大會以批准物業使用框架合同及據此擬進行之交易。

推薦意見

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業使用框架合同項下擬進行之交易公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

其他資料

謹請閣下垂注本通函各附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
思城控股有限公司
主席及執行董事
梁鵬程

二零二五年五月二十二日

A. 本集團的財務資料

本公司於截至二零二二年、二零二三年及二零二四年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料及其相關附註於以下已於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.cchengholdings.com刊載的文件內披露：

- (i) 本公司於截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報，其可透過以下連結查閱：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042501037.pdf>；
- (ii) 本公司於截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報，其可透過以下連結查閱：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0419/2024041900430.pdf>；及
- (iii) 本公司於截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報，其可透過以下連結查閱：<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0423/2025042300415.pdf>。

B. 債務聲明

於二零二五年三月三十一日（即本通函付印前為確定本債務聲明所載資料的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之債務詳情如下：

- i) 我們有無抵押及有擔保之計息銀行借款約45,000,000港元。我們亦有有抵押及有擔保之計息銀行借款約40,000,000港元。
- ii) 我們有無抵押及無擔保之其他計息借款約858,000港元。
- iii) 我們有租賃負債約29,665,000港元。作為承租人，本集團確認租賃負債以作出租賃付款，而使用權資產指使用相關資產的權利。

或然負債：

於二零二五年三月三十一日，本集團提供為數約5,969,000港元的擔保，為一家銀行代表一間附屬公司就若干項目的履約責任所發行的服務履約債券提供擔保。

除上文所述及集團內公司間的負債外，於二零二五年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無擁有任何重大尚未償還的：(i)債務證券(不論是已發行及發行在外、法定或增設但尚未發行)或有期貸款(不論是有擔保、無擔保、有抵押(不論是由本集團或第三方提供抵押品)或無抵押)；(ii)屬借款性質之其他借款或債務(包括銀行透支及承兌負債(一般貿易票據除外))或承兌信貸或租購承擔(不論是有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)按揭或押記；或(iv)擔保或其他或然負債。

C. 營運資金

經作出周詳審慎之查詢後及計及到本集團可供動用之財務資源(包括現時可用銀行融資及其他借款、若干銀行貸款預期再融資及其他內部資源)，董事認為本集團自本通函日期起至少未來十二個月內擁有充裕營運資金。

本公司已獲得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

D. 重大不利變動

於最後實際可行日期，自二零二四年十二月三十一日(即編製本集團最近期經審核綜合財務報表之日)起，董事並不知悉任何可能導致本集團財務或貿易狀況出現重大不利變動的情況或事件。

E. 本集團的財務及貿易前景

本集團主要從事向客戶提供綜合建築服務。

值得注意的是，二零二四年對本公司而言又是充滿挑戰的一年。中國及香港房地產市場的低迷使本集團進行估計及評估並作出必要調整，以加強其在業務上的能力，並朝正確的方向邁進。

為抓住機遇、應對挑戰，本集團擴大在中東及北非(「**中東及北非**」)地區的足跡。這種開放、包容、進取的精神，正是本集團企業發展的精髓。展望未來，本集團將進一步加強人才培養、深化國際合作、推動技術創新、提升競爭力，以新的活力迎接未來的挑戰及機遇。

在技術方面，本集團致力於積極尋找新的機會，以增強其能力並推動當前業務的創新，重點是拓展本集團內部的技術發展，特別是通過人工智能（「AI」）工具的戰略應用。透過將AI融入營運，本集團旨在提高效率、簡化流程，並為客戶及持份者提供更好的成果。本集團意識到技術的轉化力量，並積極致力於利用AI技術進行信息技術及數字平台的研究和開發。該舉措不僅能提升本集團目前提供的服務，亦能使本集團走在產業升級的最前端。本集團意識到技術的轉化力量，並將投資於研究及開發，探索先進的解決方案。本集團的目標是利用該等先進技術來創造一個更靈活、反應更快的組織，確保其在不斷變化的環境中保持競爭力。透過合作及前瞻性的策略，本集團很高興能為以創新及卓越技術驅動的未來鋪平道路。

最後，本集團將繼續評估具有價值的可行項目及具有增長潛力的項目，以補充現有業務。透過戰略舉措及對卓越設計的堅定追求，本集團已做好準備，在未來數年為增長與發展提供支持並作出貢獻。

就本集團之財務前景而言，誠如本公司日期為二零二五年四月二十九日之公告所披露，本公司擬以供股方式籌集所得款項總額最高約14.4百萬港元（扣除開支前），按認購價每股供股股份0.10港元發行最多144,130,390股供股股份（假設於記錄日期或之前概無進一步發行或購回股份），基準為合資格股東於記錄日期每持有兩(2)股現有股份獲發一(1)股供股股份。本公司擬將供股所得款項淨額（估計不超過約13.8百萬港元）用於以下用途：(i)發展及壯大本集團於中東及北非地區的現有業務；(ii)提升本集團的信息科技基礎設施；及(iii)本集團一般營運資金。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二五年四月二十九日有關上述建議供股的公告。

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集團的資料，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重大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條須登記於該條所指的本公司存置的登記冊的權益及淡倉；或(iii)根據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	10,522,000	3.65%
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1)	298,000	0.10%
王君友	本公司	受控法團權益	12,940,000	4.49%
	本公司	實益權益	1,450,000	0.50%
	本公司	配偶權益 ^(附註2)	200,000	0.07%

附註：

- (1) 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。
- (2) 根據證券及期貨條例，王君友先生（即李敏女士的配偶）被視為於李敏女士持有的200,000股股份中擁有權益。

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的股份、相關股份及債權證中擁有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，或根據標準守則須另行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，以下法團或個別人士（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，或就於最後實際可行日期有關股本而言擁有任何購股權：

好倉

股東姓名／名稱	身份	普通股總數	概約持股百分比
北京控股集團有限公司	受控法團權益 (附註1)	79,473,780	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」）	受控法團權益 (附註1)	79,473,780	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	27.57%
Rainbow Path International Limited	實益擁有人 (附註2)	62,198,000	21.57%
Veteran Ventures Limited	實益擁有人 (附註2)	7,200,000	2.49%
Vivid Colour Limited	實益擁有人 (附註3)	25,662,000	8.90%

股東姓名／名稱	身份	普通股總數	概約持股百分比
君名投資有限公司	實益擁有人 (附註4)	12,940,000	4.48%
Liang Sharon	配偶權益 (附註5)	79,920,000	27.72%
鍾慧姿	配偶權益 (附註6)	34,386,000	11.92%
	實益擁有人	298,000	0.10%
李敏	配偶權益 (附註7)	14,390,000	4.99%
	實益擁有人	200,000	0.07%

附註：

- (1) 北京設計集團有限責任公司由北京市政總院100%擁有，而北京市政總院由北京控股集團有限公司100%擁有。
- (2) Rainbow Path International Limited及Veteran Ventures Limited由梁鵬程先生100%擁有。
- (3) Vivid Colour Limited由符展成先生100%擁有。
- (4) 君名投資有限公司由王君友先生100%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79,920,000股股份中擁有權益。
- (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34,386,000股股份中擁有權益。
- (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14,390,000股股份中擁有權益。

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. 董事受僱於主要股東

於最後實際可行日期，以下董事為以下於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉的公司的董事兼僱員：

- (i) 執行董事兼聯席主席劉江濤先生為北京市政總院主席；及
- (ii) 執行董事雷志軍先生為北京市政總院副總經理及戰略投資部部長。

4. 董事於合約及資產的權益

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二零二四年十二月三十一日（即編製本公司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. 董事服務合約

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。

6. 競爭權益

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權益。

7. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟、仲裁或索償。

8. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函日期前兩年內訂立以下屬於或可能屬於重大的合約（並非於日常業務中訂立的合約）：

- (i) 香港互聯立方有限公司（「**香港互聯立方**」，本公司的間接非全資附屬公司）、李剛先生、本公司、Future M Company Limited（「**Future M**」）、AEF Greater Bay Area LPF（「**AEF**」）及香港互聯立方各附屬公司訂立日期為二零二三年八月三日之股份認購協議（「**股份認購協議**」），據此（其中包括）香港互聯立方有條件同意配發及發行，而Future M及AEF各自有條件同意分別以認購價約31.2百萬港元及約15.6百萬港元認購4,123股及2,062股香港互聯立方的A-1系列可換股優先股。有關進一步詳情，請參閱本公司日期分別為二零二三年八月三日及二零二三年九月六日之公告及通函；
- (ii) 本公司與邦盟滙駿證券有限公司（「**配售代理**」）（作為配售代理）訂立日期為二零二五年四月二十九日之配售協議（「**配售協議**」），內容有關按盡力基準配售本公司於二零二五年四月二十九日公告之建議供股（「**供股**」）所產生之未獲認購供股股份及除外股東未售出供股股份（「**配售股份**」）。根據配售協議，本公司須向配售代理支付相當於配售價乘以配售代理成功配售之配售股份之金額的3.0%。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二五年四月二十九日有關供股之公告；及
- (iii) 物業使用框架合同。

9. 備查文件

以下文件之副本將於本通函日期起不少於14日內在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.cchengholdings.com展示：

- (a) 物業使用框架合同。

10. 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) 本公司的總部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；及
- (d) 本公司的秘書為余詠詩女士，彼為香港會計師公會執業會計師及英國特許公認會計師公會資深會員。

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。