

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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

行使使用權

董事會宣佈，於二零二五年四月七日（交易時段後），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協議，內容有關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。

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，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，一名股東或一批有密切聯繫的股東（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。由於本公司已取得書面批准，本公司獲豁免召開股東大會以批准行使使用權及據此擬進行之交易。

一份載有（其中包括）行使使用權及據此擬進行之交易的進一步詳情的通函，將於二零二五年四月三十日或之前寄發予股東。

緒言

董事會宣佈，於二零二五年四月七日（交易時段後），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協議，內容有關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。

物業使用協議

物業使用協議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）
- (2) 思城投資發展有限公司（即思城投資）

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：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。

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54.8百萬港元將隨時間確認直至轉讓新程項目管理餘下的股權25%至合營夥伴，預計為二零二五年底。

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、房地產發展及經營。思城未來城市由新程項目管理全資擁有，而新程項目管理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。

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**」）。

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，至本公告日期，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。

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領域投資機會。

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位，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的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的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，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，一名股東或一批有密切聯繫的股東（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。

於本公告日期，以下緊密聯繫的股東直接擁有本公司全部已發行股本約70.7%：

股東姓名	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)	6,272,000	2.2%
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	203,919,780	70.7%

附註：

1. 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。
2. **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。
3. **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。
4. 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。
5. 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。

由於本公司已取得書面批准，本公司獲豁免召開股東大會以批准行使使用權及據此擬進行之交易。

一份載有(其中包括)行使使用權及據此擬進行之交易的進一步詳情的通函，將於二零二五年四月三十日或之前寄發予股東。

釋 義

除非文義另有所指，否則以下詞彙在本公告中分別具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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
「本公司」	指	思城控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，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

「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頭兵優勢，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)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「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

「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
「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（佔本公司於本公告日期全部已發行股本約70.7%）
「%」	指	百分比

承董事會命
思城控股有限公司
 主席及執行董事
梁鵬程

香港，二零二五年四月七日

於本公告日期，執行董事為梁鵬程先生、劉江濤先生、符展成先生、王君友先生、鄧立鳴先生及雷志軍先生；以及獨立非執行董事為陳進思先生、黃顯榮先生及蘇玲女士。