
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。

閣下對本通函任何方面或應採取之行動如有疑問，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。

閣下如已售出或轉讓名下所有時時服務有限公司之股份，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、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

shishi

Shi Shi Services Limited

時時服務有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：8181)

須予披露及關連交易 提供貸款 及 股東特別大會通告

本公司之財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



本通函封面下半部及封面內頁所用詞彙與本通函「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6至14頁。獨立董事委員會函件載於本通函第15至16頁。獨立財務顧問之函件(載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議)載於本通函第17至36頁。

本公司謹訂於2021年4月16日(星期五)上午十一時正假座香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心二期1樓L室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。亦隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按隨附之代表委任表格印列之指示將該表格填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前交回。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。

2021年3月26日

GEM 之特色

GEM之定位，乃為相比其他於聯交所上市之公司帶有較高投資風險之中小型公司提供一個上市之市場。準投資者應了解投資於該等公司之潛在風險，並應經過審慎周詳之考慮後方作出投資決定。

鑒於GEM上市公司通常為中小型公司，在GEM買賣的證券可能會較於聯交所主板買賣的證券承受較大市場波動風險，同時無法保證在GEM買賣的證券會有高流通量的市場。

目 錄

| | 頁次 |
|------------------|-------|
| 釋義 | 1 |
| 股東特別大會預防措施 | 5 |
| 董事會函件 | 6 |
| 獨立董事委員會函件 | 15 |
| 普頓資本函件 | 17 |
| 附錄一 — 一般資料 | I-1 |
| 股東特別大會通告 | EGM-1 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|-----------|---|---|
| 「該公佈」 | 指 | 本公司日期為2021年2月25日，內容有關(其中包括)訂立貸款協議及其項下擬進行之交易之公佈及本公司日期為2021年3月12日內容有關(其中包括)訂立補充協議之公佈； |
| 「聯繫人士」 | 指 | 具有GEM上市規則界定之涵義； |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會； |
| 「營業日」 | 指 | 香港持牌銀行通常於其正常營業時間內在香港開門營業之日(不包括星期六、星期日或於香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色」暴雨警告訊號之日)； |
| 「緊密聯繫人士」 | 指 | 具有GEM上市規則所界定之涵義； |
| 「本公司」 | 指 | 時時服務有限公司，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其已發行普通股於GEM上市(股份代號：8181)； |
| 「關連人士」 | 指 | 具有GEM上市規則賦予該詞之涵義； |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事； |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於2021年4月16日舉行以考慮及酌情批准貸款協議、補充協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會； |
| 「GEM」 | 指 | 聯交所運作之GEM； |
| 「GEM上市規則」 | 指 | GEM證券上市規則，經不時修訂、補充或另行修改； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司； |

釋 義

| | | |
|-----------------|---|--|
| 「港元」 | 指 | 港元，香港法定貨幣； |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區； |
| 「泰陞」 | 指 | 泰陞投資有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由何先生及其配偶陳玉芬女士各自分別擁有50%權益； |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體獨立非執行董事(即曹肇倫先生、林繼陽先生及羅志豪先生)組成的獨立董事委員會，於考慮獨立財務顧問的推薦建議後，以就貸款協議補充協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見； |
| 「獨立財務顧問」或「普頓資本」 | 指 | 普頓資本有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就貸款協議、補充協議及其項下擬進行的交易獲獨立董事委員會委任為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 | 就貸款協議及補充協議而言，GEM上市規則規定須就有關貸款協議、補充協議及其項下擬進行之交易之決議案於股東特別大會上放棄投票之何先生及其聯繫人士以外之股東； |
| 「獨立第三方」 | 指 | 並非本公司關連人士之人士或公司； |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2021年3月24日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期； |

釋 義

| | | |
|---------------|---|---|
| 「貸款」 | 指 | 根據貸款協議(經補充協議修訂及補充)，Lucky Stone (作為貸款人)向何先生(作為借款人)提供本金額不超過2,400萬港元之貸款； |
| 「貸款協議」 | 指 | 何先生(作為借款人)與Lucky Stone(作為貸款人)訂立日期為2021年2月25日內容有關提供貸款之有條件協議； |
| 「截止日期」 | 指 | 達成貸款協議所有先決條件之最後日期，即2021年6月30日(或貸款協議訂約雙方不時協定之其他日期)； |
| 「Lucky Stone」 | 指 | Lucky Stone Finance Limited，於香港註冊成立之有限公司及本公司之間接全資附屬公司及放債人條例項下之香港持牌放債人； |
| 「放債人條例」 | 指 | 香港法例第163章放債人條例； |
| 「按揭契據I」 | 指 | 將由(其中包括)泰陞(作為抵押人)就位物業I創立第二優先地位質押作為償還貸款及應計或將應計利息之抵押品以Lucky Stone為受益人簽立之抵押契據(形式及內容於所有方面應令Lucky Stone滿意)； |
| 「按揭契據II」 | 指 | 將由(其中包括)何先生(作為抵押人)就物業II創立第一優先地位質押作為償還貸款及應計或將應計利息之抵押品以Lucky Stone為受益人簽立之抵押契據(形式及內容於所有方面應令Lucky Stone滿意)； |
| 「何先生」 | 指 | 何應財先生，本公司執行董事及貸款協議項下借款人； |
| 「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； |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「物業I」 | 指 | 位於香港港島南區貝沙灣南灣貝沙灣8號2座(六期)19樓A室之住宅物業及停車場8層第63號私家車停車位，於最後實際可行日期，由泰陞全資擁有； |
| 「物業II」 | 指 | 位於香港小西灣道9號富欣花園2座23樓J室之住宅物業，於最後實際可行日期，由何先生全資擁有； |
| 「提供貸款」 | 指 | 根據貸款協議(經補充協議修訂及補充)提供貸款； |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣； |
| 「第18條摘記」 | 指 | 根據放債人條例第18條於作出貸款協議後七(7)日內簽訂之書面摘記或備忘錄，其表格附於貸款協議(經補充協議修訂及補充)內； |
| 「抵押文件」 | 指 | 按揭契據I、按揭契據II及其附屬或由其衍生之所有文件； |
| 「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 | 本公司股本中之每股面值0.01港元之股份； |
| 「股東」 | 指 | 股份之持有人； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「補充協議」 | 指 | 何先生(作為借款人)與Lucky Stone(作為貸款人)訂立日期為2021年3月12日之協議，以修訂及補充貸款協議之若干條款；及 |
| 「%」 | 指 | 百分比。 |

股東特別大會預防措施

鑑於2019新型冠狀病毒疫情，及為了更好地保障出席股東特別大會的股東及其他與會者之安全及健康，本公司將於股東特別大會會場（「會場」）採取以下預防措施：

1. 所有出席股東特別大會之人士將於會場外的等候區接受強制體溫檢測，方可獲准進入會場。任何人士如體溫超過攝氏37.3度，或出現任何類似流感症狀，或有其他明顯不適，均不得進入會場；
2. 所有與會者於會場內或會場外的等候區均必須全程佩戴口罩；
3. 所有股東特別大會與會者須填寫出行及健康申報表，以確認其於(i)緊接股東特別大會前七天內，並無出現類似流感症狀；及(ii)緊接股東特別大會前14日內：(a)並無到訪香港以外地區；(b)並無受制於香港衛生署的強制隔離或醫療監督命令；(c)並無與2019新型冠狀病毒確診者及／或疑似患者有過密切接觸；及(d)並無與任何接受居家隔離之人士同住。任何未能提供所要求確認資料的人士可能會被要求離開或被拒絕進入會場；
4. 會場的座位將因應保持適當的社交距離而作出安排。故此會場可容納股東出席股東特別大會的空間有限，本公司可能會於必要時限制參加出席股東特別大會的與會者人數，以避免過度聚集；
5. 任何與會者如不遵守上述任何措施將被拒絕進入會場或被要求離開會場；
6. 股東特別大會將不會供應茶點或飲料，以免與會者密切接觸；及
7. 建議所有與會者於進入會場前，先用含酒精消毒搓手液清潔雙手。

股東務請注意，其毋須親身出席股東特別大會，亦可行使投票權。股東可以選擇填寫並提交有關股東特別大會適用之代表委任表格，並委任大會主席出任其代表並按相關代表委任表格指示的投票意向於股東特別大會上就相關決議案進行投票，而非親身出席股東特別大會。詳情請參閱股東特別大會之代表委任表格。

本公司將持續關注2019新型冠狀病毒疫情的發展情況，可能會實施更多措施(如有)，並將適時作出公告。

shishi
Shi Shi Services Limited
時時服務有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：8181)

執行董事：

黃黎明先生(主席)

何應財先生

李展程先生

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：

曹肇楹先生

林繼陽先生

羅志豪先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

中環租庇利街1號

喜訊大廈9樓903室

敬啟者：

須予披露及關連交易
提供貸款

1. 緒言

茲提述內容有關(其中包括)訂立貸款協議、補充協議及其項下擬進行之交易的公佈。於2021年2月25日及2021年3月12日(交易時段後)，本公司之間接全資附屬公司Lucky Stone與何先生分別訂立貸款協議及補充協議，據此，Lucky Stone已有條件同意向何先生(作為借款人)提供本金額為不超過2,400萬港元之貸款，自貸款提取日期起為期一年，年利率為10%。

提供貸款構成GEM上市規則第19章及第20章項下本公司一項須予披露交易及關連交易，並遵守(其中包括)獲得獨立股東於股東特別大會上的批准之規定。由於何先生(即貸款協議項下之借款人)於提供貸款中擁有重大權益，GEM上市規則規定，倘其於股份中擁有任何權益，其須就

董事會函件

有關貸款協議、補充協議及其項下擬進行的交易之決議案於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，何先生並無於股份中擁有任何權益。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)，(i)有關貸款協議、補充協議及其項下擬進行的交易之資料；(ii)獨立董事委員會就貸款協議(經補充協議修訂及補充)的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供之建議；(iii)普頓資本就貸款協議(經補充協議修訂及補充)的條款及條件及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告。

2. 經補充協議修訂及補充之貸款協議之詳情

貸款協議(經補充協議修訂及補充)之主要條款如下：

- 日期： (i) 貸款協議－2021年2月25日(交易時段後)；及
- (ii) 補充協議－2021年3月12日(交易時段後)
- 訂約方： (i) Lucky Stone(作為貸款人)；及
- (ii) 何先生(作為借款人)
- 貸款之本金額： 不超過2,400萬港元
- 利息： 每年10%
- 抵押品： 香港兩個住宅單位及一個私家車停車位之按揭或質押：
- (i) 物業I(包括一個住宅單位及一個私家車停車位)的第二優先地位質押；及
- (ii) 物業II(包括一個住宅單位)的第一優先地位質押

董事會函件

於最後實際可行日期，物業I已作為銀行貸款及透資的抵押。本公司目前估計物業I及物業II的總價值減抵押貸款及透支之結餘約為2,750萬港元。

期限： 自貸款提取日期（「提取日期」）或Lucky Stone與何先生根據貸款協議之條款可能書面協定之有關較後日期起為期一年。

倘延長貸款期限，本公司將遵守GEM上市規則的所有適用要求。

還款及預付款項： 何先生須根據貸款協議（經補充協議修訂及補充）之條款及條件於到期日悉數償還貸款之本金額並按季度償還其應計利息。

何先生可根據貸款協議（經補充協議修訂及補充）於向Lucky Stone發出不少於一個月事先書面通知後隨時預付貸款之尚未償還金額及其應計利息。

儘管貸款協議中訂明任何相反的情況，但何先生應於Lucky Stone發出書面通知後即時按Lucky Stone將全權酌情指示的有關方式應要求償還貸款及其結欠Lucky Stone的所有款項或其部分款項。

董事會函件

在不損害Lucky Stone之任何其他權利或補救之情況下，何先生授權Lucky Stone於發生存續之貸款協議所述違約事件時以Lucky Stone及／或本公司對何先生承擔的任何責任，包括不影響前述各項一般性之董事袍金及本公司應付何先生之所有其他酬金（倘法律允許）抵銷就貸款協議或何先生為訂約方之抵押文件項下全部或部分何先生應付Lucky Stone款項。

先決條件：

Lucky Stone於提取日期向何先生墊付貸款之責任須待達成以下先決條件後，方可作實：

- (i) 貸款協議之訂約方已根據放債人條例項下之有關規定於貸款協議七(7)日內正式簽署第18條摘記；
- (ii) Lucky Stone已於提取日期上午十時正前收到格式及內容均令其滿意之下列文件：
 - (a) 何先生之香港身份證或其他有效身份證明文本連同經證明屬真實文本樣本簽名；
 - (b) 何先生妥為填妥及簽署之提取單（格式隨附於貸款協議（經補充協議修訂及補充））；

董事會函件

- (c) 何先生於香港持牌銀行賬戶所開具以Lucky Stone為抬頭人之四(4)張支票(郵寄日期為第一至第四個利息期間之各自利息支付日期(即第一日))，各自金額相當於貸款於相應利息期間之應計利息；及何先生於香港持牌銀行賬戶所開具以Lucky Stone為抬頭人之一(1)張支票(郵寄日期為到期日)，金額相當於貸款之本金額；
 - (d) 各正式簽立抵押文件原件；及
 - (e) 已取得所有授權之憑證，以及所有必須存檔、登記及其他手續均已完成或將及時完成，以確保貸款協議及抵押文件以及與其有關之其他文件為有效、可執行及具法律約束力；
- (iii) 建議提取日期為營業日；
- (iv) 何先生於貸款協議內作出之所有聲明、保證及承諾須於所有重大方面屬真實及正確並予以遵守，及經參考當時存續之情況及事實，只要貸款之任何部分及其應計或將應計利息根據貸款協議仍未償還，則與於提取日期及截至該日所作出者具有相同效力且每日複利；
- (v) 於建議提取日期前概無發生及持續存在違約事件(誠如貸款協議所載)；

- (vi) 獨立股東已根據GEM上市規則於股東特別大會上批准貸款協議、補充協議及其項下擬進行之交易；及
- (vii) Lucky Stone信納對何先生進行之盡職審查結果，包括但不限於其資產、負債、財務狀況、法律責任及稅項記錄。

貸款協議之各訂約方向其他訂約方承諾，盡力確保上述先決條件於實際可行情況下盡早達成且無論如何不遲於截止日期。倘貸款協議之任何先決條件並無於截止日期或貸款協議之訂約方可能書面協定之有關較後日期下午四時正或之前達成或由Lucky Stone以其他方式豁免(Lucky Stone不可豁免之先決條件(i)及(vi)除外)，貸款協議及其項下擬進行之交易將告終止。

3. 訂立貸款協議及補充協議的理由及裨益

本公司主要於香港及中國從事提供物業管理及相關服務、物業投資及放債業務。

Lucky Stone為本公司之間接全資附屬公司，主要從事放債業務並為放債人條例項下之香港持牌放債人。

何先生於1992年加入本集團，並一直負責本集團的業務營運、財務管理以及銷售及市場推廣。於最後實際可行日期，彼為一名執行董事。

根據本公司截至2020年3月31日止年度之年報及本公司截至2020年9月30日止六個月之中期報告，本公司於截至2019年及2020年3月31日止年度以及截至2020年9月30日止六個月分別錄得經營活動所得現金淨額約為1,440萬港元、1,090萬港元及1,370萬港元(未經審核)。於2021年2月28日，本集團的現金及現金等價物約為9,550萬港元(未經審核)。經計及收購北京物業之未支付

董事會函件

應付代價支付人民幣840萬元(應於2021年4月中旬(自物業權利預期轉移至本集團之日起計十個營業日內)前償還)(詳情載於本公司日期為2021年1月14日之通函)及Lucky Stone現有貸款組合於不久將來之還款時間表,本公司認為其將擁有充裕的內部資源為貸款撥付資金且貸款將入賬為本集團之應收貸款。貸款將主要用於何先生之個人用途及投資用途。於考慮貸款申請時,本集團已採取多個步驟評估向何先生收回貸款的可能性,如審閱(i)物業I及物業II的土地查冊記錄以確定其所有權;(ii)有關何先生的背景及訴訟調查報告;(iii)何先生的信貸報告;(iv)有關物業I的第一按揭押記的銀行結單以確定最新未償還結餘;(v)物業I及物業II的估計價值;(vi)何先生其他重大資產(銀行結餘及投資)的金額;(vi)何先生的稅收記錄;及(vii)何先生有關任何重大負債的確認書。

貸款協議及補充協議之條款乃經Lucky Stone與何先生參考市場類似交易之利率及慣例以及本集團向獨立第三方提供類似貸款之條款經公平磋商後達致。

鑑於根據貸款協議(經補充協議修訂及補充)項下擬提供之貸款可產生穩定的利息收入及提供貸款乃本集團一般及日常業務活動之一部分,故董事(包括已考慮獨立財務顧問之意見之獨立非執行董事)認為貸款協議(經補充協議修訂及補充)之條款屬正常商業條款,屬公平合理,並符合本公司及其股東之整體利益。

鑑於何先生於提供貸款中擁有重大權益,故何先生已放棄就批准貸款協議、補充協議及其項下擬進行交易之董事會決議案進行投票。除何先生外,概無其他董事於貸款協議、補充協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益,因此,彼等均毋須就有關董事會決議案放棄投票。

4. GEM上市規則涵義

於最後實際可行日期,何先生為一名執行董事,並因此為本公司的關連人士(定義見GEM上市規則第20章)。故此,訂立貸款協議及補充協議構成本公司的一項關連交易。

董事會函件

由於貸款本金額超過1,000萬港元，根據GEM上市規則，貸款協議、補充協議及其項下擬進行的交易須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公佈、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於GEM上市規則第19.07條項下的一項或以上適用比率超過5%但低於25%，根據GEM上市規則第19章，貸款協議(經補充協議修訂及補充)及其項下擬進行的交易亦構成本公司的一項須予披露交易。

5. 股東特別大會、委任代表安排及獨立股東批准

本公司謹訂於2021年4月16日(星期五)上午十一時正假座香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心二期1樓L室舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁，會上將向獨立股東提呈一項普通決議案，以供考慮及酌情批准貸款協議、補充協議及其項下擬進行的交易。

根據GEM上市規則第17.47(4)條，於股東特別大會上作出任何表決，均將以投票方式進行。隨函亦附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請按照隨附代表委任表格上印列之指示將表格填妥，並儘快交回本公司之香港股份過戶登記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，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前交回。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。

本公司將於2021年4月13日(星期二)至2021年4月16日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，於期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票最遲須於2021年4月12日(星期一)下午四時正前送交本公司之香港股份過戶登記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。

由於何先生(即貸款協議項下之借款人)於提供貸款中擁有重大權益，GEM上市規則規定，倘其於股份中擁有任何權益，其須就有關貸款協議、補充協議及其項下擬進行的交易之決議案於股東特別大會上放棄投票。於最後實際可行日期，何先生並無於股份中擁有任何權益。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，除本通函所披露者外，概無其他股東

董事會函件

於貸款協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，而須就於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

6. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體三名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以審議貸款協議、補充協議之條款及其項下擬進行的交易。普頓資本已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

7. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，彼等已考慮獨立財務顧問提供的意見)認為，(i)由於本集團亦從事放債業務，訂立貸款協議及補充協議乃於本集團的一般及正常業務過程進行，因此，提供貸款符合本公司及股東的整體利益；及(ii)貸款協議(經補充協議修訂及補充)及其項下擬進行交易的條款乃按一般商業條款訂立並屬公平合理。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准貸款協議、補充協議及其項下擬進行的交易。

8. 其他資料

務請閣下垂注載於本通函第15至16頁之獨立董事委員會函件(當中載有其就應如何於股東特別大會投票向獨立股東提供的建議)及載於本通函第17至36頁之普頓資本意見函件(當中載有就貸款協議及補充協議向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見)。

另務請閣下垂注本通函附錄一所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
時時服務有限公司
主席兼執行董事
黃黎明

2021年3月26日

獨立董事委員會函件

下文為獨立董事委員會就貸款協議、補充協議及其項下擬進行交易致獨立股東之意見函件，乃為載入本通函而編製。

shishi
Shi Shi Services Limited
時時服務有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：8181)

敬啟者：

須予披露及關連交易 提供貸款

緒言

吾等謹此提述本公司於2021年3月26日刊發之通函(「**通函**」)，本函件為其中一部分。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。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就貸款協議(經補充協議修訂及補充)之條款是否公平合理，以及提供貸款是否符合本公司及其股東之整體利益向閣下提供意見，並於股東特別大會上如何就決議案投票向股東提供意見。普頓資本已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

吾等務請閣下垂注通函第6至14頁所載之董事會函件及通函第17至36頁所載之普頓資本意見函件，當中載有(其中包括)其就貸款協議(經補充協議修訂及補充)之條款提供之意見及推薦意見，連同其作出意見及推薦意見之主要考慮因素及理由。

獨立董事委員會函件

推薦建議

經考慮貸款協議(經補充協議修訂及補充)之條款以及獨立財務顧問提供之意見及推薦建議後，吾等認為，(i)貸款協議及補充協議乃於本集團一般及日常業務過程中進行，由於本集團從事放債業務故提供貸款符合本公司及股東之整體利益；及(ii)貸款協議(經補充協議修訂及補充)及其項下擬進行交易之條款乃按一般商業條款訂立，對本公司及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，以批准貸款協議、補充協議及其項下擬進行之交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立非執行董事
曹肇楹

獨立董事委員會
獨立非執行董事
林繼陽
謹啟

獨立非執行董事
羅志豪

2021年3月26日

普頓資本函件

以下為獨立財務顧問普頓資本有限公司就貸款協議、補充協議及其項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



普頓資本有限公司
PROTON CAPITAL LIMITED

香港中環德輔道中141號
中保集團大廈25樓2503室

敬啟者：

須予披露及關連交易 提供貸款

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就貸款協議及補充協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為2021年3月26日之通函(「通函」)內之董事會函件(「董事會函件」)，本函件為通函之一部分。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。

誠如董事會函件所載，於2021年2月25日及2021年3月12日(交易時段後)， 貴公司之間接全資附屬公司Lucky Stone與何先生分別訂立貸款協議及補充協議，據此，Lucky Stone已有條件同意向何先生(作為借款人)提供本金額不超過2,400萬港元之貸款，自貸款提取日期起為期一年，年利率為10%。

GEM上市規則涵義

於最後實際可行日期，何先生為一名執行董事，並因此為 貴公司的關連人士(定義見GEM上市規則第20章)。故此，訂立貸款協議及補充協議構成 貴公司的一項關連交易。

由於貸款本金額超過1,000萬港元，根據GEM上市規則，貸款協議、補充協議及其項下擬

普頓資本函件

進行的交易須遵守GEM上市規則第20章項下的申報、公佈、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於GEM上市規則第19.07條項下的一項或以上適用比率超過5%但低於25%，根據GEM上市規則第19章，貸款協議(經補充協議修訂及補充)及其項下擬進行的交易亦構成 貴公司的一項須予披露交易。

鑑於何先生(作為貸款協議(經補充協議修訂及補充)項下之借款人)於提供貸款中擁有重大權益，倘其於股份中擁有任何權益，GEM上市規則規定其須就有關貸款協議、補充協議及其項下擬進行之交易之決議案於股東特別大會上放棄投票。根據董事會函件，於最後實際可行日期，何先生於股份中概無任何權益。經董事於作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，除本通函所披露者外，概無其他股東於貸款協議(經補充協議修訂及補充)項下擬進行之交易中擁有重大權益，以及須於股東特別大會上就有關決議案放棄投票。

獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即曹肇倫先生、林繼陽先生及羅志豪先生)組成的獨立董事委員會，以就貸款協議及補充協議的條款是否公平合理、提供貸款是否符合 貴公司及其股東的整體利益向獨立股東提供意見，並如何於股東特別大會上就決議案投票向獨立股東提供建議。

吾等(普頓資本)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有關貸款協議及補充協議之建議。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或何先生或彼等各自的任何附屬公司的董事、行政總裁及控股股東或彼等各自的聯繫人士並無關連，且並無於 貴集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的任何權利(不論可依法強制執行與否)，故被視為適合向獨立股東提供獨立意見。於最近兩年內， 貴公司或何先生與吾等之

間並無委聘。除 貴公司就此項委聘應付吾等的正常專業費用外，概不存在吾等將自 貴集團或 貴公司或何先生或其任何附屬公司的董事、行政總裁及控股股東或彼等各自的聯繫人士收取任何費用或利益的安排而可被合理視作與吾等的獨立性有關。因此，吾等認為根據GEM上市規則第17.96條，吾等具備擔任有關貸款協議及補充協議獨立財務顧問的獨立性。

吾等的意見基準

吾等在編製致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，曾依賴通函所載或所引述的聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等作出的陳述。吾等已假設 貴公司、董事及 貴公司管理層提供的所有聲明、資料及陳述(彼等各自就此等聲明、資料及陳述負全責)於提供時乃屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確。吾等亦假設董事於通函內所作有關信念、意見、預期及意向的所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的任何重大事實或資料遭到隱瞞，或懷疑通函所載資料及事實的真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其高級職員、顧問及／或董事所提出意見的合理性。

通函之資料乃遵照GEM上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司之資料。各董事願就通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事項，足以令致通函或其所載任何陳述產生誤導。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情見解，並以此作為吾等意見之合理依據。然而，吾等並無對獲提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立調查。吾等並無考慮貸款協議及補充協議對 貴集團或股東產生之稅務影響。吾等之意見需依據現行的財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等於最後實際可行日期可獲得之資料而作出。倘本函件所載資料乃摘錄自己刊發或其他可公開獲得之來源，吾等的責任僅為確保有關資料乃準確及公正地從所述相關來源摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。

主要考慮因素及理由

吾等在編製及達致有關貸款協議及補充協議的條款的意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團及何先生之背景

有關 貴集團的資料

貴集團主要從事(i)於香港及中國提供物業管理及相關服務；(ii)物業投資；及(iii)放債業務。

下表載列 貴集團於截至2020年3月31日止兩個年度及截至2020年12月31日止九個月的損益及其他全面收益表的主要資料概要，乃摘錄自 貴公司截至2020年3月31日止年度的年報(「**2019/20年報**」)及截至2020年12月31日止九個月的第三季度報告(「**2020/21年第三季度報告**」)：

| | 截至3月31日止年度 | | 截至12月31日止九個月 | |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | 2019年 千港元 (經審核) | 2020年 千港元 (經審核) | 2019年 千港元 (未經審核) | 2020年 千港元 (未經審核) |
| 收益 | | | | |
| —物業管理及相關服務 | 424,053 | 485,010 | 359,939 | 383,172 |
| —投資物業租金收入 | 1,448 | 1,485 | 1,187 | 992 |
| —放債貸款利息收入 | 160 | 900 | 678 | 678 |
| | <u>425,661</u> | <u>487,395</u> | <u>361,804</u> | <u>384,842</u> |
| 年內／期內除稅後溢利 | <u>57,380</u> | <u>14,200</u> | <u>6,251</u> | <u>23,987</u> |

截至2020年3月31日止年度

貴集團的收益主要來自物業管理及相關服務分部，佔截至2020年3月31日止年度總收益的約99.5%，較過往財政年度錄得增長約14.4%。就放債分部而言，貴集團的貸款利息收入由截至2019年3月31日止年度的約160,000港元增加約4.6倍至截至2020年3月31日止年度的約900,000港元。

貴集團截至2020年3月31日止年度除稅後溢利約為1,420萬港元，較截至2019年3月31日止年度約5,740萬港元減少約75.3%。根據2019/20年報，該減少乃主要由於(i)於過往年度錄得非經常性補償收入約2,600萬港元；(ii)建議由聯交所GEM轉往主板上市所產生的上市開支；(iii)分佔來自一間聯營公司(於香港從事提供金融服務業務)的虧損；及(iv)香港投資物業的公允值虧損所致。

截至2020年12月31日止九個月

截至2020年12月31日止九個月，貴集團繼續自物業管理及相關服務分部獲得大部分收益(約99.6%)，同期，貴集團的收益由約3.618億港元增至約3.848億港元，增幅為約6.4%。截至2019年及2020年12月31日止各九個月，放債分部錄得穩定利息收益約678,000港元。

截至2020年12月31日止九個月，貴集團的溢利為約2,400萬港元，較去年同期的約630萬港元增加約2.8倍。根據2020/21年第三季度報告，盈利能力大幅改善乃主要由於：(i)根據政府抗疫基金項下保就業計劃，本期間政府補助淨額產生的其他收入增加約1,580萬港元(2019年：無)；(ii)建議由GEM轉往聯交所主板上市產生之上市開支由約1,060萬港元減少至約210萬港元；及部分由(iii)於中國的物業管理服務產生的收益由約3,620萬港元減少至約3,300萬港元所抵銷。

普頓資本函件

貴集團的財務狀況

下表載列 貴集團於2020年3月31日及2020年9月30日財務狀況表主要資料的概要，乃摘錄自 貴公司截至2020年9月30日止六個月的中期報告（「**2020/21年中期報告**」）：

| | 於3月31日 2020年 千港元 (經審核) | 於9月30日 2020年 千港元 (未經審核) |
|------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 非流動資產 | 116,298 | 119,170 |
| 流動資產 | 277,292 | 291,645 |
| 流動負債 | 92,374 | 83,948 |
| 流動資產淨值 | 184,918 | 207,697 |
| 總資產減流動負債 | 301,216 | 326,867 |
| 非流動負債 | 2,394 | 919 |
| 資產淨值 | 298,822 | 325,948 |
| 現金及現金等價物 | 141,422 | 135,837 |
| 資產負債比率(附註) | 6.1% | 1.1% |

附註：貴集團的資產負債比率乃按負債總額（即銀行借貸、應付融資租賃款項及租賃負債）除以權益總額計算。

與 貴集團的盈利能力一致，其資產淨值由2020年3月31日約2.988億港元增至2020年9月30日約3.259億港元，增幅約為9.1%。於2020年9月30日， 貴集團的總資產約2.916億港元主要包括貿易及其他應收款項及現金及現金等價物，合共約2.900億港元，佔總資產約4.108億港元的約70.6%。於2020年9月30日， 貴集團的負債總額主要包括貿易及其他應付款項約7,320萬港元，佔負債總額約8,490萬港元的約86.3%。於2020年9月30日， 貴集團的資產負債比率處於較低水平，約為1.1%（2020年3月31日：約為6.1%）。

有關何先生的資料

何先生為貸款協議及補充協議項下之借款人。根據董事會函件，於最後實際可行日期，何先生為一名執行董事。何先生於1992年加入 貴集團，並一直負責 貴

普頓資本函件

集團的業務營運、財務管理以及銷售及市場推廣。貸款將主要用於何先生之個人用途及投資用途。

鑑於何先生於提供貸款中擁有重大權益，故何先生已放棄就批准貸款協議、補充協議及其項下擬進行交易之董事會決議案進行投票。

吾等從2019/20年報注意到，何先生為何應祥先生（貴集團高級管理層成員）的胞弟。此外，柳炳貴先生（貴集團之高級管理人員）為何先生表親的配偶。除所披露者外，何先生與 貴公司任何其他董事、高級管理層成員、主要股東或控股股東概無關連。董事已向吾等確認，何先生之上述親屬均未參與磋商及批准貸款協議及補充協議。

2. 訂立貸款協議及補充協議的理由及裨益

如本函件前文所述， 貴集團主要從事(i)於香港及中國提供物業管理及相關服務；(ii)物業投資；及(iii)放債業務。

貴集團的放債業務由Lucky Stone營運。Lucky Stone為 貴公司之間接全資附屬公司，主要從事放債業務（其為放債人條例項下之香港持牌放債人）。

董事會函件披露，根據2019/20年報及2020/21年中期報告， 貴公司於截至2019年及2020年3月31日止年度以及截至2020年9月30日止六個月分別錄得經營活動所得現金淨額約為1,440萬港元、1,090萬港元及1,370萬港元（未經審核）。於2021年2月28日， 貴集團的現金及現金等價物約為9,550萬港元（未經審核）。經計及於2021年4月中旬之前（預計物業所有權轉讓予 貴集團之日起10個營業日內）應付收購北京物業之未支付代價人民幣840萬元（詳情載於 貴公司日期為2021年1月14日之通函）及Lucky Stone現有貸款組合於不久將來之還款時間表， 貴公司認為其將擁有充裕的內部資源為貸款撥付資金且貸款將入賬為 貴集團之應收貸款。貸款將主要用於何先生之個人用途及投資用途。

董事會函件進一步披露，鑑於貸款可產生穩定的利息收入，貸款協議（經補充協議修

訂及補充)及提供貸款乃 貴集團一般及日常業務活動之一部分。

吾等注意到，自2017年6月15日起， 貴集團已將放債列為主要業務之一，並於當日獲牌照法庭授予放債人牌照。作為盡職調查的一部分，吾等已曾於公司註冊處進行查察，查察結果顯示Lucky Stone為現任放債人牌照持牌人，其牌照將於2021年6月15日到期。董事已與吾等確認，Lucky Stone將於牌照到期時申請放債人牌照續期。鑑於上述情況，吾等同意董事的意見認為，提供貸款屬於 貴集團的一般及日常業務活動，乃 貴集團現有放債業務的進一步延伸。

誠如本函件「有關 貴集團的資料」分節所披露， 貴集團於2020年9月30日的資產與負債比率處於相對極低水平，約為1.1%。吾等經與董事討論了解到， 貴集團擬以內部資源為貸款融資。吾等進一步了解到， 貴集團通常將閒置資金存放於銀行，而目前利率相對較低。因此，吾等認為，提供貸款可以額外利息收入的形式產生較高回報率，就回報而言對 貴集團將有利。

3. 貸款協議(經補充協議修訂及補充)之詳情

根據董事會函件，貸款協議(經補充協議修訂及補充)之條款乃經Lucky Stone與何先生參考市場類似交易之利率及慣例以及 貴集團向獨立第三方提供類似貸款之條款經公平磋商後達致。

貸款協議(經補充協議修訂及補充)之主要條款如下：

- | | |
|---------|------------------------------|
| 日期： | (i) 貸款協議－2021年2月25日(交易時段後)；及 |
| | (ii) 補充協議－2021年3月12日(交易時段後) |
| 訂約方： | (i) Lucky Stone(作為貸款人)；及 |
| | (ii) 何先生(作為借款人) |
| 貸款之本金額： | 不超過2,400萬港元 |

普頓資本函件

利息： 每年10%

抵押品： 香港兩個住宅單位及一個私家車停車位之按揭或質押：

- (i) 於最後實際可行日期由Huge Rise全資擁有的物業I的第二優先地位質押，包括：香港島南區貝沙灣南灣貝沙灣8號2座19樓A室的住宅物業；及停車場8層第63號私家車停車位；及
- (ii) 於最後實際可行日期由何先生全資擁有的物業II的第一優先地位質押，包括位於香港小西灣道9號富欣花園2座23樓J室的住宅物業

於最後實際可行日期，物業I已質押以取得銀行貸款及透支。 貴公司目前估計，物業I及物業II的總價值減去按揭貸款及透支結餘後約為2,750萬港元。

期限： 貸款提取日期（「提取日期」）或Lucky Stone與何先生根據貸款協議之條款可能書面協定之有關較後日期起為期一年。

倘貸款期限延長， 貴公司將遵守GEM上市規則的所有適用規定。

還款及預付款項：

何先生須根據貸款協議(經補充協議修訂及補充)之條款及條件於到期日悉數償還貸款之本金額並按季度償還其應計利息。

何先生可根據貸款協議(經補充協議修訂及補充)於向Lucky Stone發出不少於一個月事先書面通知後隨時預付貸款之尚未償還金額及其應計利息。

儘管貸款協議中訂明任何相反的情況，但何先生應於Lucky Stone發出書面通知後即時按Lucky Stone將全權酌情指示的有關方式應要求償還貸款及其結欠Lucky Stone的所有款項或其部分款項。

在不損害Lucky Stone之任何其他權利或補救之情況下，何先生謹此授權Lucky Stone於發生存續之貸款協議所述違約事件時以Lucky Stone及／或 貴公司對何先生承擔的任何責任，包括不影響前述各項一般性之董事袍金及 貴公司應付何先生之所有其他酬金(倘法律允許)抵銷就貸款協議或何先生為訂約方之抵押文件項下何先生應付Lucky Stone全部或部分款項。

先決條件

Lucky Stone於提取日期向何先生墊付貸款之責任須待達成以下先決條件後，方可作實：

- (i) 貸款協議之訂約方已根據放債人條例項下之有關規定於貸款協議七(7)日內正式簽署第18條摘記；
- (ii) Lucky Stone已於提取日期上午十時正前收到格式及內容均令其滿意之下文件：
 - (a) 何先生之香港身份證或其他有效身份證明文本連同經證明屬真實文本樣本簽名；
 - (b) 何先生妥為填妥及簽署之提取單(格式隨附於貸款協議(經補充協議修訂及補充))；
 - (c) 何先生於香港持牌銀行賬戶所開具以Lucky Stone為抬頭人之四(4)張支票(郵寄日期為第一至第四個利息期間之各自利息支付日期(即第一日))，各自金額等於貸款於相應利息期間之應計利息；及何先生於香港持牌銀行賬戶所開具以Lucky Stone為抬頭人之一(1)張支票(郵寄日期為到期日)，金額等於貸款之本金額；

- (d) 各正式簽立抵押文件原件；及
 - (e) 已取得所有授權之憑證，以及所有必須存檔、登記及其他手續均已完成或將及時完成，以確保貸款協議及抵押文件以及與其有關之其他文件為有效、可執行及具法律約束力；
- (iii) 建議提取日期為營業日；
- (iv) 何先生於貸款協議內作出之所有聲明、保證及承諾須於所有重大方面屬真實及正確並予以遵守，及經參考當時存續之情況及事實，只要貸款之任何部分及其應計或將應計利息根據貸款協議仍未償還，則與於提取日期及截至該日所作出者具有相同效力且每日複利；
- (v) 於建議提取日期前概無發生及持續存在違約事件(誠如貸款協議所載)；
- (vi) 獨立股東已根據GEM上市規則於股東特別大會上批准貸款協議、補充協議及其項下擬進行之交易；及
- (vii) Lucky Stone信納對何先生進行之盡職審查結果，包括但不限於其資產、負債、財務狀況、法律責任及稅項記錄。

貸款協議之各訂約方向其他訂約方承諾，盡力確保上述先決條件於實際可行情況下盡早達成且無論如何不遲於截止日期。倘貸款協議之任何先決條件並無於截止日期或貸款協議之訂約方可能書面協定之有關較後日期下午四時正或之前達成或由Lucky Stone以其他方式豁免(Lucky Stone不可豁免之先決條件(i)及(vi)除外)，貸款協議及其項下擬進行之交易將告終止。

有關貸款協議及補充協議條款的進一步詳情，請參閱董事會函件。

於吾等審閱貸款協議的條款以評估其公平性及合理性的過程中，吾等已查閱Lucky Stone與獨立第三方訂立的貸款協議。

此外，作為吾等盡職審查工作的一部分，吾等已就 貴集團於考慮貸款申請時評估向何先生收回貸款的可能性時所採取的各項步驟查詢及取得資料，包括審閱(i)物業I及物業II的土地查冊記錄，以確定其擁有權；(ii)有關何先生的背景、訴訟及破產查冊報告；(iii)由外部信貸報告代理發出的有關何先生的信貸報告；(iv)有關物業I的第一按揭押記的銀行結單，以確定最新的未償還餘額；(v)有關物業I及物業II的估計價值；(vi)何先生的其他重要資產的數額，例如銀行結餘及投資；(vii)何先生的稅務記錄；及(viii)何先生對任何重大負債的確認。

就 貴集團對何先生的盡職調查工作而言，吾等已審查 貴集團所提供有關何先生的盡職調查文件，其包括但不限於(i)何先生附有照片的身份證明文件；(ii)何先生的住址證明；(iii)外部人士出具有關何先生的背景、訴訟及破產的調查報告；(iv)外部信貸報告代理所出具有關何先生的信貸報告連同信貸評級；(v)貸款抵押品(即物業I及物業II)的土地查察記錄；(vi)有關按揭銀行所出具有關物業I第一按揭押記的結單；(vii)何先生的最新稅務記錄；(viii)何先生其他重大資產的證明文件，如銀行結餘及投資；及(ix)何先生對重大負債作出的確認。

貸款期限

貸款期限為12個月，吾等已將貸款期限與Lucky Stone向獨立第三方提供的貸款之期限進行比較。根據吾等已審閱的資料，吾等注意到，Lucky Stone向獨立第三方提供的貸款期限介乎約6個月至12個月(不包括隨後的續期)，因此，貸款期限符合貴集團的一般慣例。吾等自董事獲悉，貸款期限通常根據潛在客戶的要求以及貴集團於預定貸款期內財務資源的可用性與未來資金需求而釐定。就貸款協議項下之貸款期限而言，董事已確認，經計及收購北京物業之未支付應付代價(詳情載於貴公司日期為2021年1月14日之通函)及Lucky Stone現有貸款組合於不久將來之還款時間表，貴公司認為其將擁有充裕的內部資源為貸款撥付資金。

此外，貸款協議規定，根據Lucky Stone全權酌情決定，Lucky Stone有權要求提前償還貸款以及何先生欠付Lucky Stone的所有款項。倘貴集團於貸款期限內有不可預見的資金需求，此舉可增加貴集團的靈活性。因此，吾等認為貸款協議項下之貸款期限屬可接受。

償還利息及本金

吾等已將貸款利息及本金的還款期限與Lucky Stone向獨立第三方提供的貸款之利息及本金還款期限進行比較。吾等自貴公司提供的資料了解到，Lucky Stone向獨立第三方提供的貸款利息於各利息期間末／貸款到期後按應計基準支付。大部分獨立第三方須提供期票，以確保於到期日償還利息及本金。

誠如董事會函件所述，貸款協議的先決條件之一乃何先生須向Lucky Stone提供期票以償還利息及本金，此舉遵從Lucky Stone對獨立第三方採取的前述償還安排。

然而，何先生根據貸款協議及補充協議應付的利息須於貸款各個利息期間的首日支付，而非於各個利息期間末按應計基準支付。貸款協議(經補充協議修訂及補充)進一步規定，倘發生貸款協議所述的違約事件，Lucky Stone可抵銷貴公司就

貸款協議、補充協議或借款人為訂約方之抵押文件項下全部或部分何先生應付Lucky Stone款項而應付何先生的董事袍金及所有其他酬金(倘法律允許)(「**抵銷條款**」)。

鑑於貸款之利息須於各利息期間首日支付以及計入抵銷條款，吾等認為貸款協議之還款條件優於Lucky Stone向獨立第三方提供之貸款還款條件。

利率

據 貴公司告知，貸款的利率乃根據 貴集團的融資成本及過去數年的貸款記錄釐定。吾等已比較貸款的利率與Lucky Stone向獨立第三方提供的利率。根據吾等獲得及審閱的資料，吾等了解到，貸款的利率處於Lucky Stone向獨立第三方提供的利率範圍內。此外，貸款的利率是Lucky Stone就其向獨立第三方客戶所提供現有抵押貸款而採用的當前利率的兩倍。

4. 與可資比較交易之比較

為進一步評估貸款條款及利率之公平性及合理性，吾等按盡力基準於聯交所網站進行獨立調研查找可資比較交易(「**可資比較交易**」)，該等交易(i)由於聯交所上市的公司於2021年1月1日至2021年2月25日(即貸款協議日期)根據上市規則或GEM上市規則公佈，吾等認為該期間時間充裕，可反映開展該等交易的現行市況；及(ii)涉及向實體／個人(不包括貸款人的附屬公司、合營企業或共同控制實體)提供貸款／貸款融資(包括隨後的續期及延展)。股東務請注意，可資比較交易的業務、經營及前景未必與 貴公司相同，且吾等並未對可資比較交易的相關業務及經營進行任何詳細調查。然而，吾等認為，可資比較交易可就開展貸款協議(經補充協議修訂及補充)項下類似交易的香港上市公司提供常見市場慣例的一般參考。

普頓資本函件

下文概述吾等之相關調查結果：

| | 公佈日期 | 公司名稱 | 股份代號 | 貸款利率 (概約) | 貸款期限 (概約) | 是否屬於 關連交易 |
|-----|------------|-----------------|------|--|--------------|--------------|
| 1. | 2021年2月23日 | 時富金融服務集團有限公司 | 510 | 11.00% | 12個月 | 否 |
| 2. | 2021年2月23日 | 凱升控股有限公司 | 102 | 6.00% | 3個月 | 是 |
| 3. | 2021年2月22日 | 美聯工商舖有限公司 | 459 | 9.00% | 12個月 | 否 |
| 4. | 2021年2月19日 | 中國通海國際金融有限公司 | 952 | 12.00% | 6個月 | 否 |
| 5. | 2021年2月18日 | 環球信貸集團有限公司 | 1669 | 10.00% | 12個月 | 否 |
| 6. | 2021年2月10日 | 宏強控股有限公司 | 8262 | 5.00% | 4個月 | 是 |
| 7. | 2021年2月9日 | 中國通海國際金融有限公司 | 952 | 5.00% | 2個月 | 否 |
| 8. | 2021年2月9日 | 中國誠通發展集團有限公司 | 217 | 6.00% | 18個月 | 是 |
| 9. | 2021年2月5日 | 環球信貸集團有限公司 | 1669 | 9.00% | 24個月 | 否 |
| 10. | 2021年2月5日 | 領智金融集團有限公司 | 8163 | 12.00% | 1個月 | 否 |
| 11. | 2021年2月3日 | 美聯工商舖有限公司 | 459 | 8.50% | 12個月 | 否 |
| 12. | 2021年2月1日 | 諾發集團控股有限公司 | 1360 | 12.00% | 9個月 | 否 |
| 13. | 2021年1月29日 | 中國智能健康控股有限公司 | 348 | 8.00% | 24個月 | 否 |
| 14. | 2021年1月29日 | 三一重裝國際控股有限公司 | 631 | 4.15% | 5.9個月 | 是 |
| | | | | | (附註8) | |
| 15. | 2021年1月28日 | 諾發集團控股有限公司 | 1360 | 12.00% | 9個月 | 否 |
| 16. | 2021年1月28日 | 信保環球控股有限公司 | 723 | 10.50% | 12個月 | 否 |
| 17. | 2021年1月28日 | 首都金融控股有限公司 | 8239 | 3.60%(附註1) | 6個月 | 否 |
| 18. | 2021年1月27日 | 諾發集團控股有限公司 | 1360 | 12.00% | 12個月 | 否 |
| 19. | 2021年1月27日 | 首都金融控股有限公司(附註2) | 8239 | 15.40%(附註3) | 12個月 | 否 |
| 20. | 2021年1月27日 | 首都金融控股有限公司(附註2) | 8239 | 15.40%(附註3) | 12個月 | 否 |
| 21. | 2021年1月26日 | 建禹集團控股有限公司 | 8196 | 五年期貸款 最優惠利率 減60個基點， 即4.65% (附註4) | 3個月 | 否 |
| 22. | 2021年1月25日 | 諾發集團控股有限公司 | 1360 | 12.00% | 12個月 | 否 |

普頓資本函件

| | 公佈日期 | 公司名稱 | 股份代號 | 貸款利率 (概約) | 貸款期限 (概約) | 是否屬於 關連交易 |
|-----|------------|-----------------|------|--------------|--------------|--------------|
| 23. | 2021年1月22日 | 開達集團有限公司 | 180 | 12.00% | 36個月 | 是 |
| 24. | 2021年1月20日 | 宏基資本有限公司(附註5) | 2288 | 12.00% | 12個月 | 否 |
| 25. | 2021年1月20日 | 宏基資本有限公司(附註5) | 2288 | 12.00% | 12個月 | 否 |
| 26. | 2021年1月17日 | 嘉士利集團有限公司 | 1285 | 5.00% | 12個月 | 否 |
| 27. | 2021年1月15日 | 權威金融集團有限公司 | 397 | 7.00% | 12個月 | 否 |
| 28. | 2021年1月15日 | 環球信貸集團有限公司(附註6) | 1669 | 11.00% | 12個月 | 否 |
| 29. | 2021年1月15日 | 環球信貸集團有限公司(附註6) | 1669 | 12.00% | 12個月 | 否 |
| 30. | 2021年1月15日 | 環球信貸集團有限公司(附註6) | 1669 | 12.00% | 12個月 | 否 |
| 31. | 2021年1月15日 | 環球信貸集團有限公司(附註6) | 1669 | 12.00% | 12個月 | 否 |
| 32. | 2021年1月15日 | 環球信貸集團有限公司(附註6) | 1669 | 12.00% | 12個月 | 否 |
| 33. | 2021年1月15日 | 環球信貸集團有限公司(附註6) | 1669 | 12.00% | 12個月 | 否 |
| 34. | 2021年1月15日 | 環球信貸集團有限公司(附註6) | 1669 | 12.00% | 12個月 | 否 |
| 35. | 2021年1月15日 | 環球信貸集團有限公司(附註6) | 1669 | 14.00% | 12個月 | 否 |
| 36. | 2021年1月15日 | 環球信貸集團有限公司(附註6) | 1669 | 14.00% | 12個月 | 否 |
| 37. | 2021年1月15日 | 百應控股集團有限公司 | 8525 | 5.00% | 尚未披露 | 是 |
| 38. | 2021年1月14日 | 首都金融控股有限公司(附註7) | 8239 | 15.40%(附註3) | 12個月 | 否 |
| 39. | 2021年1月14日 | 首都金融控股有限公司(附註7) | 8239 | 15.40%(附註3) | 12個月 | 否 |
| 40. | 2021年1月14日 | 萬隆控股集團有限公司 | 30 | 18.00% | 12個月 | 否 |
| 41. | 2021年1月13日 | 首都金融控股有限公司 | 8239 | 3.60%(附註1) | 6個月 | 否 |
| 42. | 2021年1月12日 | 中國恒嘉融資租賃集團有限公司 | 379 | 10.00% | 12個月 | 否 |
| 43. | 2021年1月12日 | 萬隆控股集團有限公司 | 30 | 19.20% | 12個月 | 否 |
| 44. | 2021年1月12日 | 新世紀集團香港有限公司 | 234 | 10.00% | 12個月 | 否 |
| 45. | 2021年1月8日 | 諾發集團控股有限公司 | 1360 | 12.00% | 7個月 | 否 |
| 46. | 2021年1月7日 | 信保環球控股有限公司 | 723 | 12.50% | 12個月 | 否 |

普頓資本函件

| | 公佈日期 | 公司名稱 | 股份代號 | 貸款利率 (概約) | 貸款期限 (概約) | 是否屬於 關連交易 |
|-----|------------|--------------|------|--------------|--------------|--------------|
| 47. | 2021年1月7日 | 中國金融投資管理有限公司 | 605 | 16.00% | 180個月 | 否 |
| 48. | 2021年1月7日 | 萬隆控股集團有限公司 | 30 | 18.00% | 12個月 | 否 |
| 49. | 2021年1月4日 | 權威金融集團有限公司 | 397 | 9.00% | 12個月 | 否 |
| | | 最低 | | 3.60% | 1個月 | |
| | | | | | (附註9) | |
| | | 最高 | | 19.20% | 180個月 | |
| | | | | | (附註9) | |
| | | 平均 | | 10.70% | 14.9個月 | |
| | | | | | (附註9) | |
| | 2021年2月25日 | 貴公司 | | 10.00% | 12個月 | 是 |

資料來源：聯交所網站

附註：

- 誠如首都金融控股有限公司日期為2021年1月13日及2021年1月28日的公佈所披露者，利率為每月0.3%（按一個月30日之基準計算）。僅就比較而言，該利率調整為年度基準，其後採用3.6%的年利率進行可資比較交易分析。
- 誠如首都金融控股有限公司日期為2021年1月27日的公佈所披露者，兩筆貸款被視為與可資比較交易有關。
- 誠如首都金融控股有限公司日期為2021年1月14日及2021年1月27日的公佈所披露者，利率為每月1.283%（按一個月30日之基準計算）。僅就比較而言，該利率調整為年度基準，其後採用15.4%的年利率進行可資比較交易分析。
- 誠如建禹集團控股有限公司日期為2021年1月26日的公佈所披露者，貸款利率為中國人民銀行所公佈的五年期貸款最優惠利率減60個基點。於最後實際可行日期，五年期貸款最優惠利率為每年4.65%。僅就比較而言，採用約4.05%的年利率進行可資比較交易分析。
- 誠如宏基資本有限公司日期為2021年1月20日的公佈所披露者，兩筆貸款被視為與可資比較交易有關。
- 誠如環球信貸集團有限公司日期為2021年1月15日的公佈所披露者，九筆貸款被視為與可資比較交易有關。
- 誠如首都金融控股有限公司日期為2021年1月14日的公佈所披露者，兩筆貸款被視為與可資比較交易有關。
- 貸款期限為180日，相等於約5.9個月（作比較用途）。
- 不包括第37項可資比較交易，其未披露貸款期限。

(a) 期限

根據上表，吾等注意到，於剔除並無披露貸款期限的第37項可資比較交易後，可資比較交易的期限介乎1個月至180個月，平均期限為約14.9個月。鑑於貸款期限接近可資比較交易的平均期限約14.9個月，吾等認為，12個月的貸款期限屬公平合理並符合獨立股東的利益。

(b) 利息

根據上表所示，吾等注意到可資比較交易的利率介乎約3.60%至19.20%，平均利率約為10.70%。貸款協議的利率10%屬於可資比較交易的貸款的利率範圍內，僅略低於可資比較交易的平均貸款利率10.70%。

基於前文所述且貸款的利率是Lucky Stone就其向獨立第三方客戶提供的現有抵押貸款採用的當前利率的兩倍，吾等認為貸款協議中利率10%屬公平合理，並符合獨立股東的利益。

5. 貸款協議的財務影響

(i) 資產淨值

根據2020/21中期報告，貴集團於2020年9月30日的未經審核資產淨值約為3.2595億港元。由於貸款將按貴集團的應收貸款入賬，預計提供貸款將不會對貴集團的資產淨值產生任何重大影響。

(ii) 盈利

根據貸款協議（經補充協議修訂及補充），何先生須按每年10%的利率支付利息，預期貴集團於貸款期限內將獲得最高年利息收入2,400,000港元。因此，貸款將增加貴公司股東應佔盈利。

(iii) 流動資金

貴公司擬以其內部資源為貸款提供資金。誠如董事會函件所披露，於2021年2月28日，貴集團的現金及現金等價物約為9,550萬港元(未經審核)。在計及於2021年4月中旬之前(預計物業所有權轉讓予貴集團之日起10個營業日內)應付收購北京物業之未支付代價人民幣840萬元前，貴集團的現金及現金等價物預期將減少相等於因提供貸款而實際提取貸款的金額。

謹請注意，上述分析僅供說明之用，並不代表貴集團於提供貸款後的財務狀況。

鑑於上述財務影響，尤其是：貸款將使貴集團能夠賺取額外利息收入，從而提高其盈利，吾等認為貸款對貴集團的整體財務影響屬可接受。

推薦建議

經考慮上文所討論的主要因素及理由後，吾等認為，(i)訂立貸款協議及補充協議乃於貴集團日常及一般業務過程進行；(ii)貸款協議及補充協議的條款乃按正常商業條款訂立，且就獨立股東而言屬公平合理；及(iii)訂立貸款協議及補充協議符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會向獨立股東建議及吾等亦建議獨立股東，投票贊成將於股東特別大會提呈的決議案，以批准貸款協議、補充協議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
普頓資本有限公司
董事－企業融資
劉惠芳
謹啟

2021年3月26日

附註：劉惠芳女士自2007年起一直擔任第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。劉女士於企業融資及投資銀行方面擁有逾20年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司之合併及收購、關連交易及須遵守收購守則之交易的多項顧問交易。

1. 責任聲明

本通函乃遵照GEM上市規則而提供有關本集團之資料，董事願就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且本通函亦無遺漏其他事實致使所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(i) 董事及本公司最高行政人員

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或其任意相聯法團(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之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文其被當作或視作擁有之權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入該條所指的本公司登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據GEM上市規則第5.46條至5.67條須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於本公司股份及相關股份之好倉

| 董事姓名 | 身份／權益性質 | 股份總數 | 佔本公司股權 概約百分比 |
|-------|------------------------|---------------------|-----------------|
| 黃黎明先生 | 受控法團權益 ^(附註) | 626,071,950 (好倉) | 61.00% |

附註：黃黎明先生透過其全資公司恒生資本有限公司(為626,071,950股股份的實益擁有人)於上述股份中擁有權益。

(ii) 主要股東

除下文所披露外，於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，概無股東(本公司董事或最高行政人員除外)於或視作於本公司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3分部須向本公司披露的權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司須存置之登記冊內的權益或淡倉。

| 股東名稱／姓名 | 身份／權益性質 | 股份總數 | 佔本公司股權 概約百分比 |
|----------|----------------------|---------------------|-----------------|
| 恒生資本有限公司 | 實益擁有人 ⁽¹⁾ | 626,071,950 (好倉) | 61.00% |
| 李夢雅 | 配偶權益 ⁽²⁾ | 626,071,950 (好倉) | 61.00% |

附註：

- (1) 恒生資本有限公司為一間由黃黎明先生全資擁有的公司，因此，根據證券及期貨條例，黃黎明先生被視為於恒生資本有限公司持有的股份中擁有權益。
- (2) 李夢雅女士為黃黎明先生的配偶及根據證券及期貨條例，彼被視為於黃黎明先生擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，董事並無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立本集團不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的服務合約。

4. 競爭權益

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後深知及確信，董事及彼等各自之聯繫人士概無於與本公司業務構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，亦無任何該等人士與本公司存在或可能存在任何其他利益衝突而根據GEM上市規則第11.04條須予披露。

5. 董事於資產之權益

自2020年3月31日(即本公司最新刊發經審核賬目之編製日期)至最後實際可行日期止期間，概無董事於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於合約／安排之權益

除本通函所披露者外，概無董事於本公司或其任何附屬公司所訂立最後實際可行日期仍然存續且對本集團業務整體而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自2020年3月31日(即本集團最新刊發經審核綜合賬目之編製日期)以來本集團的財務或貿易狀況並無出現任何重大不利變動。

8. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載或所述意見或建議的專家的資格：

| 名稱 | 資格 |
|----------|--|
| 普頓資本有限公司 | 根據證券及期貨條例定義可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |

普頓資本已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所示形式及涵義轉載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，普頓資本概無於本集團任何成員公司中擁有任何實益權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法執行)。

於最後實際可行日期，自2020年3月31日(即本公司最新刊發經審核賬目之編製日期)起至本通函日期止期間，普頓資本概無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃或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。

9. 備查文件

自本通函日期起直至及包括股東特別大會日期，下列文件之副本於本公司之香港總辦事處及主要營業地點(地址為香港中環租庇利街1號喜訊大廈9樓903室)可供查閱：

- (a) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 貸款協議；
- (c) 補充協議；
- (d) 普頓資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第17至36頁；
- (e) 本附錄「8.專家資格及同意書」一段所提及之專家書面同意書；及
- (f) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第15至16頁；及
- (g) 本通函。

10. 其他事項

本通函之中英文版本倘有歧義，概以英文版本為準。

股東特別大會通告

shishi
Shi Shi Services Limited
時時服務有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：8181)

茲通告時時服務有限公司(「本公司」)謹訂於2021年4月16日(星期五)上午十一時正假座香港九龍紅磡民裕街51號凱旋工商中心二期1樓L室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過下列決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

1. (a) 謹此批准、確認及追認本公司之間接全資附屬公司Lucky Stone Finance Limited (作為貸款人)與何應財先生(作為借款人)訂立日期為2021年2月25日內容有關 Lucky Stone Finance Limited向何應財先生提供本金額不超過2,400萬港元之貸款的有條件協議(「貸款協議」)，經相同訂約方訂立的日期為2021年3月12日之協議(「補充協議」)修訂及補充(其分別註有「A」字樣及「B」字樣之貸款協議及補充協議副本已呈交股東特別大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之所有交易；及
- (b) 謹此授權本公司各董事於其酌情認為必要、適當、適宜或權宜情況下作出一切相關行動及事項，並簽署、同意、追認或簽立一切相關文件以及採取一切相關措施，以實施貸款協議、補充協議及其項下擬進行的任何交易，並令其生效。」

承董事會命
時時服務有限公司
主席兼執行董事
黃黎明

香港，2021年3月26日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

中環租庇利街1號

喜訊大廈9樓903室

附註：

1. 凡有權出席以上通告召開之股東特別大會及於會上投票之股東，均有權委任一名或以上受委代表代表其出席，及根據本公司之章程細則條文代其投票。受委代表毋須為本公司之股東。
2. 隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。代表委任表格必須按其上印備之指示填妥及簽署，並連同據以正式簽署之授權書或其他授權文件(如有)或該授權書或其他授權文件經公證人簽署證明之核證副本，於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間四十八(48)小時前妥為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之辦事處，地址為香港北角英皇道338號華懋交易廣場2期33樓3301-04室，方為有效。
3. 本公司將於2021年4月13日(星期二)至2021年4月16日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理股份過戶登記手續。為有權出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之股份轉讓表格連同相關股票須於2021年4月12日(星期一)下午四時正前送達本公司之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2期33樓3301-04室。
4. 如屬股份聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可就有關股份投票(不論親身或委派代表)，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名聯名持有人出席股東特別大會，則僅排名較先有關持有人的投票(不論親身或委派代表)方獲接納，其他聯名持有人的投票將不獲受理。就此而言，排名先後將由本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名先後次序而決定。
5. 股東特別大會預期需時不超過半天。出席股東特別大會的股東(親身或委派代表)須自行負責交通及住宿費用。出席股東特別大會的股東或其受委代表須出示身份證明文件。
6. 倘股東特別大會當日上午八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」暴雨警告信號或出現香港政府公佈的「超強颱風後的極端情況」，股東特別大會將會延期。本公司將於本公司網站www.shishiservices.com.hk及GEM網站www.hkgem.com刊發公佈，以通知股東有關重新安排的會議日期、時間及地點。
7. 股東特別大會任何表決以投票表決方式進行。
8. 鑑於最近COVID-19疫情之發展情況，為更好保障股東之安全與健康，本公司不會於股東特別大會上提供茶點，以避免與會者於股東特別大會上近距離接觸。本公司謹此提醒將會親身出席股東特別大會之股東及其他與會者於股東特別大會會場內採取個人防疫措施，並遵守防疫及疾控規定。本公司

股東特別大會通告

亦建議股東以非親身方式出席股東特別大會並於會上投票。股東可選擇透過填妥並提交股東特別大會相關代表委任表格，委任股東特別大會主席作為其委任代表，按照相關代表委任表格所載的投票意向就相關決議案投票，而非親身出席股東特別大會。請參閱股東特別大會之代表委任表格了解詳情。本公司將繼續監視COVID-19的發展情況，可能會實施更多措施(如有)，並將適時另行公佈。

於本通告日期，董事會包括六名董事(包括三名執行董事，即黃黎明先生、李展程先生及何應財先生；及三名獨立非執行董事，即曹肇倫先生、林繼陽先生及羅志豪先生)。

本通告乃遵照GEM上市規則的規定提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此負全責。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通告所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，本通告並無遺漏任何其他事宜，致使本通告所載任何聲明或本公佈產生誤導。

本通告將由刊登之日起至少七日於GEM網站www.hkgem.com「最新公司資料」網頁登載，亦將登載於本公司網站www.shishiservices.com.hk內。