
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有疑問，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所有名下之天機控股有限公司（「本公司」）之股份，應立即將本通函連同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。

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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Virtual Mind Holding Company Limited 天 機 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1520)

須予披露及關連交易 轉讓貸款 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



Minerva Advisory
贏環球融資顧問

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

本公司謹訂於二零二六年一月八日（星期四）上午十一時正（倘於當日上午九時至上午十一時之間任何時間香港政府發出黑色暴雨警告訊號，或懸掛八號或以上風球又或公佈「極端情況」或該公佈於香港維持有效，則改為於二零二六年一月八日（星期四）之後的第二個營業日，時間及地點不變）在香港德輔道中19號環球大廈17樓1702室舉行股東特別大會或其任何續會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下盡快按照隨附之代表委任表格所列印之指示將表格填妥及交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓），惟無論如何須於不遲於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，此前交回的代表委任表格將被視為撤回。

二零二五年十二月十九日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件.....	17
獨立財務顧問函件.....	19
附錄 — 一般資料	33
股東特別大會通告.....	EGM-1

釋義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「該等公告」	指	本公司日期為二零二五年九月二十三日及二零二五年十二月十六日之公告，內容有關(其中包括)訂立買賣協議及其項下擬進行之交易
「承讓人」或「田女士」	指	田一好女士，為執行董事及轉讓方之唯一董事
「已轉讓債務」	指	根據該等貸款協議，該等借款人不時結欠轉讓方或產生之所有貸款、責任、負債及債務，包括但不限於未償還本金總額及未償還應計利息，於截至二零二五年六月三十日，金額分別為約14,005,000港元及3,077,890港元
「轉讓事項」	指	根據買賣協議轉讓已轉讓債務
「轉讓方」	指	融富財務有限公司，一間於香港註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事會」	指	董事會
「該等借款人」	指	借款人A、借款人B及借款人C
「借款人A」	指	陳振權先生，貸款協議A項下之借款人，為一名個人及獨立第三方
「借款人B」	指	梁文傑先生，貸款協議B項下之借款人，為一名獨立第三方
「借款人C」	指	陳民樂先生，貸款協議C項下之借款人，為一名獨立第三方
「營業日」	指	香港銀行正常開放辦理業務之日(星期六及星期日除外)
「本公司」	指	天機控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1520)

釋義

「完成」	指	根據買賣協議完成轉讓事項
「完成日期」	指	先決條件獲達成當日後5個營業日內之任何營業日，或轉讓方及承讓人可能同意之其他日期
「代價」	指	11,399,686 港元，為承讓人就轉讓事項向轉讓方支付之總代價
「關連人士」	指	具有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	本公司於二零二六年一月八日(星期四)上午十一時正在香港德輔道中19號環球大廈17樓1702室予以召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中包括)轉讓事項、買賣協議及其項下擬進行之交易
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立之本公司獨立董事委員會，當中包括全體獨立非執行董事，以就轉讓事項、買賣協議之條款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」	指	贏環球融資顧問有限公司，一間可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並就買賣協議及其下擬進行之交易擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除於轉讓事項中擁有重大權益之人士外，毋須於股東特別大會上根據上市規則放棄投票之股東及／或彼等各自之聯繫人

釋義

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後，就其所深知、盡悉及確信，為根據上市規則獨立於本公司及其關連人士之任何人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「最後可行日期」	指	二零二五年十二月十六日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該等貸款協議」	指	貸款協議A、貸款協議B及貸款協議C
「貸款協議A」	指	轉讓方(作為貸款方)與借款人A(作為借款方)訂立日期為二零一七年十一月二十日之貸款協議(經日期分別為二零一八年、二零一九年及二零二零年十一月二十日的補充貸款協議補充)，據此轉讓方同意根據當中的條款及條件向借款人A提供本金額合共12,000,000港元之貸款
「貸款協議B」	指	轉讓方(作為貸款方)與借款人B(作為借款方)訂立日期為二零一七年五月九日之貸款協議，據此轉讓方同意根據當中的條款及條件向借款人B提供本金額合共5,000,000港元之貸款
「貸款協議C」	指	轉讓方(作為貸款方)與借款人C(作為借款方)訂立日期為二零二零年一月六日之貸款協議，據此轉讓方同意根據當中的條款及條件向借款人C提供本金額合共3,500,000港元之貸款
「最後截止日期」	指	二零二六年一月三十一日(或承讓人及轉讓方可能同意之其他較後日期)
「買賣協議」	指	轉讓方與承讓人就轉讓事項訂立日期為二零二五年九月二十三日之買賣協議，據此轉讓方同意向承讓人出售及承讓人同意自轉讓方購買已轉讓債務(經日期為二零二五年十二月十六日之延期函件補充，將最後截止日期由二零二五年十二月三十一日延長至二零二六年一月三十一日)
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值0.04港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



Virtual Mind Holding Company Limited

天機控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1520)

執行董事：

梅唯一先生(主席)

李陽先生

田一好女士

王瑋楷先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

鄭鍇忻先生

葛梅女士

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

德輔道中19號

環球大廈17樓1702室

獨立非執行董事：

鄧澍焙先生

韓銘生先生

張伯陶先生 銅紫荊星章

敬啟者：

須予披露及關連交易

轉讓貸款

及

股東特別大會通告

1. 緒言

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)買賣協議之詳情；(ii)獨立董事委員會就轉讓事項及買賣協議向獨立股東作出之推薦建議；(iii)贏環球融資顧問有限公司就轉讓事項及買賣協議致獨立董事委員會及獨立股東之意見函；及(iv)股東特別大會通告及代表委任表格。

2. 轉讓事項

於二零二五年九月二十三日(聯交所交易時段後)，轉讓方(為本公司之全資附屬公司)與承讓人訂立買賣協議，據此轉讓方同意轉讓而承讓人同意自轉讓方購買轉讓方於該等貸款協議中之所有法律及實益權利(包括但不限於已轉讓債務)。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零二五年九月二十三日

訂約方 轉讓方：融富財務有限公司，為本公司之全資附屬公司

承讓人：田一好女士，為一名執行董事及轉讓方之唯一董事

標的事項

轉讓方同意轉讓而承讓人同意購買轉讓方於該等貸款協議中之所有法律及實益權利(包括但不限於已轉讓債務)。

代價

代價為11,399,686港元，將由承讓人按下列方式以現金支付轉讓方：

- (i) 待簽訂買賣協議後(或轉讓方及承讓人可能同意之其他較後日期)支付1,099,686港元作為首期款項(「按金」)；及
- (ii) 餘額10,300,000港元(「剩餘款項」)由承讓人按12個月分期向轉讓方支付(當中首十一期為每期860,000港元，而最後一期則為840,000港元)，第一期應於二零二五年十月一日或完成日期(以較遲者為準)(或轉讓方及承讓人可能同意之其他較後日期)支付，而餘下期數則由承讓人於其後每個曆月結束前支付予轉讓方。儘管上文有所規定，承讓人可隨時提前不少於三(3)個營業日以書面通知轉讓方償還全部或部分剩餘款項。

倘只償還部分剩餘款項，則該等償還之金額應按到期日的倒序償還，承讓人應繼續按照原訂的付款時間表支付所有餘下分期，直至剩餘款項全部還清。

董事會函件

儘管上文有所規定，承讓人承諾盡最大努力(包括但不限於與該等借款人保持定期聯繫及開展法律行動)與該等借款人協調以追回已轉讓債務，並應於收到已轉讓債務後10個營業日內盡快使用成功追回之淨額結清未償還代價，並在任何情況下於完成日期起計一年內悉數結清代價。本承諾旨在加快追回已轉讓債務，從而為轉讓方及承讓人雙方創造共同利益。倘該等借款人償還已轉讓債務，則承讓人將使用該等資金於買賣協議項下剩餘款項的付款時間表前清償結欠轉讓方的未償還代價。此機制允許承讓人在悉數清償後解除其在轉讓事項下的剩餘付款責任，同時為本公司提供更快的資金獲取，改善現金流量，並減少對已轉讓債務的風險，因為無論追回是否成功，承讓人仍有責任於12個月內全額支付剩餘款項。因此，由於承讓人積極努力盡快收回已轉讓債務，所有收到的資金均用於結算代價，最終使作為轉讓方控股公司的本公司受益。

考慮到(i)剩餘款項的結構性還款時間表，包括12個月分期付款，這與承讓人承諾盡最大努力在合理的債務追回時限內向該等借款人收回已轉讓債務一致；(ii)承讓人在貸款融資及追回方面擁有超過15年的豐富經驗，通過1,099,686港元的按金為本集團提供即時部分流動資金，同時通過預先還款的靈活性及倒序應用將違約風險降至最低；(iii)承讓人個人承擔全部未來收回風險；(iv)承讓人之財務信譽(其於兩間香港上市公司擔任董事及持有股份，加上逾15年貸款融資及收回經驗足以證明)及承諾於收到該等借款人之已轉讓債務淨額後10個營業日內盡快結清未償還代價；(v)本集團於一年內全數收回代價之可預見時間表，董事會(不包括田女士)認為，相對於該等借款人不確定的還款時間表，以及其不良還款記錄，分期付款安排屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

代價為已轉讓債務之原有本金總額20,500,000港元，與該等借款人直至二零二五年六月三十日為止先前已支付之所有還款(包括利息付款)9,100,314港元(包括本金額6,495,000港元及利息2,605,314港元)之差額。鑒於該等借款人的不良還款記錄，本公司不但未能從利息付款中產生預期利潤，而且還面臨甚至無法收回原有貸款本金的重大風險，實際上已以減值方式記錄為本公司的虧損，在此情況下，董事會(不包括因於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大利益而放棄投票之田女士)認為追回已轉讓債務之可能性極低，或根本無望收回。此外，儘管根據該等貸款協議，未償還的違約貸款繼續計息，但由於該等借款人已停止進一步付款，該等利息僅屬名義上的，並未為本集團帶來實際利潤或現金流入。因此，應計利息並未計入代價中。

董事會函件

代價乃轉讓方與承讓人經公平磋商後釐定，並已考慮(i)該等借款人於該等貸款協議項下結欠之未償還本金及利息；(ii)收回已轉讓債務及其利息之可能性較低；(iii)倘轉讓方對該等借款人採取法律行動以強制執行該等貸款協議，預計本集團將花費大量時間及費用；及(iv)當前全球環境及經濟前景之不確定性。

截至二零二五年六月三十日，該等借款人向轉讓方償還的總金額為9,100,314港元，但儘管持續進行磋商及要求還款，該等借款人仍未全額或按時償還應計利息或本金，詳情載於下文「進行轉讓事項之理由及裨益以及所得款項用途」一節。基於該等借款人過往不理想的還款記錄及其根據該等貸款協議逾期超過24個月的違約情況，董事會(不包括田女士)認為該等借款人償還已轉讓債務的可能性極低。

此外，如下文「進行轉讓事項之理由及裨益以及所得款項用途」一節所載，對已轉讓債務進行正式法律追討涉及一個充滿不確定因素的漫長過程，包括潛在爭議及巨額費用。已轉讓債務之抵押品(包括三條項鍊)已根據二零二五年十月同類項鍊之當時市價由珠寶貿易公司初步估值不超過7百萬港元，遠低於未償還本金額。該報價乃根據抵押品的可獲得測試證書及規格而作出。然而，由於抵押品仍已抵押，且於最後可行日期尚未出售，故抵押品現時的價值僅屬指示性質，並可能會根據出售時的時間及當時的市況作出調整。一般而言，該等抵押品的價值一直呈下降趨勢，進一步降低收回足夠償還未償還貸款金額的可能性。該等貸款協議的抵押品目前由轉讓方實際持有。

實際上，執行及變現該等貸款協議項下的抵押品可能需要額外的法律及其他費用(如無爭議，不少於50,000港元)及時間成本(如無爭議，不少於三個月)。例如，為遵守普通法的責任，即在出售過程中誠信行事並採取合理的謹慎措施以取得可合理達致的最佳價格，通常需要聘請合資格的專業人士進行獨立估值、聘請拍賣行或銷售代理以促進透明和妥善的出售，以及尋求法律意見以審查過程、確保程序合規，以及降低日後在所有權問題上受到挑戰的風險。假設抵押品的價值不足以抵償未償還貸款，本公司可能需要對該等借款人提起法律訴訟以收回不足之數，這將產生進一步的法律費用(包括律師費)及時間成本。然而，由於訴訟程序本身的不確定性，本集團無法估計所需的額外時間及成本。該等因素加上當前市況可能造成的延誤，也可能導致可預見的最終追償價值減少。此外，抵押品的可變現價值(如現時的報價)將進一步受限於出售時的市況。相比之下，轉讓事項為本集團提供明確的一次性機制，以在可預見時限內收回該等貸款協議項下結欠之大部分長期逾期的款項，而毋須承擔執行風險及開支。

董事會函件

經考慮(i)該等借款人之不良歷史還款記錄；(ii)該等貸款協議(貸款協議A、貸款協議B及貸款協議C分別自二零二一年五月、二零一八年五月及二零二零年七月起違約)之各自違約狀況及已轉讓債務已減值的事實；(iii)轉讓方先前追回該等借款人結欠之未償還本金及利息所作之努力，包括每月發出清償通知、催款函及跟進電話討論還款事宜；(iv)代價及該等借款人直至二零二五年六月三十日為止先前已支付之所有還款(包括利息付款)的總額相等於該等貸款協議的本金總額20,500,000港元；及(v)倘轉讓方對該等借款人採取法律行動追回已轉讓債務預期將產生的時間及費用後，承讓人應向轉讓方支付的代價將使本集團於可預見的時間內全額收回已轉讓債務的本金額，並減輕本集團不可收回有關已轉讓債務之固有風險。因此，董事會(包括獨立非執行董事，但不包括因於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大利益而放棄投票之田女士)認為，代價屬公平合理並按一般商業條款釐訂，而訂立買賣協議符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成須待以下條件獲達成後方始作實：

- (a) 獨立股東於股東特別大會上通過所有必要決議案，以批准買賣協議及其項下擬進行之交易，並取得及完成上市規則項下規定之所有其他同意及行為，或(視情況而定)已向聯交所取得遵守任何有關規則之相關豁免；
- (b) 轉讓方於買賣協議所述之所有陳述及保證在所有方面均屬真實無誤且不具有誤導性；及
- (c) 承讓人於買賣協議所述之所有陳述及保證在所有方面均屬真實無誤且不具有誤導性。

轉讓方可全權酌情豁免上文(c)項所載條件，而承讓人可全權酌情豁免上文(b)項所載條件。轉讓方或承讓人均不得豁免上述條件(a)項。於最後可行日期，上述條件均未達成。

倘上述先決條件於最後截止日期下午五時正或之前尚未獲達成(或視情況而定，獲承讓人或轉讓方豁免)，則買賣協議將告終止及結束，在此情況下，轉讓方所收取按金之任何款項(不包括利息)應立即退還予承讓人，而此後任何一方毋須為彼此承擔任何義務及責任，惟先前違反其任何條款者除外。

董事會函件

完成

待所有先決條件獲達成或豁免後，完成將於完成日期落實。

完成後，轉讓方及承讓人須簽立轉讓契據，據此，轉讓方須向承讓人轉讓該等貸款協議項下之所有權利及權益。

於最後可行日期，轉讓方已收取承讓人之按金。

已轉讓債務

各已轉讓債務的主要條款如下：

	貸款協議A	貸款協議B	貸款協議C
原貸款協議日期	二零一七年十一月二十日(經日期分別為二零一八年、二零一九年及二零二零年十一月二十日之補充貸款協議補充)	二零一七年五月九日	二零二零年一月六日
本金	12,000,000 港元	5,000,000 港元	3,500,000 港元
於二零二五年六月三十日的應計利息	571,192 港元	2,094,000 港元	412,698 港元
利率	每年 8%	每年 13.2%	每年 15.6%
到期日	二零二一年五月二十日	二零一八年五月十日	二零二零年七月六日
抵押品	借款人A提供一條項鍊作為抵押品	借款人B提供一條項鍊作為抵押品	借款人C提供一條項鍊作為抵押品
狀況	逾期	逾期	逾期

3. 進行轉讓事項之理由及裨益以及所得款項用途

貸款融資為本集團原有業務之一。

在訂立該等貸款協議前，本集團已對該等借款人各自進行信貸風險評估，已考慮(其中包括)該等借款人的財務背景、借款目的及潛在還款能力。考慮到(i)該等借款人均無破產記錄，及(ii)貸款均有抵押品支持，轉讓方在申請貸款時對信用狀況感到滿意。於二零二五年六月三十日，(i)借款人A根據貸款協議A結欠轉讓方之總額(包括未償還本金及利息)為7,396,192港元；(ii)借款人B根據貸款協議B結欠轉讓方之總額(包括未償還本金及利息)為6,794,000港元；及(iii)借款人C根據貸款協議C結欠轉讓方之總額(包括未償還本金及利息)為2,892,698港元。

自該等借款人違約以來，本集團一直與該等借款人就償還該等貸款協議項下之本金額及支付利息進行各種討論，並採取了多種追討措施，包括發出催款函及每月清債通知、進行討論、探討和解方案以促成還款，同時繼續發出催款函及與該等借款人進行電話跟進，商討還款事宜。(i)自二零二三年一月起，已針對借款人A及借款人C發出每月清債通知，及(ii)於二零二一年一月至二零二二年十一月期間及自二零二三年一月起，已針對借款人B發出每月清債通知，並於二零二三年及二零二四年針對該等借款人發出催款函。儘管借款人B及C已分別於二零二五年三月向轉讓方償還1,286,000港元及1,020,000港元，但自此之後彼等並無進一步償還貸款。基於彼等並無償還各自未償還貸款之跡象，本集團認為收回已轉讓債務項下應計利息之可能性極低，而轉讓事項可確保從其減值中全額收回原有本金。該等未償還餘額長期未付，儘管先前已做出努力，但透過標準程序追收越來越被視為難以收回，使得繼續追討變得不劃算。尋求正式的法律追償被認為是一個漫長而昂貴的過程，而且結果不確定，並可能會導致重大的法律費用和追償價值的大幅折扣。

董事會函件

在編製本集團截至二零二五年六月三十日止六個月的財務資料時，本集團對其貸款組合進行定期減值審查，而承讓人作為轉讓方董事，則跟進貸款以評估各借款人的還款能力。所有借款人(除該等借款人外)均表明其願意結算各自的未償還貸款餘額。本集團考慮到該等借款人的不良還款歷史，認為該等借款人進一步償還本金及應計利息的可能性極低，並擬轉讓已轉讓債務，以節省追討及收回已轉讓債務所需的時間及資源。考慮到本集團重新分配資源及轉讓已轉讓債務的意向以及轉讓事項的條款(例如追討已轉讓債務(包括未償還應計利息)的權利)，承讓人(一名執行董事，亦為轉讓方的董事)與本集團接洽並同意按公平基準承擔已轉讓債務。與其他第三方追討代理所採取之追討行動(該等代理通常要求未償還本金大幅折扣以降低不良資產之不可追回風險，且不會以成本收購不良貸款)相比，承讓人作為唯一有意根據買賣協議條款收購已轉讓債務之買方，將利用其自身時間及努力，並在必要時自費採取法律行動，透過向其轉讓已轉讓債務之權利、所有權及利益，以代價11,399,686港元(即已轉讓債務之原有本金總額減去該等借款人先前已分別償還的所有金額(包括利息付款))向該等借款人收回未償還貸款餘額，以確保全額收回本金。因此，董事會(不包括因於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大利益而放棄投票之田女士)認為，該安排符合本公司及股東之整體利益。

轉讓事項為本集團提供明確的一次性解決方案，以在可預見時限內收回該等貸款協議項下結欠之大部分長期未償還款項。此立即且確切的解決方案最大限度地減少了本集團與已轉讓債務有關之信貸風險。此外，轉讓事項令本集團得以減輕損失、保障其財務權益，以及加強其整體表現。所有未來的收回風險(包括時間、成本、追收所作出之努力，以及該等借款人進一步違約的風險)已全部轉移給承讓人。因此，本集團並無有關已轉讓債務的進一步責任或財務風險。預期轉讓事項之所得款項淨額為11,129,686港元，擬用作本集團之一般營運資金(包括但不限於薪金及福利、租金及水電費、專業費用以及其他一般及行政費用)，以支持本集團的服飾設計及知識產權應用及產品業務。

誠如本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報所載，儘管本集團將繼續向現有客戶提供貸款融資服務，但預期本集團之貸款融資業務將逐步縮減。因此，轉讓事項符合本集團的整體業務策略，且不會影響本公司的貸款融資業務。本集團亦將密切監察餘下逾期貸款及應收利息的還款情況，並盡一切努力(包括但不限於向該等借款人展開法律訴訟)追回該等貸款及應收利息。於二零二五年九月三十日，尚未償還之貸款總額約為55,931,000港元，本公司及時審閱該等尚未償還之貸款以評估其償還狀況。所有其他尚未償還之貸款均按時償還(或倘發生逾期情況，本集團將就還款安排與有關借款人進行磋商)。

董事會函件

經考慮轉讓事項之原因及裨益後，董事會（包括獨立非執行董事，但不包括因於買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大利益而放棄投票之田女士）認為，轉讓事項及買賣協議之條款乃經訂約方公平磋商後達成，且其項下擬進行之交易屬公平合理，並符合本公司及股東之整體最佳利益。

4. 轉讓事項之財務影響

根據（其中包括）代價11,399,686港元及相關開支，預期轉讓事項將錄得收益6,404,958港元，為下列款項之差額：(i) 代價；及(ii) 已轉讓債務於二零二五年六月三十日之賬面價值4,994,728港元及相關開支款項。資產淨值亦將增加6,404,958港元，其乃因已轉讓債務截至二零二五年六月三十日之減值撥備撥回12,088,162港元減應收本集團款項約17,082,890港元將予撇銷之5,683,204港元。

上述估算僅供說明用途，並不代表本集團於轉讓事項後之財務狀況。

5. 訂約方之資料

本集團及轉讓方

本集團主要從事(i) 服飾設計；(ii) 貸款融資業務；及(iii) 知識產權應用及產品業務。轉讓方為一間於香港註冊成立之公司及本公司之全資附屬公司，其主要業務為主要向香港之個人消費者和小型企業提供貸款融資服務。

承讓人

承讓人為執行董事及自二零一五年起為轉讓方之唯一董事，並於本公司在二零一六年十一月完成收購轉讓方後一直擔任其唯一董事。承讓人於財務管理、企業融資、貸款融資業務及高級餐廳業務方面擁有逾15年經驗。據承讓人稱，該等借款人各自並非由其介紹或促成，其與該等借款人無任何關係或附屬安排，且該等借款人並非承讓人的關連人士。於最後可行日期，除根據於二零二四年六月採納之本公司股份獎勵計劃授予承讓人之獎勵股份而持有本公司之1,000,000股相關股份（佔本公司已發行股本總數約0.11%）外，承讓人並無於股份中擁有任何權益。

6. 上市規則之涵義

由於轉讓事項之一項或多項適用百分比（根據上市規則第14.07條所計算）超過5%但均低於25%，故轉讓事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

於本通函日期，由於承讓人為執行董事及轉讓方之唯一董事，故根據上市規則第14A章，承讓人為本公司之關連人士。因此，轉讓事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

承讓人已就批准買賣協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無其他董事在買賣協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，或須就有關上述事宜的董事會決議案放棄投票。

據董事所深知、盡悉及確信，概無股東於轉讓事項及買賣協議中擁有重大權益，以及須就於股東特別大會上批准轉讓事項、買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

7. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事鄧澍培先生、韓銘生先生及張伯陶先生銅紫荊星章組成之獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東提供有關轉讓事項、買賣協議之條款及其項下擬進行交易事宜之意見。

本公司已根據上市規則之規定，於獲得獨立董事委員會批准後委任贏環球融資顧問有限公司為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

8. 股東特別大會

股東特別大會將於二零二六年一月八日(星期四)上午十一時正在香港德輔道中19號環球大廈17樓1702室召開及舉行，以考慮及酌情批准轉讓事項、買賣協議及其項下擬進行之交易。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-3頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下盡快按照隨附之代表委任表格上列印之指示填妥該表格，並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48小時前，交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

閣下填妥及交回代表委任表格後，仍可依願出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，先前提交之代表委任表格將被視為撤回。

為確定本公司股東出席將於二零二六年一月八日(星期四)舉行之股東特別大會及於會上投票之權利，本公司將於二零二六年一月五日(星期一)至二零二六年一月八日(星期四)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。有權出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期為二零二六年一月八日(星期四)。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有轉讓文件必須於二零二六年一月二日(星期五)下午四時三十分前送達香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)以作登記。

擬於股東特別大會上提呈批准之所有決議案將以投票方式表決，本公司將於股東特別大會後刊發有關股東特別大會表決結果之公告。

9. 一般資料

完成須待買賣協議所載之條款及先決條件獲達成後方始作實，而轉讓事項可能或不會成事。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

10. 推薦意見

董事(包括於獨立董事委員會函件中表達意見之獨立非執行董事)認為轉讓事項、買賣協議及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益，且條款及擬進行交易對股東而言屬公平合理。因此，董事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，以批准轉讓事項、買賣協議及其項下擬進行之交易。

董 事 會 函 件

11. 其他資料

亦請閣下垂注附錄所載之其他資料及股東特別大會通告，兩者均構成本通函之一部分。

此致

列位股東 台照

承董事會命
天機控股有限公司
主席及執行董事
梅唯一
謹啟

二零二五年十二月十九日



Virtual Mind Holding Company Limited
天機控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1520)

敬啟者：

須予披露及關連交易
轉讓貸款

吾等提述本公司日期為二零二五年十二月十九日之通函(「**通函**」)，而本函件構成其中一部分。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，藉此根據買賣協議之條款及條件考慮轉讓事項(為一項關連交易)，並就吾等認為該等條款對本公司及獨立股東而言是否屬公平合理，以及訂立買賣協議是否符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

贏環球融資顧問有限公司已獲委任為獨立財務顧問，藉此向吾等及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第5至16之董事會函件，其載有(其中包括)轉讓事項之資料，以及載於通函第19至32頁之獨立財務顧問函件，其載有有關轉讓事項之意見，亦謹請閣下垂注載於通函之額外資料。

經考慮轉讓事項之主要因素及相關理由以及獨立財務顧問之意見後，吾等認為，儘管買賣協議及其項下擬進行之交易並非於本集團一般及日常業務過程中進行，但(i)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)符合本公司及股東之整體利益。

獨立董事委員會函件

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之普通決議案，內容有關買賣協議及其項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事
鄧澍煒先生

獨立非執行董事
韓銘生先生

獨立非執行董事
張伯陶先生 銅紫荊星章

二零二五年十二月十九日

獨立財務顧問函件

以下獨立財務顧問就轉讓事項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。

香港
夏慤道16號
遠東金融中心
18樓1804室
贏環球融資顧問有限公司

敬啟者：

須予披露及關連交易 轉讓貸款

緒言

吾等謹此提述吾等就轉讓事項獲委任為向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為二零二五年十二月十九日之通函（「**通函**」）所載之「董事會函件」，而本函件為通函其中一部分。除本函件另有界定或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二五年九月二十三日（聯交所交易時段後），轉讓方（為 貴公司之全資附屬公司）與承讓人訂立買賣協議，據此轉讓方同意轉讓而承讓人同意自轉讓方購買轉讓方於該等貸款協議中之所有法律及實益權利（包括但不限於已轉讓債務）。

上市規則之涵義

由於轉讓事項之一項或多項適用百分比（根據上市規則第14.07條所計算）超過5%但均低於25%，故轉讓事項構成 貴公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

於通函日期，由於承讓人為執行董事及轉讓方之唯一董事，故根據上市規則第14A章，承讓人為 貴公司之關連人士。因此，轉讓事項亦構成 貴公司之關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

貴公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准轉讓事項、買賣協議及其項下擬進行之交易。承讓人及其聯繫人須就於股東特別大會上批准轉讓事項、買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。除上文所述者外，據董事所深知、盡悉及確信，概無其他股東於轉讓事項及買賣協議中擁有重大權益，以及須就於股東特別大會上批准轉讓事項、買賣協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以於考慮獨立財務顧問之推薦建議後就轉讓事項向獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

吾等並未就 貴公司於通函日期前過去兩年之任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。除就是次交易已付或應付予吾等之正常專業費用外，並不存在有關吾等已經或將自 貴公司或可合理視為與吾等之獨立性有關之任何人士收取任何費用或利益之任何其他安排。因此，吾等認為吾等根據上市規則第 13.84 條確屬獨立人士。

吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)買賣協議；(ii)貸款協議A、B及C；(iii) 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報(「二零二四年年報」)及截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告(「二零二五年中期報告」)；及(iv)通函所載的其他資料。

吾等亦已倚賴通函所載或提述及／或 貴集團、 貴公司董事及管理層(「管理層」)提供予吾等的聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設通函所載或提述及／或提供予吾等的一切聲明、資料、意見及陳述於作出時乃屬真實、準確及完備，且直至股東特別大會日期將仍屬真實、準確及完備。董事共同及個別地承擔全部責任，包括遵守上市規則提供有關 貴公司資料之詳情。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏任何其他事宜致使通函所載任何聲明有所誤導。

獨立財務顧問函件

吾等並無理由相信吾等於達致吾等意見時所倚賴的任何聲明、資料、意見及陳述屬不真實、不準確或具有誤導性，吾等亦不知悉遺漏任何重大事實會致使提供予吾等的聲明、資料、意見及陳述不真實、不準確或具有誤導性。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠資料以達致知情見解，並為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

本函件的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

所考慮之主要因素及理由

1. 貴集團之資料及轉讓事項訂約方的背景資料

貴集團

貴集團主要從事(i)服飾設計；(ii)貸款融資業務；及(iii)知識產權應用及產品業務。轉讓方為一間於香港註冊成立之公司及 貴公司之全資附屬公司，其主要業務為主要向香港之個人消費者和小型企業提供貸款融資服務。

承讓人

承讓人為 貴公司天機控股有限公司之執行董事及自二零一五年起為轉讓方融富財務有限公司之唯一董事。承讓人於財務管理、企業融資、貸款融資業務及高級餐廳業務方面擁有逾15年經驗。

獨立財務顧問函件

已轉讓債務

各已轉讓債務的主要條款如下：

	貸款協議 A	貸款協議 B	貸款協議 C
原貸款協議日期	二零一七年十一月二十日(經日期分別為二零一八年、二零一九年及二零二零年十一月二十日之補充貸款協議補充)	二零一七年五月九日	二零二零年一月六日
本金	12,000,000 港元	5,000,000 港元	3,500,000 港元
於二零二五年六月三十日的應計利息	571,192 港元	2,094,000 港元	412,698 港元
利率	每年 8%	每年 13.2%	每年 15.6%
到期日	二零二一年五月二十日	二零一八年五月十日	二零二零年七月六日
抵押品	借款人 A 提供一條項鍊作為抵押品	借款人 B 提供一條項鍊作為抵押品	借款人 C 提供一條項鍊作為抵押品
狀況	逾期	逾期	逾期

2. 進行轉讓事項之理由及裨益以及所得款項用途

吾等對該等貸款協議進行盡職審查，吾等已獲取並審閱該等借款人各自之相關該等貸款協議以及所有還款記錄之概述列表，連同相關證明文件如銀行存款單及／或會計憑證以及各種催款函。鑑於吾等獲取及審閱之還款記錄文件屬該等借款人於最後可行日期於概述列表所示之全部還款金額，故吾等認為還款記錄屬公平及具代表性。吾等評估轉讓事項的理由及裨益以及所得款項用途，詳情如下：

(i) 貸款協議A的不良歷史還款記錄：

吾等注意到，該協議已於二零二一年五月二十日到期，而借款人A於二零二一年十二月底前已向轉讓方償還6,794,314港元。儘管如此，借款人A自二零二二年一月起並未有作出進一步還款。經考慮借款人A未能按照貸款協議A償還貸款及其利息後，轉讓方與借款人A於二零二一年十月訂立結清協議，以重組餘下未償還金額及還款時間表，以期讓借款人A全額還款。其後，轉讓方已於二零二三年九月及二零二四年十月向借款人A發出法律催款書，並隨後自二零二五年六月直至二零二五年八月每月發出清欠通知。誠如轉讓方與借款人A之間於二零二一年十月之結清協議指出，轉讓方理解到借款人A表達於二零二二年十一月前結清未償還之貸款餘額之意願。於二零二五年六月三十日，借款人A根據貸款協議A結欠轉讓方之總額（包括未償還本金及應計利息）為7,396,192港元。

(ii) 貸款協議B的不良歷史還款記錄：

吾等注意到，該協議已於二零一八年五月十日到期，而借款人B僅於二零二五年三月底前已向轉讓方償還1,286,000港元。此外，截至該日，借款人B僅間歇性地還款，自二零一九年起所有還款均僅為部分還款，且截至二零二五年十月三十一日，並未有作出進一步還款。吾等認為這種模式反映了一種拖延的態度，表明借款人B對全額結清貸款的承擔及意願較低。轉讓方已於二零二三年九月及二零二四年十月向借款人B發出法律催款書，並隨後自二零二五年六月直至二零二五年八月每月發出清欠通知。於二零二五年六月三十日，借款人B根據貸款協議B結欠轉讓方之總額（包括未償還本金及應計利息）為6,794,000港元。

(iii) 貸款協議C的不良歷史還款記錄：

吾等注意到，該協議已於二零二零年七月六日到期，而借款人C於二零二五年三月底前已向轉讓方償還1,020,000港元。此外，截至該日，借款人C僅間歇性地還款，自二零二二年起所有還款均僅為部分還款，且截至二零二五年十月三十一日，並未有作出進一步還款。吾等認為這種模式反映了一種拖延的態度，表明借款人C對全額結清貸款的承擔及意願較低。轉讓方已於二零二三年九月及二零二四年十月向借款人C發出法律催款書，並隨後自二零二五年六月直至二零二五年八月每月發出清欠通知。於二零二五年六月三十日，借款人C根據貸款協議C結欠轉讓方之總額（包括未償還本金及應計利息）為2,892,698港元。

(iv) 將貸款轉讓予承讓人之理由

貸款融資為 貴集團業務分部之一。在訂立該等貸款協議前， 貴集團已對該等借款人各自進行信貸風險評估，已考慮(其中包括)該等借款人的財務背景、借款目的及潛在還款能力。然而，鑒於該等借款人上述未還款的情況，承讓人(為 貴公司天機控股有限公司之執行董事及轉讓方融富財務有限公司之董事)將透過以11,399,686港元之代價，向她轉讓已轉讓債務之權利、所有權及利益，從而已同意承擔全部責任以追回該等借款人尚未償還之貸款餘額，以使 貴集團全額收回本金，該代價相等於該等貸款協議之原有本金總額，減去該等借款人的所有還款。

誠如通函「董事會函件」所披露，據承讓人稱，該等借款人各自並非由其介紹或促成，其與該等借款人無任何關係或附屬安排，且該等借款人並非承讓人的關連人士。於最後可行日期，除根據於二零二四年六月採納之 貴公司股份獎勵計劃授予承讓人之獎勵股份而持有 貴公司之1,000,000股相關股份(佔 貴公司已發行股本總數約0.11%)外，承讓人並無於股份中擁有任何權益。

(v) 對轉讓方及承讓人之裨益

如下文「3.買賣協議之主要條款－代價」一節所進一步討論， 貴公司將透過進行轉讓事項放棄該等貸款協議的應計利息；然而，由於轉讓事項之代價加上該等借款人已支付之所有還款相等於該等貸款協議的本金總額20,500,000港元，故可全額收回該等貸款協議的原有本金額。

另一方面，承讓人獲得追索已轉讓債務(包括未償還應計利息)的權利，儘管鑒於該等借款人的財務信譽及還款記錄不佳，吾等認為收回的可能性非常低。

(vi) 吾等對轉讓事項合理性之評估

倘無轉讓事項，該等借款人不良還款記錄及 貴集團已作出的現有減值顯示，大幅收回貸款本金或應計利息部分的可能性極低。相比之下，轉讓事項可產生即時正現金流（由1,099,686港元按金開始）用作營運資金，而代價加上所有先前還款（包括利息部分）相等於本金總額20,500,000港元，因而可全額收回貸款本金。因此，吾等同意董事會之意見認為，轉讓事項可減輕虧損。吾等亦認為，轉讓事項提供於可預見的時間內收回大部分長期未償款項的一次性機制，從而將不確定性及 貴集團無法收回款項的風險減至最低。

此外，承讓人之信譽自(i)承讓人於 貴公司擔任董事及於兩間上市公司匯財金融投資控股有限公司（股份代號：8018）及威訊控股有限公司（股份代號：1087）持有大量股份／擔任董事；及(ii)承讓人於貸款融資及債務收回方面擁有逾15年經驗可見，遠超過該等借款人。因此，吾等認為轉讓事項是收回本金及減輕虧損的更可靠途徑。

誠如通函「董事會函件」所披露，董事擬將來自轉讓事項之所得款項淨額11,129,686港元用作 貴集團之一般營運資金，而轉讓事項預期將導致 貴集團之資產淨值增加約6,404,958港元，其乃因已轉讓債務於二零二五年六月三十日之減值撥備撥回12,088,162港元減尚未償還之本金及利息將予撇銷之約5,683,204港元（詳情載於下文「4. 轉讓事項之財務影響」一節）。

誠如 貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報所載，儘管 貴集團將繼續向現有客戶提供貸款融資，但計劃逐步縮減該分部之規模。轉讓事項符合該策略，且不會影響持續營運。

鑒於上文所述，尤其是(i)減輕虧損及利息保障；(ii)消除未償還本金之不可收回風險；(iii)吾等對代價之分析（下文「3. 買賣協議之主要條款」一節）；(iv)將所得款項淨額用作一般營運資金；及(v)預期資產淨值增加（下文「4. 轉讓事項之財務影響」一節），吾等認為轉讓事項、買賣協議及其項下擬進行之交易屬公平合理，符合 貴公司及股東之整體最佳利益。

獨立財務顧問函件

3. 買賣協議之主要條款

買賣協議之主要條款載列如下：

- 日期：二零二五年九月二十三日
- 訂約方：
- (a) 轉讓方：融富財務有限公司，為 貴公司之全資附屬公司；及
 - (b) 承讓人：田一好女士，為一名執行董事及轉讓方之唯一董事
- 標的事項：轉讓方同意轉讓而承讓人同意購買轉讓方於該等貸款協議中之所有法律及實益權利(包括但不限於已轉讓債務)。
- 代價：11,399,686 港元
- 付款安排：代價將由承讓人按下列方式以現金支付轉讓方：
- (i) 待簽訂買賣協議後(或轉讓方及承讓人可能同意之其他較後日期)支付1,099,686港元作為首期款項(「按金」)；及
 - (ii) 餘額10,300,000港元(「剩餘款項」)由承讓人按12個月分期向轉讓方支付(當中首十一期為每期860,000港元，而最後一期則為840,000港元)，第一期應於二零二五年十月一日或完成日期(以較遲者為準)(或轉讓方及承讓人可能同意之其他較後日期)支付，而餘下期數則由承讓人於其後每個曆月結束前支付予轉讓方。儘管上文有所規定，承讓人可隨時提前不少於三(3)個營業日以書面通知轉讓方償還全部或部分剩餘款項。倘只償還部分剩餘款項，則該等償還之金賽應按到期日的倒序償還，承讓人應繼續按照原訂的付款時間表支付所有餘下分期，直至剩餘款項全部還清。

代價

誠如通函「董事會函件」所載，代價11,399,686港元為已轉讓債務之原有本金總額20,500,000港元，與該等借款人直至二零二五年六月三十日為止先前已支付之所有還款（包括利息付款）9,100,314港元之差額。代價乃轉讓方與承讓人經公平磋商後釐定，並已考慮：(i) 該等借款人於該等貸款協議項下結欠之未償還本金及利息；(ii) 收回已轉讓債務及其利息之可能性較低；(iii) 倘轉讓方對該等借款人採取法律行動以強制執行該等貸款協議，預計貴集團將花費大量時間及費用；及(iv) 當前全球環境及經濟前景之不確定性。

由於貸款融資是貴公司的業務分部，吾等了解到貴公司訂立該等貸款協議旨在通過收取應計利息及收回原有貸款本金來獲取利潤。然而，以下因素已對貴公司造成負面影響：

- (i) 鑒於該等借款人的不良還款記錄，貴公司不但未能從利息付款中產生預期利潤，而且還面臨甚至無法收回原有貸款本金的重大風險，實際上已以減值形式記錄為貴公司的虧損；
- (ii) 儘管根據該等貸款協議，未償還的違約貸款繼續計息，但由於該等借款人已停止進一步付款，該等利息僅屬名義上的，並未為貴集團帶來實際利潤或現金流入；及
- (iii) 雖然該等借款人的先前還款包括利息及本金，但現金具有可替代性，使得在貴集團銀行賬戶中區分該等組成部分屬不切實際，特別是考慮到還款無法全數覆蓋已轉讓債務的本金部分。

儘管轉讓事項導致貴公司放棄該等貸款協議項下的應計利息，但可使貴公司將無法收回原有貸款本金的風險轉移至承讓人。吾等注意到，收回已轉讓債務的可能性較低，反映於已轉讓債務已經減值，且轉讓事項對貴公司財務具有正面影響，將增加資產淨值6,404,958港元，其乃因已轉讓債務截至二零二五年六月三十日之減值撥備撥回12,088,162港元減貴集團應收款項約17,082,890港元中將予撇銷之5,683,204港元。與此同時，由於該等借款人先前所有還款及代價之總和相等於20,500,000港元之原有本金額，故可確保原有本金從其減值中全數收回。鑒於完全收回之可能性極低及貴集團先前確認已轉讓債務的減值，吾等認為不將應計利息計入代價屬公平合理。儘管承讓人有權使用其自身的時間及精力，並於必要時自費提起法律訴訟，以追回已轉讓債務（包括於轉讓事項後未償還的應計利息），但鑒於上述該等借款人不良的財務信譽及還款記錄，吾等認為追回的可能性極低。

同時，吾等亦注意到，如 貴公司試圖將已轉讓債務轉讓予其他第三方追討代理，對於已轉讓債務等不良資產，所提供的代價低於未償還本金的全部金額，以降低無法收回的風險。據管理層告知，承讓人是唯一有意以至少11,399,686港元的代價收購已轉讓債務的買家（即代價與該等借款人之所有先前還款的總和相等於原有本金額20,500,000港元）。據管理層告知，轉讓方曾聯繫三家公司的代表，邀請彼等就潛在轉讓已轉讓債務提供報價，但彼等均拒絕按未償還的本金額進行貸款轉讓並拒絕提供報價。吾等已在公司註冊處公佈的現有放債人牌照持牌人名單（截至二零二五年九月三十日）中檢索這三家公司的名稱，並注意到這三家公司均為持牌放債人。

經考慮上述情況，特別是(i)該等借款人之不良歷史還款記錄；(ii)該等貸款協議各自處於違約狀態；(iii)轉讓方為追回該等借款人結欠之未償還本金及利息作出大量努力但未見成效；(iv)代價及該等借款人直至二零二五年六月三十日為止先前已支付之所有還款（包括利息付款）的總和相等於該等貸款協議的本金總額20,500,000港元，故而能夠全數收回本金；及(v)倘轉讓方對該等借款人各自採取法律行動可能產生的時間及費用具有不確定性，吾等認為代價屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。其使 貴集團能夠於可預見的時間內全額收回該等貸款協議的原有本金額，並減輕 貴集團不可收回有關已轉讓債務之固有風險及降低損失。

12個月分期付款安排

根據管理層編製的還款概述列表及吾等對還款文件的審閱，吾等注意到截至二零二五年六月三十日，該等借款人已合共償還約9,100,000港元。針對該等借款人拖欠還款，轉讓方已採取各類收回行動，包括發出法律催款書及清欠通知，以及與該等借款人進行討論。根據從管理層所獲之還款記錄，吾等注意到該等借款人未能全數償還未償還貸款的應計利息或本金部分。並未成功制定或實施具體的還款時間表，該等借款人一直採取拖延的態度。因此， 貴集團無法確定該等借款人結清於最後可行日期之未償還款項的能力。

鑒於該等借款人過往之不良還款記錄以及該等貸款協議已違約超過24個月，吾等同意董事會的預計，即該等借款人不大大可能準時全數償還已轉讓債務。

此外，因轉讓方對該等借款人採取法律行動以強制執行該等貸款協議而預期產生之時間及成本仍未落實且難以估計。同時，轉讓事項令 貴集團可節省收回及收取已轉讓債務所需之時間及資源，並為 貴集團提供預期時間表以收回該等貸款協議項下之長期拖欠款項。因此，吾等同意董事會的觀點，即相對於對該等借款人提起法律訴訟，執行轉讓事項符合 貴公司之最佳利益。

獨立財務顧問函件

此外，如上文所述，承讓人在兩家於聯交所主板上市的公司擔任董事及持有股份，加上超過 15 年的貸款融資及債務收回經驗，證明其財務信譽遠高於該等借款人的財務信譽。鑒於該等借款人的不良歷史還款記錄及暗淡的收回前景，吾等評估若不進行轉讓事項，貸款可能會於 12 個月內進一步減值及／或需要撇銷。相比之下，完成轉讓事項可確保 貴公司收取承讓人全數代價 11,399,686 港元，為 貴集團的現金流帶來即時及持續的正面影響。儘管剩餘款項分 12 個月分期付款，但與還款記錄不規律的該等借款人相比，承讓人在規定的時限內收回全部本金的確定性更大。

代價 11,399,686 港元為 貴公司之重大資金流入，尤其是考慮到 貴公司於二零二五年六月三十日之現金及銀行結餘僅為 5,786,000 港元（如截至二零二五年六月三十日止六個月之中期報告所披露）。吾等認為 12 個月分期付款的結構乃屬務實，既能滿足承讓人潛在的流動資金需求，又能讓其有時間向該等借款人追償欠款或安排個人資金進行分期付款。鑒於承讓人已證明其財務實力，此結構不會削弱付款的確定性。因此， 貴公司非常有信心可即時以按金 1,099,686 港元收取全部代價（儘管是分期支付）。此舉將有效加強其現金狀況，使其能夠投入營運並獲得潛在回報。

最後，在評估 12 個月分期付款安排是否公平合理時，吾等注意到，已轉讓債務缺乏具有替代付款條款的可比報價（即代價及該等借款人支付的所有先前還款總額至少等於原有本金額 20,500,000 港元）。因此吾等之評估僅限於比較未來 12 個月有無轉讓事項的可能結果。如上文所作結論，該等借款人已明確表現出無力及不願按時全額償還本金或應計利息。相較之下，透過承讓人（其財務信譽遠超該等借款人）付款可確保轉讓事項的原有本金悉數收回，因此，吾等認為 12 個月分期付款結構乃屬公平合理。

獨立財務顧問函件

誠如通函「董事會函件」所披露，承讓人承諾盡最大努力與該等借款人協調以追回已轉讓債務，並應於收到已轉讓債務後10個營業日內盡快使用成功追回之淨額結清未償還代價，並在任何情況下於完成日期起計一年內悉數結清代價。因此，吾等認為剩餘款項的12個月分期付款結構對承讓人而言構成合理的債務追收時間表，且符合其承諾盡最大努力收回該等借款人的已轉讓債務，同時亦確保在任何情況下於完成日期起計一年內悉數結清代價。誠如通函「董事會函件」所進一步披露，該承諾旨在加快追回已轉讓債務，從而為轉讓方及承讓人雙方創造共同利益。倘該等借款人償還已轉讓債務，則承讓人將使用該等資金於買賣協議項下剩餘款項的付款時間表前清償結欠轉讓方的未償還代價。此機制允許承讓人在悉數清償後解除其在轉讓事項下的剩餘付款責任，同時為 貴公司提供更快的資金獲取，改善現金流量，並減少對已轉讓債務的風險，因為無論追回是否成功，承讓人仍有責任於12個月內全額支付剩餘款項。因此，由於承讓人積極努力盡快收回已轉讓債務，所有收到的資金均用於結算代價，最終使作為轉讓方控股公司的 貴公司受益。

經考慮上述因素，尤其是(i)該等借款人拖欠償還該等貸款協議項下之款項已逾24個月；(ii)該等借款人過往之不良還款記錄；(iii)倘對該等借款人採取法律行動而預期產生之時間及成本不確定性；(iv)「2.進行轉讓事項之理由及裨益以及所得款項用途」一節所述進行轉讓事項之理由；及(v)「4.轉讓事項之財務影響」一節所述轉讓事項之潛在財務影響，吾等認為轉讓事項可減輕 貴集團不可收回有關已轉讓債務之固有風險，並認同董事意見，即代價及支付條款屬公平合理且按一般商業條款訂立，訂立買賣協議亦符合 貴公司及股東之整體利益。

抵押品

誠如通函「董事會函件」所披露，進行正式法律追討涉及一個充滿不確定因素的漫長過程，包括潛在爭議及巨額費用。儘管該等貸款以三條項鍊作為抵押品（「**抵押品**」），但吾等已審閱珠寶貿易公司就 貴公司取得之抵押品發出的兩份報價，吾等注意到初步報價分別不超過5百萬港元及7百萬港元，遠低於未償還結餘及代價。吾等從管理層處了解到，該報價乃根據抵押品的可獲得測試證書及規格而作出。然而，由於抵押品仍已抵押，且尚未出售或進行正式談判，因此獲得可靠的市場價格本身具有挑戰性。珠寶公司通常只在拍賣或寄售過程中提供更具體的估價，在拍賣或寄售過程中，珠寶可以通過競標與潛在買家進行有效匹配。若無此類程序，初步報價僅具參考意義，不太可能反映強制執行後的可變現價值。此外，珠寶交易受時間和市場需求波動的影響。一般而言，該等抵押品的價值一直呈下降趨勢，即使啟動強制執程序，亦會進一步降低收回足夠償還未償還金額的可能性。

誠如通函「董事會函件」所進一步披露，實際上，執行及變現該等貸款協議項下的抵押品可能需要大量的法律及其他費用及時間成本。例如，為遵守普通法的責任，即在出售過程中誠信行事並採取合理的謹慎措施以取得可合理達致的最佳價格，通常需要聘請合資格的專業人士進行獨立估值、聘請拍賣行或銷售代理以促進透明和妥善的出售，以及尋求法律意見以審查過程、確保程序合規，以及降低日後在所有權問題上受到挑戰的風險，並解決潛在的估值或債務爭議。該等因素加上當前市況可能造成的延誤，也可能導致可預見的最終追償價值減少。此外，抵押品的未變現價值（如現時的報價）將進一步受限於出售時的市況。相比之下，轉讓事項為 貴集團提供明確的一次性機制，以在可預見時限內收回該等貸款協議項下結欠之大部分長期逾期的款項，而毋須承擔執行風險及開支。此外，轉讓事項之代價加上該等借款人先前作出的所有還款的總金額將使 貴公司可悉數收回該等貸款協議的原有本金額，從而減輕虧損。

基於上述，尤其是 (i) 尋求正式法律追討被評估為一項充滿不確定因素（包括潛在爭議及巨額費用）的漫長過程；及 (ii) 抵押品的最高初步報價遠低於代價，吾等認為透過強制執行及變現抵押品及後續的銷售程序進一步追償未償還結餘並不劃算。

4. 轉讓事項之財務影響

誠如通函「董事會函件」所披露，根據（其中包括）代價11,399,686港元及相關開支，預期轉讓事項將錄得收益約6,404,958港元，為下列款項之差額：(i) 代價；及(ii) 已轉讓債務於二零二五年六月三十日之賬面值約4,994,728港元及相關開支款項。資產淨值亦將增加約6,404,958港元，其乃因已轉讓債務截至二零二五年六月三十日之減值撥備撥回約12,088,162港元減應收 貴集團款項將予撇銷之約5,683,204港元。吾等認為這對 貴集團具有積極的財務影響。

上述估計僅供說明用途，並不代表 貴集團於轉讓事項後之財務狀況。

獨立財務顧問函件

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為買賣協議及其項下擬進行之交易(i)乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東且吾等亦建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成相關決議案，以批准買賣協議。

貴公司將在股東特別大會召開前通知股東 貴公司於通函中資料的任何重大變更。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

贏環球融資顧問有限公司

董事

Sancho Ho

謹啟

二零二五年十二月十九日

Sancho Ho 先生為證券及期貨條例項下可進行第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之持牌人士，並為贏環球融資顧問有限公司有關第6類受規管活動(就機構融資提供意見)之負責人員。*Ho* 先生於香港機構融資行業積逾10年經驗。

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則所提供有關本公司之資料。各董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份，本通函並無遺漏任何其他事項致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 披露權益

(a) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團證券中的權益

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其任何相聯法團（定義見香港法例第571章證券及期貨條例（「證券及期貨條例」）第XV部）的股份、相關股份及債權證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權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文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條規定須記錄在該條文所述登記冊內的權益及淡倉，或根據上市規則所載附錄十《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司股份及相關股份的好倉

於最後可行日期，董事及主要行政人員於本公司之普通股權益如下：

姓名	身份	所持／擁有權益之股份／相關股份性質			股權概約 百分比 (附註2)
		普通股	相關股份 (附註1)	總權益	
梅唯一	實益擁有人	3,750,000	17,500,000	21,250,000	2.24%
李陽	實益擁有人	—	4,000,000	4,000,000	0.42%
田一好	實益擁有人	—	1,000,000	1,000,000	0.11%
王瑋楷 (附註3)	實益擁有人	—	15,000,000	15,000,000	1.58%
鄧澍培	實益擁有人	1,250,000	550,000	1,800,000	0.19%
韓銘生	實益擁有人	—	550,000	550,000	0.06%

附註：

1. 該等購股權由本公司分別於二零二一年十二月八日、二零二二年四月十九日及二零二三年一月十七日授出，並因應自二零二四年十一月二十日起生效的股份合併而作出調整；且本公司於二零二五年一月十六日授出獎勵股份，並經本公司獨立股東於二零二五年三月二十日舉行的股東特別大會上批准。有關授出購股權及獎勵股份以及調整購股權的詳情，請參閱本公司的公告。
2. 於最後可行日期按 948,938,313 股已發行股份（不包括庫存股份）計算。
3. 除執行董事王瑋楷先生（本公司主要股東 King Castle Enterprises Limited 的唯一實益股東王建廷先生之子）外，概無董事為 King Castle Enterprises Limited 的董事或僱員。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司及其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第 XV 部）的股份、相關股份或債權證中擁有或視為擁有須根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或記錄於本公司須根據證券及期貨條例第 352 條所存置之登記冊內的權益及淡倉，或須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於本公司股份、相關股份及債券證之權益及淡倉

據董事所知，於最後可行日期，以下人士（並非本公司董事或主要行政人員）於本公司股份或相關股份中已經擁有或視為擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部條文須向本公司及聯交所披露，或直接或間接擁有附帶權利可於任何情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值 10% 或以上的權益或淡倉：

名稱	身份	普通股	股權概約 百分比 (附註 1)
King Castle Enterprises Limited (附註 2)	實益擁有人	122,500,000	12.91%
王建廷 (附註 2)	控制法團權益	122,500,000	12.91%

附註：

1. 於最後可行日期按 948,938,313 股已發行股份 (不包括庫存股份) 計算。
2. 根據於二零二五年八月五日提交之權益披露表，該等 122,500,000 股股份由 King Castle Enterprises Limited 持有，King Castle Enterprises Limited 由執行董事王瑋楷先生的父親王建廷先生擁有 100% 權益。根據證券及期貨條例，王建廷先生被視為於 King Castle Enterprises Limited 所持的該等股份中擁有權益。除所披露者外，概無本公司董事或僱員為 King Castle Enterprises Limited 的董事或僱員。

除上文所披露者外，於最後可行日期，董事並不知悉有任何其他人士／實體 (本公司董事及主要行政人員除外) 於本公司、其集團成員公司或相聯法團的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 3 分部條文向本公司披露、或記錄於本公司須根據證券及期貨條例第 336 條所存置的登記冊，或另行知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立任何服務合約或管理合約，或擬訂立其他合約 (不包括一年內屆滿或僱主可於一年內不作賠償 (法定賠償除外) 而終止之合約)。

4. 競爭權益

執行董事及轉讓方之唯一董事田女士亦為一家於開曼群島註冊成立及其股份於聯交所 GEM 上市之有限公司匯財金融投資控股有限公司 (股份代號：8018) 之主席兼執行董事，該公司主要於香港從事提供金融交易軟件解決方案、提供其他資訊科技及互聯網金融平台服務、借貸業務及資產投資。

除上文所披露者外，於最後可行日期，概無董事或主要股東或彼等各自之任何緊密聯繫人在與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，亦無在任何人士與本集團之間擁有或可能擁有任何其他競爭權益。

5. 於合約及資產之權益

於最後可行日期，除田女士於買賣協議之權益之外，本公司或其附屬公司概無訂立與本集團業務有關且本公司或其任何附屬公司為其中一名訂約方之合約或安排，亦無任何董事於最後可行日期直接或間接擁有重大權益。

概無董事於自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）起直至（包括）最後可行日期已收購、出售或租賃予本公司或其附屬公司，或擬收購、出售或租賃予本公司或其附屬公司之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

6. 資格及專家同意書

以下為曾於本通函中提及或曾於本通函中提供意見或函件之專家之資格：

名稱	資格
贏環球融資顧問有限公司	一間根據證券及期貨條例從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團

上述專家已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所載之形式及內容載入其函件、報告、建議、意見及／或引述其名稱，且確認並無撤回其同意書。

於最後可行日期，上述專家並無擁有本集團任何成員公司之任何股權或擁有權利（不論可否依法強制執行）可認購或提名他人認購本集團任何成員公司附帶投票權之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

於最後可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自二零二四年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來已收購或出售或租賃予本集團任何成員公司，或擬收購或出售或租賃予本集團任何成員公司之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大不利變動

董事確認，於最後可行日期，本集團之財務或交易狀況自二零二四年十二月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來概無重大不利變動。

8. 展示文件

以下文件之副本自本通函日期起直至（包括）股東特別大會日期於本公司網站 (<http://www.vmh.com.hk/>) 及聯交所網站展示：

- (a) 買賣協議，即與本通函所披露之交易有關之合約；
- (b) 載於本通函之董事會函件；
- (c) 載於本通函之獨立董事委員會函件；
- (d) 載於本通函之獨立財務顧問函件；
- (e) 本附錄「資格及專家同意書」一節所述之書面專家同意書；及
- (f) 本通函。

9. 其他事項

如有任何歧義，概以本通函之英文版本為準。

股東特別大會通告



Virtual Mind Holding Company Limited 天機控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1520)

股東特別大會通告

茲通告天機控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年一月八日(星期四)上午十一時正(倘於當日上午九時至上午十一時之間任何時間香港特區政府發出黑色暴雨警告訊號，或懸掛熱帶氣旋警告八號或以上風球又或公佈「極端情況」或該公佈維持有效，則改為二零二六年一月八日(星期四)之後的第二個營業日(定義見下文附註1)，時間及地點不變)在香港德輔道中19號環球大廈17樓1702室舉行股東(「股東」)之股東特別大會(「股東特別大會」)或其任何續會，藉以考慮及酌情處理下列事項：

普通事項

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認擬進行之買賣協議(定義見本公司日期為二零二五年十二月十九日之通函，買賣協議註有「A」字樣之副本已提呈大會，並經由本大會主席簽署以資識別)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(「董事」)採取一切行動及事宜、代表本公司簽立有關文件或協議或契約，以及進行彼認為使買賣協議或有關該協議及其項下擬進行之所有交易生效而言屬必要、合適及權宜之其他事宜及採取一切行動，並同意作出董

股東特別大會通告

事認為符合本公司及股東之整體利益之有關修改、修訂或豁免或其相關事宜(包括有關文件或其任何條款之任何修改、修訂或豁免，基本上與買賣協議所訂立者無異)。」

承董事會命
天機控股有限公司
主席兼執行董事
梅唯一

香港，二零二五年十二月十九日

於本通告日期，董事會由以下董事組成：

執行董事	梅唯一先生(主席) 李陽先生 田一好女士 王瑋楷先生
非執行董事	鄭鍔忻先生 葛梅女士
獨立非執行董事	鄧樹培先生 韓銘生先生 張伯陶先生銅紫荊星章
香港總辦事處及主要營業地點：	香港 德輔道中19號 環球大廈17樓1702室

附註：

- 「營業日」指任何於當天上午九時至上午十一時之間任何時間香港特區政府並無發出黑色暴雨警告訊號，懸掛八號或以上颱風信號或公佈「極端情況」或該公佈維持有效，及香港銀行一般開門營業的日子(星期六及星期日除外)。倘於二零二六年一月八日(星期四)上午九時至上午十一時之間任何時間香港特區政府發出黑色暴雨警告訊號，或懸掛八號或以上颱風信號又或公佈「極端情況」或該公佈維持有效，股東特別大會或其任何續會則不會在當日舉行，但將於二零二六年一月八日(星期四)之後的第二個營業日的相同時間及地點舉行。
- 為確定出席股東特別大會並於會上投票之權利，本公司將於二零二六年一月五日(星期一)至二零二六年一月八日(星期四)期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會進行任何股份過戶。有權出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期為二零二六年一月八日(星期四)。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之轉讓文件連同有關股票必須於二零二六年一月二日(星期五)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。

股東特別大會通告

3. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之任何股東，根據章程細則，均有權委任一名或（倘彼為兩股或以上股份之持有人）以上之受委代表代其出席並於會上投票。受委代表毋須為股東。
4. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經證明之該等授權書或授權文件副本，無論如何須不遲於二零二六年一月六日（星期二）上午十一時正送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
5. 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。在此情況下，已交回的代表委任表格將被視為撤回。
6. 倘為任何股份之聯名持有人，該等聯名持有人之任何一人可親身或由受委代表就有關股份投票，猶如彼為有關股份之唯一持有人。惟倘超過一名該等聯名持有人出席股東特別大會，排名首位之人士（無論親身或委任代表出席）所作出之投票將獲接納，而其他聯名持有人所作之投票將不獲接納。就此而言，有關排名將取決於股東名冊中聯名股份持有人排名之次序。