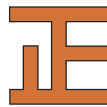

此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何內容或應採取的行動如有任何疑問，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。

閣下如已售出或轉讓名下所有正利控股有限公司的股份，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、註冊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（「聯交所」）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份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。



Ching Lee Holdings Limited

正利控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3728)

**關連交易
提供上蓋工程服務**

**獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問**



第一瑞興企業融資有限公司

除文義另有所指外，本封面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4頁至第11頁。獨立董事委員會致獨立股東之函件（載有其意見及建議）載於本通函第12頁，獨立財務顧問（即第一瑞興企業融資有限公司）致獨立董事委員會及獨立股東之函件（載有其向獨立董事委員會及獨立股東之意見）載於本通函第13頁至第31頁。股東特別大會謹訂於二零二六年九月十日（星期四）上午十時四十五分假座香港尖沙咀廣東道33號中港城1樓6A號舖舉行，大會通告載於本通函第38頁至第39頁。股東務請細閱股東特別大會通告，若閣下未能親身出席股東特別大會或其續會（視情況而定）但有意行使閣下作為股東之權利，請按隨附代表委任表格所列備指示填妥並簽署該表格，盡快並無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前將該表格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。填妥並交回代表委任表格後，閣下屆時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。

二零二六年八月二十六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	12
獨立財務顧問函件	13
附錄 — 一般資料	32
股東特別大會通告	38

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，本通函所用詞彙具有以下涵義：

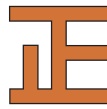
「該公佈」	指	本公司於二零二六年七月三十一日刊發之公佈，其中包括上蓋工程授標函及其項下擬進行的交易
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事會」	指	董事會
「行政總裁」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「正利工程」	指	正利工程有限公司，於香港註冊成立的有限公司，本公司一家間接全資附屬公司
「開始日期」	指	由萬盈國際正式委任之建築師根據書面指示通知及確認的地盤移交日期
「本公司」	指	正利控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：03728）
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「建造合約」	指	於上蓋工程授標函生效後，正利工程有限公司與萬盈國際就該建議項目訂立的主要工程合約（附載於上蓋工程授標函內）
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司擬於二零二六年九月十日（星期四）上午十時四十五分假座香港尖沙咀廣東道33號中港城1樓6A號舖召開及舉行的股東特別大會或其任何續會，以考慮及酌情批准（其中包括）上蓋工程授標函及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，由全體獨立非執行董事組成，旨在就上蓋工程授標函項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	第一瑞興企業融資有限公司，可從事香港法例第571章證券及期貨條例所界定第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，即就上蓋工程授標函及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	吳先生及其聯繫人以外之股東以及於上蓋工程授標函擁有重大利益的股東
「地塊」	指	九龍長沙灣道282-284號
「最後實際可行日期」	指	二零二六年八月二十一日，即本通函刊發前就確定其當中所載若干資料的最後實際可行日期
「授標函」	指	地盤清理授標函及上蓋工程授標函
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則及其不時的修訂本
「萬盈國際」	指	萬盈國際投資有限公司，一家於香港註冊成立並由吳先生全資擁有之有限公司
「吳先生」	指	吳彩華先生，本公司執行董事兼主席及控股股東
「股東特別大會通告」	指	載於本通函第38頁至第39頁召開股東特別大會之通告
「該項目」	指	位於九龍長沙灣道282-284號的綜合發展項目

釋 義

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「地盤清理授標函」	指	萬盈國際與正利工程簽立日期為二零二六年七月九日的函件，以確認正利工程就地盤清理服務的投標書將按照其中所載條款獲採納
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上蓋工程授標函」	指	萬盈國際與正利工程簽立日期為二零二六年七月三十一日的函件，以確認正利工程就上蓋工程服務的投標書將按照其中所載條款獲採納
「上蓋工程服務」	指	有關該項目上蓋工程的施工、竣工及維修
「%」	指	百分比



Ching Lee Holdings Limited

正利控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3728)

執行董事：

吳彩華先生(主席)

林嘉暉先生

吳華英女士

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

湯顯森先生

總辦事處及香港主要營業

地點：

香港九龍

佐敦上海街28號

恆邦商業中心

2樓203室

獨立非執行董事：

韋永康博士

周錦榮先生

衛燕華博士

敬啟者：

關連交易

提供上蓋工程服務

緒言

本通函旨在向閣下提供(a)上蓋工程授標函及其項下擬進行的交易之詳情；(b)獨立董事委員會致獨立股東之函件；(c)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(d)股東特別大會通告。

上蓋工程授標函

於二零二六年七月三十一日，本公司之間接全資附屬公司正利工程與萬盈國際訂立上蓋工程授標函，據此，萬盈國際同意有條件地將該項目的上蓋工程服務授予正利工程，合約總金額為81,500,000港元。

董事會函件

上蓋工程授標函及相應建造合約的主要條款如下：

日期：二零二六年七月三十一日

訂約方：(i) 正利工程
(ii) 萬盈國際

標的事項：萬盈國際同意有條件地向正利工程授予上蓋工程授標函，為期360個曆日，由開始日期起計直至由萬盈國際正式委任的建築師所核證的實際竣工日期。工作範圍包括為該項目提供上蓋建造工程，包括為完成上蓋工程服務所需的人工、物料、設備及一切附屬工程。

倘工程進度可能因上蓋工程授標函所訂明的若干情況（例如不可抗力、修訂令及於地盤發現古物）而延誤，萬盈國際的建築師將估計延誤時間並就工程竣工時間作出公平合理的延長。

合約金額：81,500,000港元

合約金額乃(i)由正利工程與萬盈國際根據項目預算經公平磋商釐定，當中已計及（其中包括）相關工程、設計、建造服務的現行市價及所提供服務的範圍；及(ii)經參考正利工程一般向獨立第三方客戶提供的價格及條款，且對本集團而言不遜於本集團向其他獨立第三方客戶所提供的價格及條款。

價格政策：上蓋工程授標函項下產品及服務的價格按以下原則釐定：

價格已參考現行市價釐定，即正利工程及／或其聯繫人按一般商業條款向獨立第三方客戶提供同類產品及服務所收取的價格。

本公司已參考至少兩名獨立第三方供應商就提供相同或類似產品或服務所作的報價，並已考慮以下因素：

- (i) 就本公司及／或其附屬公司於其工程中所需的物料及設備而言，本公司已考慮相關產品的成本、質量要求及物流安排；
- (ii) 就建造服務及維修服務而言，本公司已考慮項目的規模、複雜程度及規格、將進行工作的性質及工作量、供應商的產能及經驗以及時間安排；及
- (iii) 就其他營運成本而言，本公司已考慮地盤辦公室租金、地盤管理開支及水電費。

正利工程就上蓋工程授標函項下所有交易收取的利潤率乃基於介乎5%至10%的合理預計毛利率而釐定，而預計毛利率乃經參考本集團現行的成本結構及為獨立第三方客戶承接的類似性質及規模項目的歷史毛利率而釐定，且對本集團而言不遜於向獨立第三方客戶收款的毛利率。董事會認為，有關利潤率屬公平合理、按一般商業條款訂立且不損害本公司獨立股東的利益。

董事會函件

- 正利工程亦訂立地盤清理授標函，據此，正利工程將為萬盈國際提供該項目的若干地盤清理工程，合約總金額為2,900,000港元，合約期為60個曆日。合約金額乃(i)由正利工程與萬盈國際根據項目預算經公平磋商釐定，當中已計及(其中包括)所提供相關地盤清理服務的現行市價；及(ii)經參考正利工程向獨立第三方客戶一般提供的價格及條款釐定，且對本集團而言不遜於本集團向其他獨立第三方客戶所提供的條款。合約金額須由正利工程根據為該項目進行的地盤清理工程進度收取。於最後實際可行日期，正利工程已展開該項目的地盤清理工程。

訂立上蓋工程授標函的理由及裨益

本集團在香港作為總承建商營運，主要從事提供(i)底層結構建築工程服務；(ii)上蓋建築工程服務；及(iii)維修、保養、改建及加建現有建築物工程服務。截至二零二六年三月三十一日止年度，本集團的上蓋建築工程服務仍然是本集團的主要收入來源。預期該項目將發展成為住宅銷售物業。鑑於本集團在交付上蓋建築工程項目方面擁有豐富經驗及良好往績，委聘正利工程為該項目提供建造服務(包括上蓋工程服務)將進一步加強本集團的上蓋建築項目組合，當中包括開發及再開發教育、住宅及商業樓宇。該項目預期將加強本集團的項目儲備，為本集團帶來收入流，以及支持其財務表現的持續增長。

董事(不包括吳先生(彼已就批准上蓋工程授標函的董事會決議案放棄投票)及獨立非執行董事(彼等之意見載於本通函獨立董事委員會函件))認為，上蓋工程授標函的條款屬公平合理，而上蓋工程授標函及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立並於本集團日常業務過程中進行，且符合本公司及其股東的整體利益。

由於吳先生於上蓋工程授標函中擁有重大利益，吳先生已就批准上蓋工程授標函的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，概無其他董事被視為於上蓋工程授標函中擁有重大利益。

訂約方資料

本公司與正利工程

本公司為一間投資控股公司。本公司及其附屬公司主要業務為於香港提供建造及顧問工程以及項目管理服務。

正利工程為本公司之間接全資附屬公司，主要於香港從事提供建造及顧問工程以及項目管理服務，並持有物業作出租用途。

萬盈國際

萬盈國際由吳先生全資擁有，為一間於香港註冊成立的投資控股有限公司。萬盈國際已與該地塊的註冊擁有人訂立買賣協議，而於竣工後，萬盈國際將成為該地塊的註冊擁有人。預期將於二零二六年九月竣工。於竣工前，萬盈國際獲授佔用該地塊以作若干地盤清理的許可。

上市規則涵義

由於萬盈國際由吳先生全資擁有，故根據上市規則，萬盈國際為本公司之關連人士，而地盤清理授標函及上蓋工程授標函各項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下之關連交易。由於地盤清理授標函將按一般商業條款進行，且地盤清理授標函的最高適用百分比率低於5%及總代價低於3百萬港元，故地盤清理授標函項下的交易按獨立基準獲全面豁免遵守上市規則第14A章之所有披露規定。由於地盤清理授標函及上蓋工程授標函乃於12個月內就將為該項目進行的工程而訂立，且按合計基準計算時，授標函的最高適用百分比率高於5%，故上蓋工程授標函項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章之申報、公告、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

由於吳先生被視為於上蓋工程授標函項下擬進行的交易中擁有重大權益，故彼已就本公司批准上蓋工程授標函之相關董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，屆時將提呈普通決議案，以供獨立股東考慮及酌情批准上蓋工程授標函。股東特別大會通告載於本通函第38頁至第39頁。股東特別大會謹訂於二零二六年九月十日(星期四)上午十時四十五分假座香港尖沙咀廣東道33號中港城1樓6A號舖舉行，以尋求獨立股東批准上蓋工程授標函及其項下擬進行的交易。股東務請細閱股東特別大會通告，若閣下未能親身出席股東特別大會或其續會(視情況而定)但有意行使閣下作為股東之權利，請按隨附代表委任表格所列備指示填妥並簽署該表格，盡快並無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前將該表格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。填妥並交回代表委任表格後，閣下屆時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。

凡於上蓋工程授標函及其項下擬進行的交易擁有重大利益之本公司關連人士，以及任何於該等交易擁有重大利益之股東及其聯繫人，不得就與之相關決議案進行表決。於最後實際可行日期，經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，吳先生(持有81,800,000股股份，相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本約8.08%)及JT Glory Limited(持有645,000,000股股份，相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本約63.67%)須於股東特別大會上就相關決議案放棄表決。

以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作的任何表決須以投票方式進行，除非主席以誠實信用的原則許可純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決。因此，大會主席將根據本公司組織章程大綱及細則，就股東特別大會提呈表決之普通決議案要求以投票方式進行表決，而本公司將按照上市規則第13.39(5)條所訂明的方式公佈投票結果。

董事會建議

為避免任何利益衝突，吳先生已就向董事會提呈有關上蓋工程授標函及其項下擬進行的交易之決議案放棄表決。除上文所披露者外，概無董事於上蓋工程授標函及其項下擬進行的交易中擁有重大利益。經考慮上文「訂立上蓋工程授標函的理由及裨益」一節所披露之因素，董事（不包括獨立非執行董事，其觀點載於本通函獨立董事委員會函件）認為，上蓋工程授標函之條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，且符合本集團及股東之整體利益。因此，董事會（不包括獨立非執行董事，其觀點載於本通函獨立董事委員會函件）建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈之決議案，以批准上蓋工程授標函及其項下擬進行之交易。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立一個由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以在考慮獨立財務顧問之意見後，就上蓋工程授標函之條款是否屬公平合理，以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並就如何於股東特別大會進行表決向獨立股東提供建議。第一瑞興企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

謹請閣下垂注本通函第12頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其致獨立股東之意見及建議，以及本通函第13頁至第31頁所載之獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載有其對有關上蓋工程授標函之條款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及建議，以及達成其意見所考慮之主要因素及理由。

其他資料

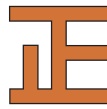
謹請閣下垂注本通函附錄所載之一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
正利控股有限公司
主席
吳彩華
謹啟

二零二六年八月二十六日



Ching Lee Holdings Limited

正利控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3728)

敬啟者：

**關連交易
提供上蓋工程服務**

吾等謹此提述本公司日期為二零二六年八月二十六日向股東發送之通函（「通函」），而本函件為本通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定或採納者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任以就上蓋工程授標函及其項下擬進行交易是否按一般商業條款或更佳條款在本集團日常及一般業務過程中訂立，以及其條款是否公平合理及符合本公司及其股東之整體利益，向獨立股東提供意見。獨立董事委員會已委任第一瑞興企業融資有限公司為獨立財務顧問，以就上蓋工程授標函及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等欲請閣下垂注載於本通函第4頁至第11頁之「董事會函件」，以及載於本通函第13頁至第31頁之「獨立財務顧問函件」。

經考量獨立財務顧問所考慮之主要因素及理由、彼之結論及意見後，吾等贊同獨立財務顧問之意見，即上蓋工程授標函及其項下擬進行交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立並於本集團日常及一般業務過程中進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准上蓋工程授標函及其項下擬進行交易之普通決議案（其全文載於股東特別大會通告）。

此 致

列位獨立股東 台照

正利控股有限公司

獨立董事委員會

韋永康

周錦榮

衛燕華

獨立非執行董事

謹啟

二零二六年八月二十六日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問第一瑞興企業融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載列其就上蓋工程授標函及其項下擬進行之交易提供之意見，乃為載入本通函而編製。



香港中環
德輔道中141號中保集團大廈
17樓1706-07室

敬啟者：

關連交易 提供上蓋工程服務

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就上蓋工程授標函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 貴公司致股東日期為二零二六年八月二十六日之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**董事會函件**」），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。

於二零二六年七月三十一日， 貴公司之間接全資附屬公司正利工程與萬盈國際（由 貴公司執行董事兼主席及控股股東吳先生全資擁有）訂立上蓋工程授標函，據此，萬盈國際同意有條件地將上蓋工程服務授予正利工程，總合約金額為81,500,000港元（「**合約金額**」）。

上市規則涵義

由於萬盈國際由吳先生全資擁有，故根據上市規則，萬盈國際為 貴公司之關連人士，而地盤清理授標函及上蓋工程授標函各項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下之關連交易。

由於地盤清理授標函及上蓋工程授標函乃於12個月內就將為該項目進行的工程而訂立，且按合計基準計算時，授標函的最高適用百分比率高於5%，故上蓋工程授標函項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章之申報、公告、通函（包括獨立財務顧問函）及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事（即韋永康博士、周錦榮先生及衛燕華博士）組成之獨立董事委員會已告成立，以就上蓋工程授標函及其項下擬進行之交易是否公平合理、按一般或更佳商業條款於 貴集團一般及日常業務過程中進行及符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見，並在考慮獨立財務顧問的推薦建議後就如何在股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

吾等，即第一瑞興企業融資有限公司（「**第一瑞興**」），已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。第一瑞興為根據證券及期貨條例（「**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。廖穎賢女士（「**廖女士**」）為簽署通函所載第一瑞興意見函之負責人。廖女士自二零一四年起擔任證券及期貨條例下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之負責人員。廖女士曾於香港參與及完成多項獨立財務顧問交易。

吾等之獨立性

於緊接最後實際可行日期前過去兩年內，除吾等獲委聘為獨立財務顧問外， 貴集團、萬盈國際或彼等任何一方之聯繫人或關連人士與吾等之間概無形成其他關係，亦無進行任何直接委聘。於最後實際可行日期，吾等與 貴集團、萬盈國際或彼等任何一方之聯繫人或關連人士，或可合理視為與吾等之獨立性相關之其他訂約方概無任何關係，亦無於當中擁有權益。除就吾等獲委聘為獨立財務顧問而應付予吾等之一般顧問費用外，概無存在吾等應向 貴公司及其附屬公司或彼等各自之主要股東或任何一致行動人士或假定為與彼等任何一方一致行動之任何人士收取任何其他費用或利益之安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等具備獨立性，可就上蓋工程授標函及其項下擬進行之交易擔任獨立財務顧問。

吾等意見之基礎

在向獨立董事委員會及獨立股東提出意見及推薦建議時，吾等倚賴 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、所表達之意見、所作之陳述及聲明（包括但不限於通函所載或提述者）。吾等已審閱文件，包括但不限於(i)通函及其所載之董事會函件；(ii)上蓋工程授標函；(iii)地盤清理授標函；(iv) 貴公司截至二零二六年三月三十一日止年度之年報（「二零二六年年報」）及截至二零二五年三月三十一日止年度之年報（「二零二五年年報」）；及(v) 貴公司提供之其他相關證明文件，以達致吾等之意見及推薦建議。

吾等已假設， 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、所表達之意見、所作之陳述及聲明，於作出時均屬真實、準確及完整，且於股東特別大會日期前在所有重大方面仍屬真實、準確及完整。倘通函內之資料於股東特別大會日期前出現任何重大變動，股東將獲悉有關情況。吾等亦假設， 貴集團管理層於通函內所作之所有信念陳述、意見、預期及意向，均經適當查詢及審慎考慮後合理作出。在適用情況下，吾等亦已進行獨立案頭查核，並確認查核結果與 貴集團管理層向吾等提供之資料及事實、所表達之意見、陳述及聲明並無重大差異。吾等概無理由懷疑通函所載之任何重大事實或資料被隱瞞，亦無理由懷疑該等資料及事實是否真實、準確及完整，或質疑 貴公司、其管理層及／或顧問向吾等提供之意見是否合理。

董事已共同及個別地承擔通函之全部責任，並經作出一切合理查詢後確認，據其所知及所信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本函件或通函所載任何陳述產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函外，概不對通函任何部分內容承擔責任。

吾等認為已獲提供充分資料，足以讓吾等作出知情判斷，並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並未對 貴集團及萬盈國際以及其各自股東、附屬公司或聯營公司之業務、事務或未來前景進行任何獨立深入調查，亦未考慮上蓋工程授標函項下擬進行之交易對 貴集團或股東之稅務影響。吾等之意見必然基於現行市場、財務、經濟及其他狀況以及吾等於最後實際可行日期所獲取之資料。本意見函之任何內容均不應被解釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。

考慮之主要因素及理由

在就上蓋工程授標函及其項下擬進行的交易制定意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

I. 貴集團背景

(i) 貴集團之背景資料

貴公司為一間投資控股公司。貴公司及其附屬公司主要業務為於香港提供建造及顧問工程以及項目管理服務。

正利工程為貴公司之間接全資附屬公司，主要於香港從事提供建造及顧問工程以及項目管理服務，並持有物業作出租用途。

(ii) 貴集團過往財務表現及狀況

下表載列貴集團截至二零二六年三月三十一日（「二零二六年財政年度」）、截至二零二五年三月三十一日（「二零二五年財政年度」）及截至二零二四年三月三十一日（「二零二四年財政年度」）之關鍵綜合財務資料（摘錄自二零二六年年報及二零二五年年報）：

	二零二六年 財政年度 (經審核) 千港元	二零二五年 財政年度 (經審核) 千港元	二零二四年 財政年度 (經審核) 千港元
收益	1,466,598	1,281,422	896,689
毛利	70,808	87,049	76,582
純利	7,015	9,423	10,692

貴集團二零二六年財政年度與二零二五年財政年度財務表現之比較討論

根據二零二六年年度報告，貴集團二零二六年財政年度收益約達1,466.6百萬港元，較二零二五年財政年度收益1,281.4百萬港元增加約14.5%。增加主要由於(i)上蓋建築工程服務增加約129.2百萬港元及(ii)維修、保養、改建及加建現有建築物（「**RMAA**」）工程服務增加約54.4百萬港元。貴集團毛利由二零二五年財政年度87.0百萬港元減少約16.2百萬港元或

18.7%至二零二六年財政年度約70.8百萬港元。減少主要由於指定分包成本比例上升及項目進展延誤而產生額外成本。貴集團於二零二六年財政年度錄得純利約7.0百萬港元，二零二五年財政年度則約9.4百萬港元，減少約25.6%。純利減少主要由於毛利因指定分包成本比例上升及項目進展延誤而產生額外成本，被合約資產的非經常性撇銷減少及融資成本減少所抵銷。

貴集團二零二五年財政年度與二零二四年財政年度財務表現之比較討論

根據二零二五年年度報告，貴集團二零二五年財政年度收益約達1,281.4百萬港元，較二零二四年財政年度收益\$896.7百萬港元增加約42.9%。增加主要由於上蓋建築工程服務增加約397.2百萬港元，部分被RMAA工程服務減少約8.7百萬港元所抵銷。貴集團毛利由二零二四年財政年度76.6百萬港元增加約10.5百萬港元或13.7%至二零二五年財政年度約87.0百萬港元。增加主要由於二零二五年財政年度開展的項目數目增加。貴集團二零二五年財政年度錄得純利約9.4百萬港元，二零二四年財政年度則約10.7百萬港元，減少約11.9%。純利減少主要由於毛利因更多新上蓋建築工程服務項目動工而增加，被僱員福利開支及聯營公司權益的減值虧損增加所抵銷。

下文載列 貴集團於二零二四年三月三十一日、二零二五年三月三十一日及二零二五年6月30日財務狀況之綜合報表概要（摘錄自二零二五年年度報告及二零二六年年度報告）：

	於二零二六年 三月三十一日 千港元	於二零二五年 三月三十一日 千港元	於二零二四年 三月三十一日 千港元
資產總額	625,331	633,145	580,862
負債總額	481,693	496,464	453,854
資產淨額	143,638	136,681	127,008

貴集團二零二六年三月三十一日與二零二五年三月三十一日財務狀況之比較討論

貴集團資產總額於二零二六年三月三十一日及二零二五年三月三十一日分別約為625.3百萬港元及633.1百萬港元，減幅約1.2%，主要由於合約資產減少所致。貴集團負債總額於二零二六年三月三十一日及二零二五年三月三十一日分別約為481.7百萬港元及496.5百萬港元，減幅約3.0%，主要由於貿易及其他應付款項減少所致。綜合資產淨額由二零二五年三月三十一日約136.7百萬港元略增約5.1%，增加至二零二五年三月三十一日約143.6百萬港元。

貴集團二零二五年三月三十一日與二零二四年三月三十一日財務狀況之比較討論

貴集團資產總額於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日分別約為633.1百萬港元及580.9百萬港元，增加約9.0%，主要由於合約資產以及貿易及其他應收款項增加所致。貴集團負債總額於二零二五年三月三十一日及二零二四年三月三十一日分別約為496.5百萬港元及453.9百萬港元，減加約9.4%，主要由於貿易及其他應付款項增加所致。綜合資產淨額由二零二四年三月三十一日約127.0百萬港元增加約7.6%，增加至二零二五年三月三十一日約136.7百萬港元。

II. 萬盈國際及該項目的背景

(i) 有關萬盈國際的資料

萬盈國際為一間於香港註冊成立的有限公司並由吳先生全資擁有。萬盈國際為一間投資控股公司。萬盈國際已與位於九龍長沙灣道282-284號該地塊的註冊擁有人訂立買賣協議，而於竣工後，萬盈國際將成為該地塊的註冊擁有人。預期將於二零二六年九月竣工。於竣工前，萬盈國際獲授佔用該地塊以作若干地盤清理的許可。

(ii) 有關該項目的資料

該項目為位於九龍長沙灣道282-284號的綜合發展項目。預期該項目將發展成為住宅銷售物業。具體而言，該發展項目涉及興建一幢包含40個住宅單位及2間商業舖位的20層高大廈，建議總樓面面積（「總樓面面積」）為20,775平方呎。

III. 訂立上蓋工程授標函的理由及裨益

貴集團在香港作為總承建商營運，主要從事提供(i)底層結構建築工程服務；(ii)上蓋建築工程服務；及(iii)維修、保養、改建及加建現有建築物工程服務。截至二零二六年三月三十一日止年度，貴集團的上蓋建築工程服務仍然是貴集團的主要收入來源。預期該項目將發展成為住宅銷售物業。鑑於貴集團在交付上蓋建築工程項目方面擁有豐富經驗及良好往績，委聘正利工程為該項目提供建造服務(包括上蓋工程服務)將進一步加強貴集團的上蓋建築項目組合，當中包括開發及再開發教育、住宅及商業樓宇。該項目預期將加強貴集團的項目儲備，為貴集團帶來收入流，以及支持其財務表現的持續增長。

董事(不包括吳先生(彼已就批准上蓋工程授標函的董事會決議案放棄投票)及獨立非執行董事)認為，上蓋工程授標函的條款屬公平合理，而上蓋工程授標函及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立並於貴集團日常業務過程中進行，且符合貴公司及其股東的整體利益。獨立非執行董事將於審閱獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東之意見後提供彼等之意見。

吾等的意見

上蓋工程服務屬貴集團提供建造服務之主營業務(特別是屬貴集團主要收入來源之上蓋建築工程服務)。上蓋工程授標函乃於貴集團日常及一般業務過程中訂立，而正利工程根據上蓋工程授標函所提供服務之性質與貴集團現有業務及專業知識完全一致。

就對貴集團項目儲備及收入流之貢獻而言，合約金額81,500,000港元約佔貴集團於二零二六年財政年度總收入5.6%。預期該項目將於360個曆日之合約期內為貴集團提供穩定收入流。由於市場環境競爭激烈，且貴集團毛利率近年下滑，能夠取得如此規模之建築項目對貴集團之持續營運及財務可持續性甚具意義。預期該項目將鞏固貴集團上蓋建築工程項目之業務組合，並提升其於開發及再開發住宅及商業樓宇方面之業績記錄。

就貴集團之財務狀況而言，貴集團純利於最近多個財政年度持續下滑，二零二六年財政年度之純利約為7.0百萬港元，而二零二五年財政年度約為9.4百萬港元。根據上蓋工程授標函按進度付款之安排將於工程完成並通過核證時為貴集團提供定期現金流入，從而支持貴集團之流動資金狀況及營運資金需求。

此外，吾等注意到該項目與 貴集團之整體業務策略一致。 貴集團一直主要從事香港建築服務，其中上蓋建築工程為主要收入來源。該項目（即九龍長沙灣道282-284號之綜合發展項目）預期將發展為住宅銷售物業，符合 貴集團於香港爭取住宅及商業建築項目之核心競爭力及策略重點。訂立上蓋工程授標函證明， 貴集團即使在充滿挑戰的市況下仍持續能夠承攬重大項目。

鑑於上述情況，吾等同意董事之意見，認為訂立上蓋工程授標函及其項下擬進行的交易乃於 貴集團日常及一般業務過程中進行、屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益。

IV. 授標函的主要條款

授標函

以下載列摘錄自董事會函件之上蓋工程授標函及相應建造合約的主要條款：

日期 二零二六年七月三十一日

訂約方 (i) 正利工程；
(ii) 萬盈國際

標的事項 萬盈國際同意有條件地向正利工程授予上蓋工程服務，為期360個曆日，由開始日期起計直至由萬盈國際正式委任的建築師所核證的實際竣工日期。工作範圍包括為該項目提供上蓋建造工程，包括為完成上蓋工程服務所需的人工、物料、設備及一切附屬工程。

倘工程進度可能因上蓋工程授標函所訂明的若干情況（例如不可抗力、修訂令及於地盤發現古物）而延誤，萬盈國際的建築師將估計延誤時間並就工程竣工時間作出公平合理的延長。

合約金額 81,500,000港元

付款時間表	付款將由正利工程根據該項目的進度收取。正利工程將編製一份載列其對上個月完成工程估算價值的清單，並將該清單連同付款申請一併提交予萬盈國際。萬盈國際的建築師於收到該清單後，將評估該估算並發出中期證書，核實上一個月完作的工程，而付款須於一個月內支付。
問題責任期	正利工程須向萬盈國際提供由萬盈國際正式委任的建築師所核證的實際竣工日期起計為期12個月的問題責任期，在此期間，正利工程須妥當修整缺陷。
經算定及確定的 損害賠償	正利工程須向萬盈國際提供自開始日期起計為期12個月的問題責任期，在此期間，正利工程須妥當修整缺陷。
擔保	貴公司須就萬盈國際的利益而擔保正利工程妥為履行其於建造合約項下的所有義務。
先決條件	上蓋工程授標函將於獨立股東在股東特別大會上通過相關決議案以批准上蓋工程授標函及其項下擬進行之交易後生效。

正利工程亦訂立地盤清理授標函，據此，正利工程將為萬盈國際提供該項目的若干地盤清理工程，合約總金額為2,900,000港元，合約期為60個曆日。合約金額乃(i)由正利工程與萬盈國際根據項目預算經公平磋商釐定，當中已計及(其中包括)所提供相關地盤清理服務的現行市價；及(ii)經參考正利工程向獨立第三方客戶一般提供的價格及條款釐定，且對 貴集團而言不遜於 貴集團向其他獨立第三方客戶所提供的條款。合約金額須由正利工程根據為該項目進行的地盤清理工程進度收取。於最後實際可行日期，正利工程已展開該項目的地盤清理工程。

釐定合約金額之基準

誠如董事會函件所披露，合約金額乃(i)由正利工程與萬盈國際根據項目預算經公平磋商釐定，當中已計及(其中包括)相關工程、設計、建造服務的現行市價及所提供服務的範圍；及(ii)經參考正利工程一般向獨立第三方客戶提供的價格及條款，且對 貴集團而言不遜於 貴集團向其他獨立第三方客戶所提供的價格及條款。

定價政策

誠如董事會函件所披露，價格已參考現行市價釐定，即正利工程及／或其聯繫人按一般商業條款向獨立第三方客戶提供同類產品及服務所收取的價格。 貴公司已參考至少兩名獨立第三方供應商就提供相同或類似產品或服務所作的報價，並已考慮以下因素：

- (i) 就 貴公司及／或其附屬公司於其工程中所需的物料及設備而言，貴公司已考慮相關產品的成本、質量要求及物流安排；
- (ii) 就建造服務及維修服務而言， 貴公司已考慮項目的規模、複雜程度及規格、將進行工作的性質及工作量、供應商的產能及經驗以及時間安排；及
- (iii) 就其他營運成本而言， 貴公司已考慮地盤辦公室租金、地盤管理開支及水電費。

正利工程就上蓋工程授標函項下所有交易收取的利潤率乃基於介乎5%至10%的合理預計毛利率而釐定，而預計毛利率乃經參考 貴集團現行的成本結構及為獨立第三方客戶承接的類似性質及規模項目的歷史毛利率而釐定，且對 貴集團而言在任何情況下均不遜於向獨立第三方客戶收款的毛利率。

吾等就上蓋工程授標函的主要條款以及合約金額的公平性及合理性作出評估

(a) 比較上蓋工程授標函與其他獨立第三方合約的主要條款

吾等已取得並審查 貴集團於二零二五年七月至二零二六年七月期間（「回顧期間」），即簽署上蓋工程授標函當日前約12個月期間）訂立的所有合約清單。於回顧期間， 貴集團與獨立第三方客戶訂立合共四份合約，當中包括兩份上蓋建築工程合約及兩份RMAA工程合約，合約總值約389百萬港元。

鑑於上蓋工程授標函涉及上蓋建築工程服務，吾等自所有合約清單中選出兩份合約作為可資比較交易，該兩份合約由 貴集團與獨立第三方客戶訂立，涉及在回顧期間提供上蓋建築工程服務（「可資比較合約」）。可資比較合約指回顧期間由獨立第三方授予 貴集團的所有上蓋建築工程合約，佔 貴集團於回顧期間訂立的所有合約總值約92.5%。吾等認為，鑑於可資比較合約與上蓋工程授標函性質相同（即均為針對香港私人住宅／綜合發展項目提供上蓋建築工程的主要合約），涵蓋範圍已足夠，且可資比較合約作為比較樣本既公平又具代表性。

可資比較合約及上蓋工程授標函的主要條款概要載列如下：

	可資比較合約1	可資比較合約2	上蓋工程授標函
合約簽署日期	二零二五年八月	二零二六年三月	二零二六年七月
客戶	獨立第三方	獨立第三方	萬盈國際投資有限公司
工程性質	擬建住宅發展項目的 主要合約	私人住宅重建項目的 主要合約	一個綜合發展項目的 上蓋工程施工、 竣工及維修

獨立財務顧問函件

	可資比較合約1	可資比較合約2	上蓋工程授標函
地點	香港	香港	香港
合約金額	約234百萬港元	約126百萬港元	約81.5百萬港元
定價基準	固定總價	固定總價	固定總價
合約期	約19個月	360個曆日	360個曆日
合約形式	標準建築合約 (私營二零零六年 版,「二零零六年 標準建築合約」)	中標通知書	授標函
經算定損害賠償	第1部分： 每天70,000港元； 第2部分： 每天35,000港元	每天62,000港元	每天20,000港元
問題責任期	12個月	12個月	12個月
保質金	合約金額的10% (上限為 9,015,000港元)	合約金額的10%	有證數值的10% (上限為合約 金額的5%)
履約保證	不適用 ^(附註)	12,650,000港元(佔合 約金額的10%)	不適用 ^(附註)

附註：

提供履約保證的要求以母公司擔保取代。

基於吾等對可資比較合約的審閱工作，吾等發現以下事項：

(i) 定價基準與機制

兩份可資比較合約均以固定總價（不含價格波動調整）訂立，有關基準與上蓋工程授標函採納的定價基準一致。有關定價機制為香港私營建築工程合約中的現行市場慣例，據此，承建商須承擔合約期內成本上漲（包括人工及物料成本增加）的風險。吾等發現，上蓋工程授標函採用相同的定價基準，表示該定價方式符合 貴集團與獨立第三方訂立合約時的一般定價慣例。

為評估固定總價基準（不含價格波動調整）即香港私營建築工程合約的現行市場慣例此陳述是否合理，吾等已

- (i) 取得並審閱兩份可資比較合約的已簽立合約，該等合約乃按公平基準與獨立第三方訂立，並確認每份合約均按固定總價基準授出，且不含任何價格波動調整條款，與上蓋工程授標函項下之定價基準一致；
- (ii) 已審閱上蓋工程授標函，並確認其定價基準與兩份可資比較合約一致；及
- (iii) 已審閱由香港建築師學會、香港營造師學會及香港測量師學會聯合刊發的二零零六年標準建築合約（「二零零六年標準建築合約」，為香港私營建築工程合約常用的標準格式），並注意到其按總價基準構建，據此，合約金額屬固定性質，除非納入選擇性價格波動條文，否則不會受價格波動調整影響，與上蓋工程授標函項下所採用之基準一致。

經考慮上述因素，吾等認為，根據上蓋工程授標函採納的固定總價基準與香港私營建築工程合約的現行市場慣例一致此陳述乃屬公平合理。

吾等進一步發現，根據公佈披露的定價政策， 貴集團就上蓋工程授標函項下所有交易收取的利潤率高於向獨立第三方客戶收取的利潤率。吾等認為該定價政策公平合理，符合 貴集團現行的商業慣例，且由於能產生更理想的利潤率，故其對本集團有利。

(ii) 合約金額與範圍

吾等發現，可資比較合約的合約金額介乎約126百萬港元至約234百萬港元不等，而上蓋工程授標函項下的合約金額為81.5百萬港元。合約金額差異歸因於各項目在範圍及規模上不同，包括但不限於佔地面積、總樓面面積、樓層數目、建築設計複雜程度、地盤限制及規格要求。位於九龍長沙灣道282-284號的該項目屬於綜合發展項目，根據其相對於可資比較合約的合約金額計算，該項目規模似乎較小。因此，以等額基準直接比較絕對合約金額並無意義。相反，吾等已考慮上蓋工程授標函中採納的關鍵商業條款及定價方法是否與可資比較合約中的相關條款及方法相符。

(iii) 合約期

根據上蓋工程授標函，合約期為360個曆日，與可資比較合約2相同，並與可資比較合約1大致相符（約為19個月，涉及的項目規模遠大於該項目，價值234百萬港元）。經考慮工程的範圍與複雜程度，吾等認為該合約期在商業上合理。

(iv) 關鍵商業條款

吾等發現，上蓋工程授標函中的關鍵商業條款與可資比較合約的相應條款實質上一致。尤其：

12個月的問題責任期與兩份可資比較合約相同，亦屬香港私營工程普遍採納的二零零六年標準建築合約中的行業標準。

不含價格波動調整的固定總價定價基準，與可資比較合約一致，亦為現行市場慣例。

就經算定及確定的損害賠償（「經算定及確定的損害賠償」）的比率而言，吾等發現，上蓋工程授標函項下的經算定及確定的損害賠償比率為每天20,000港元，就絕對數值而言，低於可資比較合約項下的比率（可資比較合約1為每天35,000至70,000港元，可資比較合約2為每天62,000港元）。然而，若就各自的合約金額按比例評估，經算定及確定的損害賠償比率大致相當於：

	可資比較合約1	可資比較合約2	上蓋工程授標函
合約金額	約234百萬港元	約126百萬港元	約81.5百萬港元
經算定及確定的損害 賠償比率(每天)	35,000港元至 70,000港元	62,000港元	20,000港元
經算定及確定的損害 賠償佔合約金額的 百分比(每天)	約0.015%至0.030%	約0.049%	約0.025%

根據上蓋工程授標函以合約金額百分比列示的經算定及確定的損害賠償比率，處於可資比較合約範圍內。吾等進一步發現，較低的經算定及確定的損害賠償絕對比率實際上對 貴集團（作為承建商）更有利，原因乃其降低 貴集團在發生延誤時面臨的風險。

(v) 付款條款

吾等發現，根據上蓋工程授標函付款，將基於由建築師核證的每月進度款項進行，繼而與可資比較合約及建築行業內就此類性質主要合約普遍採納的標準付款機制一致。

基於上述分析，吾等認為，上蓋工程授標函中的合約金額及關鍵商業條款，與 貴集團於回顧期間就類似上蓋建築工程服務與獨立第三方客戶訂立的可資比較合約條款一致，對 貴集團而言亦不遜色。合約金額按同一固定總價基準釐定，利潤率高於向獨立第三方收取者，且關鍵商業條款（包括合約期、問題責任期及按比例計算的經算定及確定的損害賠償比率）均符合 貴集團給予獨立第三方的現行市場定價。因此，吾等認為合約金額公平合理，且按一般商業條款訂立。

(b) 定價、利潤率及成本結構分析評估

在評估合約金額是否公平合理時，吾等已取得並審閱詳細的報價明細，該明細載列合約金額的每項交易定價及 貴公司相應的內部估算成本。

合約金額由詳細的成本估算及按行業分類（包括不限於前期工程費用、建築工程、幕牆及吊臂以及機電工程）應用的利潤率所構成。

在評估合約金額是否公平合理時，吾等已取得並審閱詳細的報價明細，該明細載列合約金額的每項交易定價及 貴公司相應的內部估算成本。吾等已(a)審查每項交易的成本結構，並將主要成本項目追溯至相關分包商／供應商的報價；(b)核對成本結構的算數準確度及各項交易利潤率的應用；及(c)與管理層討論主要成本假設的基準。基於上述情況，吾等認為整體利潤率大致符合 貴集團之定價政策。

吾等認為此利潤率結構在商業上屬合理，以及整體利潤率對於承建此類型及規模之上蓋工程的總承建商而言屬介乎5%至10%的可接納範圍。吾等已比較此利潤率及 貴公司與獨立第三方訂立之可資比較合約的內部預算。吾等的審閱結果顯示可資比較合約1及可資比較合約2的利潤率均低於該項目的利潤率。

鑑於上蓋工程授標函項下之利潤率高於就類似上蓋工程向獨立第三方客戶收取的利潤率，該交易為 貴集團帶來更大利潤率。因此，吾等認為該利潤率按一般商業條款訂立，以及有利 貴公司及獨立股東的利益。

為評估該項目的總合約金額定價，吾等亦已取得並審閱由崔德剛建築工程師樓有限公司（「獨立認可人士」，一間為該項目委任的獨立認可人士及註冊結構工程師公司）於二零一九年五月十四日發出之正式專業委聘函。

如獨立認可人士發出之專業委聘函所述，該項目的總樓面面積約為20,775平方呎。將該項目的總合約金額84,400,000港元除以總樓面面積，該建造工程的實際單位價格約為每平方呎4,063港元。根據利比建築成本報告二零二六年三月(<https://www.rlb.com/asia/zh-hans/insight/libixianggangjianzhuchengbenbaogao2026niandiyiji/>)，香港現時私人住宅及綜合用途建築物上蓋工程的平均建築成本介乎每平方米37,500港元至45,800港元（相當於每平方呎約3,500港元至4,300港元）。該項目的單位價格為每平方呎4,063港元，處於市場範圍內，因此，吾等認為該項目的總合約金額屬公平合理，並符合現行市場標準。

V. 上蓋工程服務的潛在財務影響

來自上蓋工程授標函的收入(81,500,000港元)將以輸入法於一段時間內確認。根據此方法，履行履約責任的進度將按照 貴集團截至報告期之已產生投入佔合約所涉總估計投入之百分比計量。基於該項目之正面實際利潤率，該交易預期將對 貴集團的毛利及整體財務表現有正面貢獻。

根據上蓋工程授標函每月按進度開發票支付款項，有關進度由獨立建築師核證。該收款機制以里程碑為基礎，能盡量減少佔用前期營運資金及確保建造工程期間定期流入現金。

履行上蓋工程服務將透過持續進度付款而非透過資本支出或外部借款獲得資金，從而流入純利，隨時間鞏固 貴集團的資產淨值基礎。

VI. 內部監控

貴公司已實施內部監控程序及政策，以監察上蓋工程授標函項下之關連交易，以及確保該交易乃按照內部定價政策訂立並屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

為確保定價條款符合現行市價及市況，在訂立上蓋工程授標函前， 貴公司相關業務部門將比較合約價格與至少兩份同期由獨立第三方就提供相同或類似建造服務所提出的報價，並確認該等條款對 貴集團而言不遜於向獨立第三方提供的條款。於工程進行期間，每次付款前該項目進度將由萬盈國際委任的獨立建築師證明，從而提供獨立證明機制，以確保申索金額與實際完成工程相符。 貴公司的財政部門亦將監察實際產生的成本與預算成本的落差。因此， 貴公司能確保上蓋工程授標函項下之定價條款乃按一般商業條款訂立及不遜於獨立第三方提供之條款。 貴公司將密切監察該關連交易，以確保其按照上蓋工程授標函項下條款進行。 貴集團的財政部門將不時監察實際交易金額以及任何可能導致應付總代價超出合約金額的修訂令及延長工期情況。倘任何有關修訂、延長工期或其他調整可能導致總代價(無論是按獨立基準計算，或與地盤清理授標函或於12個月期間與萬盈國際及／或其聯繫人進行的任何其他交易合計)超出根據上市規則第14A章對該交易進行分類所依據的水平，則 貴公司將在同意相關調整前，重新遵守上市規則第14A章項下適用之申報、公告、通函及／或獨立股東批准規定。

因此，董事認為 貴公司已設立足夠內部監控措施，以確保上蓋工程授標函項下交易乃於 貴集團日常業務過程中進行、公平合理、按一般商業條款訂立，以及符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等已與董事討論並了解董事已知悉上述內部監控程序，以及在進行上蓋工程授標函項下擬進行的交易時將遵循該等內部監控程序。根據吾等的審閱結果，吾等發現(i)上蓋工程授標函項下定價經參考至少兩名獨立第三方就類似建造服務的報價後釐定，以及合約價格不遜於向獨立客戶提供的價格；(ii)獨立建築師核證機制為申索付款提供額外獨立證明；及(iii)監察對比實際成本及預算成本，可確保將定價維持於商業常規內，且吾等並無發現任何偏離相關定價政策之情況。

鑑於上文所述，吾等認為已有適當及有效的程序及安排確保上蓋工程授標函項下擬進行的交易將按公平合理的條款並按一般商業條款於 貴集團日常業務過程中進行，且符合 貴公司及股東之整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，特別是：

- (i) 訂立上蓋工程授標函乃於 貴集團日常業務過程中進行，就加強項目儲備、帶來收入流以及支持財務表現而言對 貴集團有利；
- (ii) 合約金額乃經參考現行市價及 貴集團向獨立第三方客戶收取的價格後釐定，而該項目利潤率高於向獨立第三方客戶收取的利潤率；
- (iii) 上蓋工程授標函之條款，包括但不限於付款安排、問題責任期及經算定損害賠償比率，均按一般商業條款訂立，與現行市場慣例一致；及
- (iv) 已設立足夠內部監控措施以保障 貴公司及獨立股東之利益，

獨立財務顧問函件

吾等認為上蓋工程授標函之條款屬公平合理，而上蓋工程授標函及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款或更佳條款訂立並於 貴集團日常業務過程中進行，且符合貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東而吾等亦推薦獨立股東就將於股東特別大會上提呈以批准上蓋工程授標函及其項下擬進行交易之相關決議案投贊成票。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
第一瑞興企業融資有限公司
董事總經理
廖穎賢
謹啟

二零二六年八月二十六日

廖女士為證監會之註冊持牌人，並被視為第一瑞興企業融資有限公司進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之之負責人員。廖女士自二零一四年起擔任證券及期貨條例下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。

1. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。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完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他未載於本通函之事項，致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(I) 董事及主要行政人員於本公司及其相關法團之股份、相關股份或債權證中之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、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及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條文所指的登記冊之權益及淡倉，或根據本公司採納之上市規則附錄十所載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之權益及淡倉如下：

董事姓名	持有權益的 股份／相關 股份數目	購股權權益 (附註2)	身份及 權益性質	佔已發行 股本總額之 概約百分比
執行董事				
吳先生	645,000,000 (附註1)	—	受控制法團 之權益	63.67%
	81,800,000	10,000,000	實益擁有人	9.06%
林嘉暉	—	3,000,000	實益擁有人	0.30%
非執行董事				
湯顯森	—	1,000,000	實益擁有人	0.10%
獨立非執行董事				
韋永康	—	1,000,000	實益擁有人	0.10%
周錦榮	—	1,000,000	實益擁有人	0.10%

附註：

1. JT Glory Limited由吳先生全資擁有。根據證券及期貨條例，吳先生被視為於JT Glory Limited持有的所有股份中擁有權益。
2. 代表本公司於二零一七年十一月二十一日通過所採納購股權計劃授予董事可認購股份的購股權權益。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，(i)董事或本公司主要行政人員概無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）之股份、相關股份及債權證中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或根據證券及期貨條例第352條須載入該條文所指的登記冊之任何權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉；及(ii)概無董事擔任任何公司之董事或僱員，而該公司於本公司股份或相關股份中擁有或被視為擁有證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉。

(II) 主要股東於根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予以披露之權益及／或淡倉

據本公司董事及主要行政人員所知悉，於最後實際可行日期，下列人士（本公司董事及主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中擁有或被當作或視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須知會本公司及聯交所，並記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊之權益或淡倉：

(a) 於本公司股份之好倉

董事姓名／名稱	持有權益的股份／相關股份數目	購股權權益 (附註3)	身份及權益性質	佔已發行股本總額之概約百分比
吳先生	645,000,000	—	受控制法團之權益	63.67%
	81,800,000	10,000,000	實益擁有人	9.06%
JT Glory Limited	645,000,000 ^(附註1)	—	實益擁有人	63.67%
張玉嫦女士 (「張女士」)	726,800,000 ^(附註2)	—	配偶權益	71.75%
	—	2,500,000	實益擁有人	0.25%

附註：

1. JT Glory Limited由吳先生全資擁有。根據證券及期貨條例，吳先生被視為於JT Glory Limited持有的所有股份中擁有權益。
2. 張女士為吳先生之配偶。根據證券及期貨條例，張女士被視為於吳先生持有的所有股份中擁有權益。
3. 代表本公司於二零一七年十一月二十一日通過所採納購股權計劃授予董事可認購股份的購股權權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉任何其他人士（董事及本公司主要行政人員除外）於本公司股份及相關股份中，擁有或被當作或視為擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部知會本公司及聯交所，並記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內之權益或淡倉。

3. 競爭業務

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自緊密聯繫人擁有直接或間接於與本集團的業務構成或可能構成競爭之權益（倘彼等各自就上市規則而言均屬控股股東，則須根據上市規則第8.10條予以披露）。

4. 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訂立服務合約，而該合約並非可於一年內終止且無須支付法定賠償以外之賠償。

5. 董事之資產權益

概無董事於本集團任何成員公司自二零二六年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表編製日期）起至最後實際可行日期止，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. 董事於重大合約之權益

於最後實際可行日期，除授標函外，概無任何與本集團業務有關且董事擁有直接或間接重大權益之重大合約或安排仍然有效。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零二六年三月三十一日（即本集團最近期已刊發經審核綜合財務報表之編製日期）起有任何重大不利變動。

8. 專家資格及同意書

以下為於本通函提出意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
第一瑞興企業融資有限公司	根據證券及期貨條例所界定，可進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團

上述專家已就刊發本通函發出其書面同意書，同意按本通函所載形式及內容，於本通函載入彼之函件或意見及彼之名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於本集團任何成員公司自二零二六年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期）以來所收購或出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

於最後實際可行日期，上述專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的任何股權，或擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法執行）。

9. 其他事項

- (a) 本公司之香港股份過戶登記分處為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。
- (b) 本公司之公司秘書為徐穎德先生，彼為香港會計師公會成員。
- (c) 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。本公司之香港總部及主要營業地點位於香港九龍佐敦上海街28號恆邦商業中心2樓203室。

(d) 除非另有說明外，本通函所指的時間及日期均指香港時間及日期。

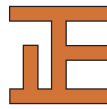
(e) 倘本通函中英版本有任何歧義，概以英文版為準。

10. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起計14日期間於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.chingleeholdings.com刊載：

- (a) 上蓋工程授標函；
- (b) 本通函所載之董事會函件；
- (c) 本通函所載之獨立董事委員會函件；
- (d) 本通函所載之獨立財務顧問函件；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述獨立財務顧問發出之書面同意書；及
- (f) 本通函。

股東特別大會通告



Ching Lee Holdings Limited

正利控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3728)

股東特別大會通告

茲通告正利控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年九月十日(星期四)上午十時四十五分假座香港尖沙咀廣東道33號中港城1樓6A號舖舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮及酌情通過(無論有否修訂)以下各決議案為本公司之普通決議案：

普通決議案

「動議批准、確認及追認萬盈國際投資有限公司與正利工程有限公司所訂立日期為二零二六年七月三十一日之函件(「上蓋工程授標函」)(其註有「A」字樣的副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)以及其項下擬進行及與其相關的交易；及動議授權本公司任何一名董事代表本公司作出在其認為就實行及／或施行上蓋工程授標函之條款及其項下擬進行的交易而言屬必要、適當或權宜之一切有關進一步行動及事宜，以及簽立有關進一步文件，以及採取一切有關步驟，並作出及同意對上蓋工程授標函之條款作出由其酌情認為必要、適當及權宜且符合本公司利益之有關變更。」

承董事會命
正利控股有限公司
主席
吳彩華

香港，二零二六年八月二十六日

附註：

- (1) 有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東有權委任另一名人士作為受委代表代為出席及投票。持有本公司兩股或以上股份的股東可委任超過一名受委代表。受委代表毋須為本公司股東。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股東特別大會，並於會上投票。在此情況下，其代表委任表格視為撤銷。

股東特別大會通告

- (2) 隨函附奉股東特別大會的代表委任表格。代表委任表格連同簽署人的授權書或其他授權文件(如有)或該授權文件的證明副本須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時前送達本公司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。
- (3) 倘為本公司股份的聯名持有人，任何一名聯名持有人均可親身或委派代表於股東特別大會上就有關股份投票，猶如彼為唯一有權就有關股份投票的人士。倘一名以上聯名登記持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則上述出席人士中就相關股份而在本公司股東名冊登記之排名首位的人士為有關股份的唯一有權投票者。
- (4) 為確定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，於二零二六年九月七日(星期一)至二零二六年九月十日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，期間概不辦理本公司股份過戶登記。為符合資格出席大會並於會上投票，所有已填妥之過戶表格連同相關股票須不遲於二零二六年九月四日(星期五)下午四時三十分送達本公司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)以辦理登記手續。出席大會及於會上投票的記錄日期為二零二六年九月十日(星期四)。
- (5) 倘股東特別大會當日上午七時正後任何時間懸掛八號或以上氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，大會將會延期。本公司將於本公司網站www.chingleeholdings.com及聯交所披露易網站www.hkexnews.hk發佈公告以知會本公司股東重新安排的大會日期、時間及地點。

於本通告日期，執行董事為吳彩華先生、林嘉暉先生及吳華英女士，非執行董事為湯顯森先生，及獨立非執行董事為韋永康博士、周錦榮先生及衛燕華博士。