# 此乃要件　請即處理

**閣下如**對本通函之任何內容或應採取之行動**有任何疑問**，應諮詢　閣下之持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

**閣下如已出售或轉讓**名下所有德萊建業集團有限公司股份，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註冊證券機構或其他代理，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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

# THELLOY DEVELOPMENT GROUP LIMITED
# 德萊建業集團有限公司

*（於開曼群島註冊成立的有限公司）*

**（股份代號：1546）**

## (1) 有關
## 相互主服務協議的持續關連交易；
## (2) 更改公司名稱；
## 及
## (3) 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**

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
浤博資本有限公司

除文義另有所指外，本封頁下半部分所用詞彙與本通函「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頁至第25頁。獨立董事委員會函件載於本通函第26頁至第27頁，當中載有其向獨立股東提供的意見。獨立財務顧問函件載於本通函第28頁至第53頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦建議。

謹訂於二零二六年十月九日（星期五）上午十一時正透過電子投票系統舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-3頁。股東特別大會適用之代表委任表格隨附於本通函。無論　閣下是否擬透過電子投票系統出席股東特別大會，務請按代表委任表格上印列之指示填妥並簽署表格，並盡快但無論如何在不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時（即不遲於二零二六年十月七日（星期三）上午十一時正）交回本公司的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。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願透過電子投票系統出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，於該情況下，代表委任表格應被視為已撤銷論。

本通函連同代表委任表格亦已刊登於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.thelloy.com)。

本通函內所有時間及日期均指香港時間及日期。

倘有任何歧異，概以英文版為準。

二零二六年九月十八日

# 目　錄

*頁次*


**釋　義** ..... 1

**董事會函件** ..... 6

**獨立董事委員會函件** ..... 26

**獨立財務顧問函件** ..... 28

**股東特別大會安排** ..... 54

**附錄　一　一般資料** ..... 55

**股東特別大會通告** ..... EGM-1

*於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：*

| | | |
|---|---|---|
| 「公告I」 | 指 | 本公司日期為二零二六年六月十二日的公告，內容有關(其中包括)相互主服務協議 |
| 「公告II」 | 指 | 本公司日期為二零二六年六月十二日的公告，內容有關(其中包括)更改公司名稱 |
| 「該等公告」 | 指 | 公告I及公告II的統稱 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港持牌銀行在正常營業時間內開門營業的任何日子(星期六、星期日及公眾假期除外) |
| 「更改公司名稱」 | 指 | 建議將本公司英文名稱及中文名稱由「Thelloy Development Group Limited 德萊建業集團有限公司」更改為「Fortune Peace Development Group Limited 裕和建業集團有限公司」 |
| 「開始日期」 | 指 | 相互主服務協議成為無條件的日期 |
| 「本公司」 | 指 | 德萊建業集團有限公司，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：1546) |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

| | | |
|---|---|---|
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將於二零二六年十月九日(星期五)上午十一時正透過電子投票系統舉行之股東特別大會或其任何續會,以供獨立股東考慮及酌情批准相互主服務協議(包括本集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限),以及供股東考慮及酌情批准更改公司名稱 |
| 「電子投票系統」 | 指 | 使公司股東得以在毋須實際出席的情況下於線上投票、觀看會議直播以及於線上如股東在實體會議般提問的線上系統 |
| 「裕和」 | 指 | 裕和集團有限公司,一間於香港註冊成立的有限公司 |
| 「裕和集團」 | 指 | 裕和及其附屬公司 |
| 「裕和集團費用」 | 指 | 本集團相關成員公司根據相互主服務協議就裕和集團服務應付裕和集團相關成員公司的費用 |
| 「裕和集團費用年度上限」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」中「持續關連交易—相互主服務協議—年度上限」一節所賦予之涵義 |
| 「裕和集團服務」 | 指 | 裕和集團根據相互主服務協議的條款及在其條件規限下將向本集團提供的樓宇建造及相關服務,包括但不限於(i)樓宇建造工程;(ii)維修、保養、改建及加建工程;(iii)機電工程;(iv)建築信息模擬服務;(v)智慧工地安全系統服務;(vi)排水及雜物工程;(vii)外牆工程;(viii)鋼鐵工程;(ix)項目管理;(x)項目諮詢;(xi)物業管理服務及╱或訂約方不時以書面協定的其他附屬及附帶服務 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |

| | | |
|---|---|---|
| 「本集團費用」 | 指 | 裕和集團相關成員公司根據相互主服務協議就本集團服務應付本集團相關成員公司的費用 |
| 「本集團費用年度上限」 | 指 | 具有本通函「董事會函件」中「持續關連交易—相互主服務協議—年度上限」一節所賦予之涵義 |
| 「本集團服務」 | 指 | 本集團將根據相互主服務協議的條款及在其條件規限下向裕和集團提供的樓宇建造及相關服務，包括但不限於(i)樓宇建造工程；(ii)維修、保養、改建及加建工程；(iii)機電工程；(iv)與模組化集成建築有關的設計及建造；(v)項目管理；(vi)項目諮詢及／或訂約方不時以書面協定的其他附屬及附帶服務 |
| 「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 | 由全體獨立非執行董事組成之董事會獨立委員會，其已告成立以就相互主服務協議（包括本集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限）向獨立股東提供建議 |
| 「獨立財務顧問」或「浤博資本」 | 指 | 浤博資本有限公司，獲證監會發牌可根據證券及期貨條例進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為就相互主服務協議（包括本集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供建議的獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」 | 指 | 毋須根據上市規則就批准相互主服務協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票的股東 |

| | | |
|---|---|---|
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二六年九月十日，即本通函付印前為確定本通函中所載若干資料之最後實際可行日期 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「蔡先生」 | 指 | 蔡智云先生，為蔡尚易先生之父，並為裕和及World Nexus各自之最終實益擁有人之一 |
| 「蔡尚易先生」 | 指 | 蔡尚易先生，為執行董事及蔡先生之子 |
| 「伍先生」 | 指 | 伍永超先生，為伍怡先生之父，並為裕和及World Nexus各自之最終實益擁有人之一 |
| 「伍怡先生」 | 指 | 伍怡先生，為執行董事、董事會主席及本公司行政總裁，以及為伍先生之子 |
| 「宋先生」 | 指 | 宋子文先生，為宋泳漩女士之父，並為裕和及World Nexus各自之最終實益擁有人之一 |
| 「宋泳漩女士」 | 指 | 宋泳漩女士，為執行董事及宋先生之女 |
| 「相互主服務協議」 | 指 | 本公司與裕和訂立的日期為二零二六年六月十二日之有條件協議（經日期為二零二六年八月三十一日的延期函件補充），內容有關提供本集團服務及裕和集團服務，協議年期由開始日期起至二零二九年三月三十一日（或根據相互主服務協議條款，協議終止之有關較早日期）屆滿（包括首尾兩日） |

| | | |
|---|---|---|
| 「服務分包合約」 | 指 | 根據相互主服務協議所載條款及在其條件規限下，本集團成員公司與裕和集團成員公司之間經公平磋商後不時訂立及將予訂立的涉及提供本集團服務或裕和集團服務(視情況而定)之相關合約 |
| 「證監會」 | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.01港元的普通股 |
| 「股東」 | 指 | 已發行股份的持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「World Nexus」 | 指 | World Nexus Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，分別由伍先生、蔡先生及宋先生最終實益擁有60%、20%及20% |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

# THELLOY DEVELOPMENT GROUP LIMITED
# 德萊建業集團有限公司

*(於開曼群島註冊成立的有限公司)*

**(股份代號：1546)**

*執行董事：*
伍怡先生*(主席兼行政總裁)*
蔡尚易先生
宋泳漩女士
林治平先生

*獨立非執行董事：*
葉亦楠先生*(太平紳士)*
曹炳昌先生
梁煒茵女士

*註冊辦事處：*
PO Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104, Cayman Islands

*總部及香港主要營業地點：*
香港
九龍土瓜灣
旭日街1號
瑞英工業大廈
11樓B單元

敬啟者：

## (1)有關相互主服務協議的持續關連交易；
## (2)更改公司名稱；
## 及
## (3)股東特別大會通告

### 緒言

茲提述該等公告，內容有關(其中包括)相互主服務協議及更改公司名稱。

本通函旨在向　閣下提供(其中包括)(i)相互主服務協議(包括本集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限)；(ii)獨立董事委員會就相互主服務協議致獨立股東的函件及其意見；(iii)獨立財務顧問就同一事項致獨立董事委員會及獨立股東之函件及其推薦建議；(iv)有關更改公司名稱之進一步資料；及(v)股東特別大會通告。

## 持續關連交易

於二零二六年六月十二日(交易時段後),本公司與裕和訂立相互主服務協議,據此,(i)本集團有條件同意不時就裕和集團承接的特定項目,根據有關項目的要求向裕和集團提供本集團服務,及(ii)裕和集團有條件同意不時就本集團承接的特定項目,根據有關項目的要求向本集團提供裕和集團服務。

### 相互主服務協議

相互主服務協議的主要條款載列如下:

標的事項:

待本集團相關成員公司與裕和集團相關成員公司經公平磋商訂立服務分包合約後,

(i) 裕和已同意於相互主服務協議年期內,不時就裕和集團任何成員公司承接的特定項目,根據有關項目之要求,委聘本集團任何成員公司向裕和集團任何成員公司提供本集團服務;及

(ii) 本公司已同意於相互主服務協議年期內,不時就本集團任何成員公司承接的特定項目,根據有關項目之要求,委聘裕和集團任何成員公司向本集團任何成員公司提供裕和集團服務。

裕和及本公司各自可全權酌情權決定是否提供任何裕和集團服務或本集團服務(視情況而定),且相互主服務協議不得限制或局限本集團及裕和集團各自向任何第三方提供類似服務。

先決條件： 相互主服務協議須待相互主服務協議(包括本集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限)於二零二六年十二月十一日或之前(或訂約方可能書面協定的較後日期)獲獨立股東批准後,方可作實。

倘上述條件未能達成,訂約各方的所有責任將停止及終止,且任何一方均不得就此向另一方提出任何申索,惟就任何先前違反相互主服務協議項下任何責任者除外。

年期： 待上述先決條件獲達成後,年期自相互主服務協議成為無條件的日期起開始,並於二零二九年三月三十一日或根據相互主服務協議的條款終止該協議的較早日期結束(包括首尾兩日)。

年度上限： 本集團將收取的本集團費用年度合計貨幣價值：

(i) 就自開始日期起至二零二七年三月三十一日止期間而言,不得超過230,000,000港元;

(ii) 就截至二零二八年三月三十一日止財政年度而言,不得超過300,000,000港元;及

(iii) 就截至二零二九年三月三十一日止財政年度而言,不得超過390,000,000港元

(統稱「**本集團費用年度上限**」)。

裕和集團將收取的裕和集團費用年度合計貨幣價值：

(i) 就自開始日期起至二零二七年三月三十一日止期間而言,不得超過22,000,000港元;

(ii) 就截至二零二八年三月三十一日止財政年度而言，不得超過29,000,000港元；及

(iii) 就截至二零二九年三月三十一日止財政年度而言，不得超過37,000,000港元

（統稱「**裕和集團費用年度上限**」）。

付款條款： 本集團向裕和集團提供本集團服務及裕和集團向本集團提供裕和集團服務的具體付款條款（包括付款時間及方式），經參考市場上類似服務的付款條款以及由獨立第三方提供或向獨立第三方提供的付款條款後，由訂約方於彼等將予訂立的服務分包合約中協定。

定價政策： 根據本集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限分別將予收取的實際本集團費用及裕和集團費用，須由服務分包合約的相關訂約方進一步公平磋商後釐定，並載列於服務分包合約內，惟：

(i) 就本集團費用而言，有關本集團費用須按合理商業費率計算，該費率相當於（或對本集團而言優於）本集團在日常及一般業務過程中按正常商業條款向獨立第三方提供類似本集團服務時所收取的費用；

(ii) 就裕和集團費用而言，有關裕和集團費用須按合理商業費率計算，該費率相當於（或對本集團而言優於）本集團在日常及一般業務過程中按正常商業條款自獨立第三方獲取類似裕和集團服務時所支付的費用；

(iii) 有關本集團費用須參考以下因素（包括但不限於）釐定：

(a) 現行市場價格(即同一地區的獨立第三方就可資比較項目,在正常業務過程中按正常商業條款提供相同或類似服務的價格);及

(b) 項目的各個方面,如項目規模、施工工期、技術難度以及風險因素;及

(iv) 有關裕和集團費用須為實際成本另加不超過實際成本3%的溢價。實際成本包括與所提供裕和集團服務有關的一切成本,如勞工、材料、設備及項目管理。

**本集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限的釐定基準**

本集團費用年度上限乃計及以下各項因素而釐定,包括但不限於:(i)裕和集團所持現有在建建築項目數量(包括於香港的住宅建築項目);(ii)預期裕和集團將持有的新建築項目數量;(iii)本集團服務的預期費用;(iv)本集團及裕和集團的潛在業務增長;及(v)裕和集團對本集團服務的估計未來需求。

本集團費用年度上限主要經參考以下各項釐定:

| **有關期間/財政年度** | **本集團可能承接的各類建築工程估計總值** *(附註1)* | **本集團費用年度上限** |
|---|---|---|
| 自開始日期至二零二七年三月三十一日 | 228,200,000港元 | 230,000,000港元 |
| 截至二零二八年三月三十一日止財政年度 | 296,900,000港元 | 300,000,000港元 |
| 截至二零二九年三月三十一日止財政年度 | 386,500,000港元 | 390,000,000港元 |

*附註：*

1. 裕和集團於二零二六年獲授兩個香港公共房屋開發項目，合約總值約5,800,000,000港元，合約期分別於二零二九年及二零三零年屆滿。於最後實際可行日期，該等項目的建築工程已動工，裕和集團擬將若干建築工程進一步分包予第三方，截至二零二七年、二零二八年、二零二九年及二零三零年三月三十一日止財政年度，該等分包合約的估計總值分別約為559,000,000港元、638,000,000港元、625,000,000港元及714,000,000港元。該等由裕和集團分包予第三方的工程包括(i)建築工程（如場地準備工程、場地平整及地下排水工程、硬景觀工程及主體結構工程）及(ii)若干專業工程（如水管安裝、消防裝置安裝、升降機及自動梯安裝及軟景觀工程）。本集團擁有上述建築工程的相關資質及經驗。有關本集團資質的詳情，請參閱「有關本公司及本集團的資料」一節。

   本公司根據本集團於各有關期間／財政年度就提供本集團服務的可用產能，估計本集團可能承接的各類建築工程總值（包括成本及溢價），並已考慮(i)裕和集團可能進一步分包予第三方的工程量；(ii)該等工程中屬於本集團專業範疇的工程量；及(iii)本集團近期就類似性質、規模及複雜程度的建築工程向獨立第三方提供的費用報價。

2. 董事估計一般緩衝金額約為2,000,000港元至3,500,000港元，以應付建築工程的任何意外定價調整或指令變更。

於相互主服務協議日期，本集團費用年度上限乃參考本集團截至二零二七年、二零二八年及二零二九年三月三十一日止三個財政年度的預測總收入不超過50%而釐定。

裕和集團費用年度上限乃計及以下各項因素而釐定，包括但不限於：(i)本集團所持現有在建建築項目數量（包括於香港的娛樂及教育建築項目）；(ii)預期本集團將持有的新建築項目數量；(iii)裕和集團服務相關預期成本；(iv)本集團及裕和集團的潛在業務增長；及(v)本集團對裕和集團服務的估計未來需求。

截至相互主服務協議日期，自開始日期至二零二七年三月三十一日期間的裕和集團費用年度上限，主要來源於本集團當時持有的兩個現有建築項目（合約總值約1,100,000,000港元），該等項目可能需要裕和集團服務，其詳情載列如下：

| 建築項目 | 裕和集團將產生的估計成本*(附註1)* | 估計溢價*(附註2)* | 估計裕和集團費用*(附註3)* |
|---|---|---|---|
| 公營領域娛樂項目 | 項目管理及諮詢服務1,400,000港元<br><br>若干建築工程17,900,000港元 | 3% | 20,000,000港元 |
| 私營領域教育建築項目 | 機電工程1,700,000港元 | 3% | 2,000,000港元 |
| | | **總計：** | 22,000,000港元 |

*附註：*

1. 根據裕和集團的估計，預期產生的該等成本包括相關工程的勞工及／或分包成本。

2. 根據相互主服務協議，裕和集團費用應為實際成本加不超過實際成本3%的溢價。

3. 該等金額已約整至最接近的百萬位數。

於二零二六年，本集團已提交八份標書，合約總值約為9,000,000,000港元。該等標書涉及建造大學校園一座工程大樓、住宅開發項目、一所學校及一間酒店，以及若干樓宇的維修及重建工程。標書結果預期將於二零二六年下半年公佈。根據本集團的初步分析，倘該等標書成功中標，預期於截至二零二八年及二零二九年三月三十一日止財政年度，需要裕和集團服務的工程分別約為29,000,000港元及37,000,000港元。

上述年度上限乃基於一項主要假設釐定，即於相互主服務協議期限內的市況、經營及業務環境或政府政策並無出現可能對本集團及裕和集團的業務構成重大影響的任何不利變動或干擾。該假設乃基於以下因素釐定：根據香港政府於二零二六年四月十日發佈的新聞公報「發展局支持建造業持續專業發展應對行業人力需求」，(a)香港政府估計二零二六年／二零二七年資本工程開支約為128,000,000,000港元，並於二零二七年／二零二八年到二零三零年／二零三一年維持在較高水平；及(b)建造業議會預計，到二零三零年／二零三一年，整體建造業工程開支將達305,000,000,000港元至360,000,000,000港元。

基於上文所述，董事會認為本集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限(包括其增長率)屬公平合理。

鑒於(i)本集團已與獨立第三方客戶及供應商維持並將繼續維持良好業務關係；(ii)本集團持續開拓及多元化其市場基礎；及(iii)本集團業務預期增長，董事認為年度上限的逐步增加不會導致其過度依賴裕和集團。

**本集團服務的付款條款**

本集團費用須由裕和集團以現金支付，每期款項須於服務分包合約項下相關月度核實進度付款發票日期起21個日曆日內支付。裕和集團可扣留不超過核實價值5%的保固金（以合約總額5%為上限），作為本集團妥為履約的保證，其中一半保固金將於業主建築師發出實際竣工證書後發還予本集團，餘下一半則於一至兩年的缺陷責任期屆滿後，經同一建築師確認對本集團服務滿意後發還。

董事會已將上述本集團服務的付款條款，與本集團及裕和集團各自獨立私營領域客戶的條款進行比較。裕和集團已應本公司要求提供其與獨立私營領域客戶訂立的建築合約經刪減摘錄，以供審閱。其獨立私營領域客戶通常(i)獲28至35個日曆日的信貸期，及(ii)扣留約10%的核實價值（保固金以合約總額5%為上限），其中一半保固金將於業主建築師發出實際竣工證書後發還，餘下一半則於一至兩年的缺陷責任期屆滿後，經同一建築師確認對工程滿意後發還。

由於相較獨立基准，21個日曆日的信貸期較短，且裕和集團每月將予扣留的核實價值（惟受相同的合約總額5%上限所限）較低，該條款可加快現金流入及改善營運資金，有利於本集團。因此，董事會認為向裕和集團提供的付款條款屬公平合理，並按正常商業條款或更佳條款訂立。

**裕和集團服務的付款條款**

裕和集團費用須由本集團以現金支付，每期款項須於服務分包合約項下相關月度核實進度付款發票日期起35個營業日內支付。本集團可扣留相當於核實價值10%的保固金（保固金以合約總額5%為上限），作為裕和集團妥為履約的保證，其中40%保固金將於業主建築師發出實際竣工證書後發還予裕和集團，餘下60%則於一年缺陷責任期屆滿後，經同一建築師確認對裕和集團服務滿意後發還。

董事會已審閱獨立分包商向本集團提供的付款條款，該等分包商通常(i)提供30個營業日的信貸期，及(ii)允許本集團扣留約10%的核實價值（保固金以合約總額5%為上限），其中一半保固金將於業主建築師發出實際竣工證書後發還予其獨立分包商，餘下一半則於一年缺陷責任期屆滿後，經同一建築師確認對其工程滿意後發還。

由於相較獨立基准，35個營業日的信貸期較長，且於實際竣工證書發出後發還的首期保固金較少，該條款令本集團改善營運資金及現金流量靈活性，並在整個竣工後階段獲得更強的保證及質量保障。因此，董事會認為裕和集團服務的付款條款屬公平合理，並按正常商業條款或更佳條款訂立。

**釐定本集團費用及其他條款的方法及程序**

本公司管理層應採用以下方法及程序，以釐定有關提供本集團服務的本集團費用及其他條款：

(a) 釐定現行市場價格：於接獲裕和集團表示有意委聘本集團提供本集團服務的意向後，管理層應盡最大努力取得(i)本集團就相同或類似服務向獨立第三方提交的近期可資比較報價，及(ii)至少三家提供相同或類似服務的香港獨立建築公司就具可資比較性質及規模的項目所發出的費用報價，以釐定現行市場價格。

(b) 管理層評估會議：管理層應召開會議，以審議及評估建議委聘的下列因素：(i)估計項目規模，包括預期由本集團進行的所有工作；(ii)裕和集團預期的功能及技術要求；(iii)預期施工工期、主要里程碑及交付時間表；(iv)本集團承接該委聘的能力及產能；(v)本集團就本集團服務預期將產生的估計成本（包括勞工、材料、設備及項目管理）；(vi)與該委聘相關的風險因素，包括項目複雜性、工地狀況、潛在延誤及成本超支；及(vii)經考慮前述各項因素後釐定的利潤率。

(c) 釐定本集團費用及其他條款：於釐定現行市場價格及進行內部評估後，本集團費用及其他條款應由相關本集團成員公司與裕和集團成員公司經公平磋商後釐定，其中(i)本集團費用將參考現行市場價格及管理層評估會議所評估的各項因素釐定，及(ii)其他條款（如規格及里程碑）將根據項目要求釐定，惟須受相互主服務協議的條款及條件所規限。

(d) 審批程序：管理層其後應將服務分包合約的最終草稿，連同所有證明資料／文件（包括向獨立第三方提供／從獨立第三方接獲的費用報價及管理層評估會議記錄），提交相關本集團成員公司董事會審閱及批准。

**釐定裕和集團費用及其他條款的方法及程序**

本公司管理層應採用以下方法及程序，並遵守本公司已確立的內部供應商及分包商資格預審政策，以釐定有關提供裕和集團服務的裕和集團費用及其他條款：

(a) 招攬費用報價：於確認本集團承接建築項目而產生委聘分包商的需要後，管理層應向裕和集團及至少三名來自本公司核准供應商及分包商名單的獨立分包商招攬書面費用報價。

(b) 管理層評估會議：管理層應召開會議以評估潛在分包商，評估(i)分包商須滿足的功能及技術要求；(ii)全面識別及細分擬訂分包合約項下將進行的所有工作；(iii)預算限制、主要項目里程碑及進度日期；及(iv)來自本公司核准供應商及分包商名單的潛在分包商的資格。

(c) 釐定裕和集團費用及其他條款：僅於選擇裕和集團為分包商後，裕和集團費用及其他條款方由相關本集團成員公司與裕和集團成員公司經公平磋商後釐定，其中(i)裕和集團費用將參考(A)裕和集團的建議費用（包括就裕和集團服務產生的實際成本，涵蓋勞工、材料、設備及項目管理，另加不超過該等實際成本3%之溢價）及(B)先前從至少三家獨立分包商招攬的費用報價釐定；及(ii)其他條款（如規格及里程碑）將根據項目要求釐定，惟須受相互主服務協議的條款及條件所規限。

(d) 審批程序：管理層其後應將服務分包合約的最終草稿，連同所有證明文件（包括從裕和集團及獨立分包商收到的費用報價及管理層評估會議記錄），提交相關本集團成員公司董事會審閱及批准。

## 有關裕和的資料

裕和為一間在香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。裕和集團主要從事建築工程、建築服務、物業管理、物業投資及放貸業務。

於最後實際可行日期，(i)裕和分別由伍先生與其家族（即奚淑珍女士及伍怡先生）、蔡先生及宋先生最終實益擁有60%、20%及20%；及(ii)控股股東World Nexus分別由伍先生、蔡先生及宋先生最終實益擁有60%、20%及20%。此外，伍先生、蔡先生及宋先生各自為執行董事伍怡先生、蔡尚易先生及宋泳漩女士的父親。因此，根據上市規則，裕和為本公司關連人士。

## 有關本公司及本集團的資料

本公司為一間於開曼群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。本集團於香港作為總承建商主要從事提供(i)建築工程服務，(ii)維修、保養、改建及加建工程服務，及(iii)設計及建造服務。

於最後實際可行日期，本集團為(i)根據建築物條例（第123章）註冊的一般建築承建商；(ii)香港發展局認可公共工程承建商名冊－建築類（丙組）的註冊承建商；(iii)香港發展局認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊中僅就西式建築相關工程的歷史建築維修及修復的認可承建商；(iv)香港房屋委員會建築承建商名冊中的NW1組別的建築承建商（合資格競投價值不超過700,000,000港元的新建工程合約）；(v)香港房屋委員會建築承建商名冊中維修工程M2類別（試用性質）的建築承建商；(vi)市區重建局附屬公司香港樓宇復修促進服務有限公司管理的樓宇復修平台推出的樓宇復修公司登記計劃下登記的一般建築承建商；(vii)於香港建造業議會註冊的專門行業承造商；及(viii)根據電力（註冊）規例（第406章，附屬法例）註冊的電業承辦商。

於最後實際可行日期，本集團手頭持有及／或已取得(i)公營領域的三個建築項目，合約總額合共約1,250,000,000港元及指令變更估計金額約73,000,000港元，其中約254,700,000港元為待竣工的剩餘工程的估計總額；(ii)私營領域的一個教育建築項目，合約總額約567,000,000港元及指令變更估計金額約15,000,000港元，其中約94,200,000港元為待竣工的剩餘工程的估計總額；及(iii)非政府組織領域的一個娛樂重建項目，合約總額約136,700,000港元，其尚未動工。

本集團手頭持有及／或已取得的建築項目的進一步詳情載列如下：

| **建築項目** | **預期合約期** | **於最後實際可行日期的大致完成階段** |
|---|---|---|
| *公營領域項目* | | |
| 娛樂 | 二零二三年九月至二零二七年三月 | 66.3% |
| 兩項住宅維修保養 | 二零二二年七月至二零二七年一月 | 18.3% |
| | 二零二二年七月至二零二七年一月 | 11.4% |
| *私營領域項目* | | |
| 教育建築 | 二零二二年八月至二零二六年十二月 | 83.9% |
| *非政府組織領域項目* | | |
| 娛樂 | 二零二六年九月至二零二七年七月 | 0% |

## 訂立相互主服務協議的原因及裨益

裕和集團為一間聲譽良好的建築工程及服務提供商。與本集團相同，裕和集團為香港發展局認可公共工程承建商名冊—建築類（丙組）的註冊承建商及根據電力（註冊）規例（第406章，附屬法例）註冊的電業承辦商。此外，與本集團相比，裕和集團於香港房屋委員會註冊為電業承辦商、消防裝置承辦商、水泵承辦商及物業服務代理。本集團為NW1組別承建商（合資格競投價值不超過700,000,000港元的新建工程合約），而裕和集團則為香港房屋委員會建築承建商名冊中的NW2組別承建商（合資格競投價值不設上限的新建工程合約）。

基於上述，裕和集團一般承接規模較大、合約價值相對較高、營運及技術複雜性較大以及工地規模較大的項目。其多元化的建築工程涵蓋公營及私營領域，包括住宅發展項目、商業處所、酒店設施、教育機構及市政大樓。

### 向本集團提供裕和集團服務

鑒於本集團缺乏若干註冊資格及專業知識，董事認為，委聘裕和集團為分包商將使本集團能夠(i)提供綜合項目解決方案而無需自行發展內部專業能力；(ii)受惠於裕和集團的經驗及專業知識；及(iii)藉助穩定可靠的支持來源促進其業務順暢營運。本集團亦可能在特定情況下，就本集團自身能力範圍內的事項委聘裕和集團提供服務，尤其是在工作高峰期，以確保項目按時完成。

### 本集團提供本集團服務

鑒於裕和集團承接的大型項目需要可靠的分包商，董事認為，向裕和集團提供本集團服務將使本集團能夠(i)自一家成熟機構產生穩定收入；(ii)實現營運協同效應及更有效的資源分配；及(iii)獲得本集團通常無法獨自取得的大型及更多元化項目的市場機會，從而提升其往績記錄及能力。

基於上述，董事（包括獨立非執行董事，彼等之意見載於本通函獨立董事委員會函件內，並經考慮獨立財務顧問的建議後得出，惟不包括已於相關董事會會議上放棄投票的伍怡先生、蔡尚易先生及宋泳漩女士）認為：(i)相互主服務協議乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立；及(ii)相互主服務協議（包括定價機制、本集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限）的條款均屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

誠如上文所披露，本集團為NW1組別的建築承建商（合資格競投價值不超過700,000,000港元的新建工程合約）。然而，根據香港房屋委員會刊發並於二零二五年六月最新修訂的《工程承辦商及物業管理服務供應商登記指引》所載有關建築承建商的特定指引，NW1承建商亦可以與NW2承建商組成合營企業的形式，競投價值超過700,000,000港元的新工程合約，惟（其中包括）(a) NW2承建商須為牽頭參與者／股東，其於合營企業之參與／所佔股份百分比須介乎70%至90%；(b)組成合營企業的兩家NW1及NW2承建商不得為關連公司；及(c) NW1承建商須已履行所有使其合資格自行競投價值不超過700,000,000港元的新工程合約的條件。據此，只要符合上述條件，本集團可參與價值不設上限的新工程合約。此外，700,000,000港元的上限僅專門適用於競投個別房屋委員會的新工程合約。因此，NW1承建商可競投多份新工程合約，惟須遵守適用的工作量上限規定，亦可承接來自公營及私營領域的其他建築項目。鑒於上述情況，以及下文「內部控制措施」一節所載為確保本集團服務所產生收入於截至二零二七年、二零二八年及二零二九年三月三十一日止各財政年度將不會超過本集團總收入40%而採取的措施，董事會認為相互主服務協議項下擬進行的持續關連交易將不會導致對裕和集團的過度依賴。

## 內部控制措施

為確保相互主服務協議及其項下擬進行的交易的條款乃按一般商業條款訂立，且對本公司及其股東整體而言屬公平合理，本集團已採納下列措施：

(i) 本公司已指派本公司運營經理監督持續關連交易，並審閱及評估相互主服務協議項下擬進行的持續關連交易是否按一般商業條款訂立，是否屬公平合理及是否根據相互主服務協議條款進行，並亦將參考（其中包括）(a)建築署網站「批出合約（在過去三個月）」頁面列出的可資比較合約類型的批出金額；及(b)不時從獨立第三方取得的相關建築工程報價後，每季度更新市場價格，以考慮特定交易所收取的本集團費用及裕和集團費用是否按一般商業條款訂立，是否屬公平合理及是否符合上述定價政策；

(ii) 本公司運營經理將於訂立服務分包合約前審閱相互主服務協議項下持續關連交易的所有本集團費用及裕和集團費用費率及定價，方法是通過自獨立第三方獲取至少三份費用報價(披露於本通函)，以確保該等費率及定價對本集團而言不遜於獨立第三方所提供或收到的費率及定價；

(iii) 就裕和集團服務及本集團服務而言，本公司將指派專員每月監控相互主服務協議項下的交易，以確保總交易金額不會超過各期間／財政年度的獲批准年度上限；

(iv) 僅就本集團服務而言，為確保(a)就截至二零二七年、二零二八年及二零二九年三月三十一日止各財政年度而言，根據相互主服務協議向裕和集團提供本集團服務將產生的收入佔比維持於40%以下，及(b)於相互主服務協議年期內，對裕和集團的依賴程度不會呈上升趨勢：

(I) 運營經理及財務部門須每月監察(A)本集團服務實際確認的財政年度至今收入佔本集團同期財政年度至今總收入的比率，及(B)現有服務分包合約項下本集團服務的預測收入佔本集團於相互主服務協議期限內當前及往後各財政年度預測總收入的比率(按已簽立合約釐定)。倘上述任何比率達35%，須立即通知董事會，其後須暫停訂立新服務分包合約，直至該等比率回落至35%以下為止。

(II) 於訂立新服務分包合約前，運營經理及財務部門須審閱現有服務分包合約及新服務分包合約項下本集團服務的預測收入佔本集團於相互主服務協議期限內當前及往後各財政年度預測總收入的比率(按已簽立合約釐定)。僅在該等比率低於35%的情況下，方可訂立有關新服務分包合約。

鑒於上述措施，董事會認為，於截至二零二七年、二零二八年及二零二九年三月三十一日止任何財政年度，提供本集團服務所產生收入的佔比將不會超過40%。倘該百分比超過40%，本集團將與裕和集團磋商暫停或終止相關服務分包合約。本公司將於其年報內披露於截至二零二七年、二零二八年及二零二九年三月三十一日止各財政年度向裕和集團提供本集團服務所產生收入的佔比。

(v) 本公司外部核數師將對相互主服務協議項下的持續關連交易的定價及年度上限進行年度審閱，並向董事會就以下方面作出確認：其是否注意到

任何情況，致使其相信持續關連交易(a)未獲得董事會批准；(b)未能在所有重大方面符合本集團定價政策；(c)未能在所有重大方面均按照規管該等交易的相關協議訂立；及(d)已超過上限；及

(vi) 獨立非執行董事將對相互主服務協議項下的持續關連交易落實情況進行年度審閱，並於本公司年報中就以下方面作出確認：持續關連交易是否(a)在本集團一般及正常業務過程中訂立；(b)按一般商業條款或更佳條款訂立；及(c)符合規管協議，且條款屬公平合理並符合股東的整體利益。

經計及上述內部控制措施以及上文「釐定本集團費用及其他條款的方法及程序」及「釐定裕和集團費用及其他條款的方法及程序」段落所載的方法及程序，董事會認為，本集團已採取足夠方法及程序，以確定向裕和集團提供或由裕和集團提供的價格及其他條款是否公平合理，並與獨立第三方所提供者相若，以及確保相互主服務協議項下的交易將按一般商業條款進行，且不會對本公司及其少數股東的利益造成損害。

## 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，(i)裕和最終由伍先生及其家族實益擁有60%、蔡先生擁有20%及宋先生擁有20%；及(ii)控股股東World Nexus最終由伍先生實益擁有60%、蔡先生擁有20%及宋先生擁有20%。此外，伍先生、蔡先生及宋先生分別為執行董事伍怡先生、蔡尚易先生及宋泳漩女士各自的父親。因此，根據上市規則，裕和為本公司的關連人士，而訂立相互主服務協議及據此擬進行的交易構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

除已就董事會相關決議案放棄投票的伍怡先生、蔡尚易先生及宋泳漩女士外，概無董事於相互主服務協議及據此擬進行的交易中擁有重大權益及須就董事會相關決議案放棄投票。

由於本集團費用年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%且年度代價預期超過10,000,000港元，故相互主服務協議項下由本集團向裕和集團提供本集團服務須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

由於裕和集團費用年度上限的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於5%且年度代價預期超過10,000,000港元,故相互主服務協議項下由裕和集團向本集團提供裕和集團服務須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事(即葉亦楠先生(*太平紳士*)、曹炳昌先生及梁煒茵女士)組成的獨立董事委員會已告成立,旨在就以下事項向獨立股東提供意見:相互主服務協議(包括本集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限)及據此擬進行的交易之條款是否屬公平合理、按一般商業條款或更佳條款訂立、於本集團一般及日常業務過程中進行及符合本公司及股東的整體利益,以及經考慮獨立財務顧問之推薦建議後應如何投票。本公司已委任浤博資本為獨立財務顧問,就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 更改公司名稱

董事會建議將本公司英文名稱及中文名稱由「Thelloy Development Group Limited 德萊建業集團有限公司」更改為「Fortune Peace Development Group Limited 裕和建業集團有限公司」。

### 更改公司名稱的條件

更改公司名稱須符合以下條件:

(i) 股東於股東特別大會上通過一項批准更改公司名稱的特別決議案;及

(ii) 開曼群島公司註冊處處長透過向本公司發出更改名稱註冊證書予以批准。

待上文所載條件獲達成後,更改公司名稱將於開曼群島公司註冊處處長發出更改名稱註冊證書當日起生效。此後,本公司將向香港公司註冊處處長辦理一切必要之備案手續。

## 更改公司名稱的理由

董事會認為，本公司的建議新名稱將為本公司提供新的企業形象，使本集團能夠更好地展示自身形象，並為未來發展捕捉潛在商機。因此，董事會認為更改公司名稱符合本公司及股東的整體利益。

## 更改公司名稱的影響

更改公司名稱將不會影響股東的任何權利及股份於聯交所買賣。更改公司名稱生效後，本公司任何新發行股票將以本公司新英文名稱及中文名稱發行。更改公司名稱生效後，印有本公司現時名稱的本公司所有現有已發行股票將繼續為股份所有權的有效憑證，且將繼續有效作買賣、結算、登記及交收用途。因此，本公司將不會安排將其現有股票免費更換為印有本公司新名稱的新股票。

待聯交所確認後，本公司於聯交所買賣股份的英文及中文股份簡稱亦將在更改公司名稱生效後變更。

本公司將於適當時候另行刊發公告，以通知股東特別決議案的投票表決結果、更改公司名稱的生效日期、本公司於聯交所買賣股份的新英文及中文股份簡稱以及其他相關變更。

## 股東特別大會

有關將於二零二六年十月九日(星期五)上午十一時正透過電子投票系統舉行之股東特別大會的通告，載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

於股東特別大會上，(a)將提呈普通決議案，供獨立股東審議並酌情批准相互主服務協議及據此擬進行的交易(包括本集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限)；以及(b)將提呈特別決議案，供股東審議並酌情批准更改公司名稱。

為確定有權透過電子投票系統出席股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將於二零二六年十月六日（星期二）至二零二六年十月九日（星期五）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間概不辦理任何股份過戶登記。為符合資格透過電子投票系統出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥之過戶表格連同相關股票須不遲於二零二六年十月五日（星期一）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）辦理登記手續。於二零二六年十月九日（星期五）名列本公司股東名冊之股東，均有權出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

隨本通函附奉股東特別大會適用之代表委任表格，而該代表委任表格亦分別刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.thelloy.com)。無論　閣下是否擬透過電子投票系統出席股東特別大會，務請按代表委任表格上印列之指示將其填妥及簽署，並盡快且無論如何在不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時（即不遲於二零二六年十月七日（星期三）上午十一時正）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。填妥及交回代表委任表格後，　閣下仍可依願透過電子投票系統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，代表委任表格將視為經已被撤銷。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，(i)除World Nexus（其持有501,257,000股股份，約佔本公司已發行股本62.7%）外，概無其他股東於相互主服務協議中擁有重大權益並須於股東特別大會上就相關普通決議案放棄投票；及(ii)概無股東須於股東特別大會上就更改公司名稱的特別決議案放棄投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東特別大會作出的任何表決均必須採用投票表決方式進行，除非主席以誠實信用的原則決定容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決。本公司將根據上市規則第13.39(5)及13.39(5A)條規定的方式公佈股東特別大會的投票表決結果。

## 推薦建議

謹請　閣下垂注本通函第26至27頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有就相互主服務協議(包括本集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限)向獨立股東提供的意見。另請　閣下垂注本通函第28至53頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就上述事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供的推薦建議。

董事(包括獨立非執行董事，其意見載於本通函所載的獨立董事委員會函件內)因此認為，相互主服務協議項下擬進行的交易，將按正常商業條款或對本集團更佳的條款在本集團的一般及日常業務過程中進行，且該等協議的條款及建議上限均屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成股東特別大會通告所載有關該等事項的建議普通決議案。

董事會亦相信，更改公司名稱符合本公司及股東整體的利益。因此，董事建議全體股東應於股東特別大會上投票贊成股東特別大會通告所載的建議特別決議案。

## 其他事項

謹請　閣下垂注本通函各附錄所載之額外資料。

本通函及代表委任表格備有中文及英文版本，如有任何歧異，概以英文版為準。

此　致

*列位股東*　台照

為及代表董事會
**德萊建業集團有限公司**
*主席*
**伍怡**
謹啟

二零二六年九月十八日

*以下為獨立董事委員會函件全文，當中載列其就相互主服務協議(包括本集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限)及其項下擬進行的交易致獨立股東的意見。*

# THELLOY DEVELOPMENT GROUP LIMITED
# 德萊建業集團有限公司

*(於開曼群島註冊成立的有限公司)*

**(股份代號：1546)**

敬啟者：

## 有關
## 相互主服務協議
## 的持續關連交易；
## 及
## 股東特別大會通告

吾等茲提述本公司日期為二零二六年九月十八日的通函(「**通函**」)，本函件為其中的一部分。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，以成立獨立董事委員會，就相互主服務協議(包括本集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限)及其項下擬進行的交易的條款是否公平合理、按正常商業條款或更佳條款、於本集團一般及日常業務過程中訂立、符合本公司及股東的整體利益，以及就如何在股東特別大會上就相關建議普通決議案投票，向獨立股東提供意見。浤博資本已獲委任為獨立財務顧問，就該等事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

謹請　閣下垂注通函第6至25頁所載的董事會函件、通函第28至53頁所載的獨立財務顧問浤博資本的推薦函件全文，以及載於通函附錄的補充資料。

經考慮(i)相互主服務協議的條款，以及其項下擬進行的交易（連同本集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限）；(ii)浤博資本的推薦建議；及(iii)董事會函件所載的相關資料，吾等認為，相互主服務協議的條款屬公平合理，其項下擬進行的交易（連同本集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限）乃按正常商業條款、於本集團日常及一般業務過程進行，且符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東於股東特別大會上，投票贊成有關相互主服務協議，以及其建議年度上限的普通決議案，有關詳情載於通函第EGM-1至EGM-3頁的股東特別大會通告內。

此　致

*列位獨立股東*　台照

為及代表
**獨立董事委員會**
**德萊建業集團有限公司**
謹啟

| **葉亦楠先生*(太平紳士)*** | **曹炳昌先生** | **梁煒茵女士** |
| --- | --- | --- |
| *獨立非執行董事* | *獨立非執行董事* | *獨立非執行董事* |

二零二六年九月十八日

*以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問浤博資本之意見函全文，乃為載入本通函而編製。*

**浤博資本有限公司**

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
浤博資本有限公司

敬啟者：

**有關**
**相互主服務協議**
**的持續關連交易**

## 緒言

茲提述吾等就相互主服務協議(包括建議年度上限)項下擬進行的交易(「**該等交易**」)獲委聘為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於　貴公司向股東寄發日期為二零二六年九月十八日之通函(「**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。

於二零二六年六月十二日(交易時段後)，　貴公司與裕和訂立相互主服務協議，據此，(i)　貴集團有條件同意不時就裕和集團承接的特定項目，根據有關項目的要求向裕和集團提供　貴集團服務，及(ii)裕和集團有條件同意不時就　貴集團承接的特定項目，根據有關項目的要求向　貴集團提供裕和集團服務。

於最後實際可行日期，(i)裕和分別由伍先生與其家族、蔡先生及宋先生最終實益擁有60%、20%及20%；及(ii)控股股東World Nexus分別由伍先生、蔡先生及宋先生最終實益擁有60%、20%及20%。此外，伍先生、蔡先生及宋先生分別為執行董事伍怡先生、蔡尚易先生及宋泳漩女士各自的父親。因此，根據上市規則，裕和為　貴公司關連人士，而訂立相互主服務協議及其項下擬進行的交易構成　貴公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於有關相互主服務協議項下建議年度上限的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）高於5%且年度代價預期超過10,000,000港元，故相互主服務協議及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事（即葉亦楠先生（太平紳士）、曹炳昌先生及梁煒茵女士）組成的獨立董事委員會已告成立，旨在就以下事項向獨立股東提供意見：(i)訂立相互主服務協議是否於　貴集團一般及日常業務過程中進行；及(ii)相互主服務協議（包括建議年度上限）之條款是否按一般商業條款訂立、就獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合　貴公司及股東的整體利益，以及如何投票。吾等（即浤博資本）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。

於最後實際可行日期，吾等與　貴集團或裕和集團並無任何可能合理被視為與吾等之獨立性有關之關係或利益。吾等曾就強制性無條件現金要約獲委任為　貴公司獨立董事委員會及獨立股東之聯席獨立財務顧問，有關詳情載於　貴公司日期為二零二六年三月二十日之綜合文件。除此之外，　貴集團或裕和集團與吾等於過往兩年並無其他委聘關係。除就此項獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等之一般專業費用外，並無其他安排致使吾等從　貴集團或相互主服務協議之任何其他訂約方收取任何費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條之規定，吾等獨立於　貴公司，故吾等合資格就相互主服務協議（包括建議年度上限）及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

## 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等倚賴(i)通函所載或提述之資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問所提供之資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達之意見及陳述；及(iv)吾等對有關公開資料之審閱。吾等已假設吾等獲提供之一切資料，以及向吾等表達或通函所載或提述之陳述及意見，於通函日期在各方面均屬真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦已假設通函所載之所有聲明以及於通函作出或提述之陳述於作出時均屬真實，且於最後實際可行日期仍屬真實，而董事及 貴集團管理層之信念、意見及意向之所有該等聲明及通函所載或提述之該等聲明乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已向董事尋求，並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供之所有資料或聲明於作出時在各方面均為真實、準確、完整及並無誤導成分，且直至通函日期為止仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱現時可獲得之充足資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事以及 貴集團管理層所提供之資料、所作出之陳述或表達之意見進行任何獨立核證，亦無對 貴集團或其任何相關主要股東、附屬公司或聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

## 所考慮之主要因素及理由

於制訂吾等對相互主服務協議(包括建議年度上限)之條款的意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 貴集團背景資料

貴公司為於聯交所主板上市的投資控股公司。 貴集團主要於香港從事提供(i)樓宇建築服務；(ii)維修、保養、改建及加建(「**RMAA**」)工程及服務；及(iii)設計及建造服務。

下文載列　貴集團截至二零二四年、二零二五年及二零二六年三月三十一日止年度(分別為「**二零二四財年**」、「**二零二五財年**」及「**二零二六財年**」)的綜合財務資料概要,該等資料乃摘錄自　貴公司二零二五財年及二零二六財年年報(分別為「**二零二五年年報**」及「**二零二六年年報**」):

***(i)　財務表現***

| | **二零二四財年** | **二零二五財年** | **二零二六財年** |
|---|---|---|---|
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| | *(經審核)* | *(經審核)* | *(經審核)* |
| **收入** | **257,992** | **400,168** | **470,425** |
| 直接成本 | (227,763) | (391,900) | (458,754) |
| **毛利** | **30,229** | **8,268** | **11,671** |
| 其他收益 | 1,532 | 2,107 | 3,867 |
| 預期信貸虧損模型項下已撥回／(已確認)之金融資產減值虧損淨額 | 142 | (183) | 170 |
| 應收一間合營公司賬款之減值虧損 | - | - | (3,766) |
| 行政開支 | (34,977) | (34,824) | (35,058) |
| 應佔合營公司之溢利／(虧損) | 16,375 | (19,531) | (3,435) |
| 融資成本 | (4,510) | (7,436) | (7,070) |
| **除稅前溢利／(虧損)** | **8,791** | **(51,599)** | **(33,621)** |
| 所得稅(開支)／抵免 | (512) | 241 | 144 |
| **股東應佔溢利／(虧損)** | **8,279** | **(51,358)** | **(33,477)** |

*二零二五財年與二零二四財年比較*

貴集團的收入由二零二四財年約258,000,000港元增加約55.1%至二零二五財年約400,200,000港元,主要歸因於樓宇建築服務的收入增加約180,600,000港元。該增加主要源於兩項於二零二二年及二零二三年獲授的大型項目的進展,該等項目於二零二五財年進入建設最後階段。由於建設後期的工程通常合約價值較高,令期內已確認收入大幅上升。

儘管收入溫和增長，貴集團的毛利卻由二零二四財年約30,200,000港元減少約72.6%至二零二五財年約8,300,000港元，原因為毛利率由二零二四財年約11.7%下降至二零二五財年約2.1%。盈利能力的下降主要由於(a)二零二二年及二零二三年獲授的若干項目在激烈的市場競爭中投標利潤率有限，因而確認的整體毛利較低；(b)由於項目工期延長，員工及勞工成本有所增加；及(c)就公共項目根據合約價格波動條款所收取的補償不足，原因是相關合約下經核證及可收回的實際金額低於預期，導致產生差額。

貴集團於二零二四財年錄得股東應佔溢利約8,300,000港元，而二零二五財年則錄得股東應佔虧損約51,400,000港元，轉盈為虧，主要由於(a)上文所述毛利減少；(b)因一間合營公司所持投資物業公平值減少，導致由二零二四財年應佔合營公司溢利約16,400,000港元轉為二零二五財年應佔合營公司虧損約19,500,000港元；及(c)因二零二五財年利率上升及銀行借款增加，導致融資成本增加約2,900,000港元。

*二零二六財年與二零二五財年比較*

貴集團收入由二零二五財年約400,200,000港元增加約17.6%至二零二六財年約470,400,000港元，主要由於樓宇建築服務收入增加約73,900,000港元。該增加主要由於二零二六財年內一個項目完工所致。

與收入增加一致，貴集團毛利由二零二五財年約8,300,000港元增加約41.2%至二零二六財年約11,700,000港元。

貴集團於二零二六財年錄得股東應佔虧損約33,500,000港元，較二零二五財年約51,400,000港元減少約34.8%。該減少主要由於(a)上文所述收入及毛利增加；及(b)應佔合營公司虧損減少約16,100,000港元。 貴集團透過其持有49%權益的Great Glory Developments Limited及其附屬公司（「**Great Glory集團**」）從事物業業務。於二零二五財年，Great Glory集團確認投資物業公平值虧損約39,500,000港元，以反映其元朗地塊的公平值變動，導致 貴集團應佔該公平值虧損約19,400,000港元，並於 貴集團綜合財務報表中確認為應佔合營公司虧損。於二零二五年五月，Great Glory集團出售其於一家間接持有元朗多幅地塊的附屬公司的全部權益。於二零二六財年，Great Glory集團僅確認出售附屬公司虧損約6,600,000港元，導致 貴集團應佔出售附屬公司虧損約3,200,000港元，並於 貴集團綜合財務報表中確認為應佔合營公司虧損。

***(ii) 財務狀況***

| | 於三月三十一日 | | |
|---|---|---|---|
| | **二零二四年** | **二零二五年** | **二零二六年** |
| | *千港元* | *千港元* | *千港元* |
| | *(經審核)* | *(經審核)* | *(經審核)* |
| **非流動資產，包括：** | **217,802** | **200,315** | **189,896** |
| 物業、廠房及設備 | 94,571 | 89,698 | 84,434 |
| 於合營公司之權益 | 119,793 | 108,954 | 99,943 |
| **流動資產，包括：** | **135,050** | **199,467** | **178,018** |
| 貿易及其他應收款項 | 33,200 | 59,597 | 40,348 |
| 合約資產 | 57,183 | 95,320 | 102,567 |
| 現金及現金等值項目 | 32,066 | 31,381 | 30,692 |
| **總資產** | **352,852** | **399,782** | **367,914** |
| **流動負債，包括：** | **180,765** | **280,003** | **229,113** |
| 貿易及其他應付款項 | 104,105 | 123,925 | 82,089 |
| 銀行借款 | 71,000 | 154,420 | 138,872 |
| **非流動負債，包括：** | **2,409** | **1,459** | **53,958** |
| 應付一名股東的貸款 | – | – | 50,000 |
| **總負債** | **183,174** | **281,462** | **283,071** |
| **股東應佔權益** | **169,678** | **118,320** | **84,843** |

於二零二六年三月三十一日， 貴集團總資產約為367,900,000港元，主要包括(a)物業、廠房及設備約84,400,000港元；(b)於合營公司之權益約99,900,000港元；(c)貿易及其他應收款項約40,300,000港元；(d)合約資產約102,600,000港元；及(e)現金及現金等值項目約30,700,000港元。

於二零二六年三月三十一日， 貴集團總負債約為283,100,000港元，主要包括(a)貿易及其他應付款項約82,100,000港元；(b)銀行借款約138,900,000港元；及(c)應付一名股東的貸款約50,000,000港元。

於二零二六年三月三十一日， 貴集團錄得股東應佔權益約84,800,000港元，流動負債淨額約為51,100,000港元。

***(iii) 總體評價***

參照二零二五年年報及二零二六年年報，於二零二六財年，香港建築行業的私營及公營市場呈現明顯分化。私營項目產值大幅下跌22.3%，持續打壓市場情緒及項目儲備。受需求疲弱、融資成本高企及物業市場持續存在不明朗因素影響，私營發展商維持審慎態度，延後或縮減發展活動。在此環境下，公共工程繼續成為行業增長的主要動力。香港政府頒佈的《二零二六至二七財政年度財政預算案》重申將維持高水平的基本工程開支，有關開支主要用於北部都會區發展、交通連接項目，以及持續投放於公共房屋及基礎設施建設，為承建商提供龐大的未來工程機遇。在此背景下， 貴集團繼續專注於公營及政府資助工程，憑藉其往績記錄、項目交付能力及合規標準建立競爭優勢，為 貴集團於二零二五財年及二零二六財年的持續收入增長提供支持。儘管如此，由於現有項目的投標利潤率有限、供應鏈受擾導致生產及物流成本上升，以及供應鏈整體現金流環境趨緊， 貴集團整體盈利能力仍然承壓。 貴公司已採取成本控制及財務韌性措施，包括精簡組織架構、優化工作流程、加強預算管控及選擇性出售資產，同時亦投資於生產力及技術提升。

展望未來，為把握未來商機及增強競爭力， 貴集團擬(a)積極採用創新技術推動建造流程現代化；(b)盡量減少分包層級以降低項目干擾及節省成本；及(c)透過加入認可承建商名單及拓展更多裝修與維修項目以擴大商機。

**2. 相互主服務協議**

***(i) 背景及原因***

一方面， 貴集團主要在香港從事提供建築工程服務、RMAA工程服務及設計及建造服務。另一方面，經參考董事會函件，裕和集團為一間聲譽良好的建築工程及服務提供商。與 貴集團相同，裕和集團為香港發展局認可公共工程承建商名冊—建築類(丙組)的註冊承建商及根據電力(註冊)規例(第406章，附屬法例)註冊的電業承辦商。此外，與 貴集團相比，裕和集團於香港房屋委員會註冊為電業承辦商、消防裝置承辦商、水泵承辦商及物業服務代理。 貴集團為NW1組別承建商(合資格競投價值不超過700,000,000港元的新建工程合約)，而裕和集團則為香港房屋委員會建築承建商名冊中的NW2組別承建商(合資格競投不設上限的新建工程合約)。基於上述，裕和集團一般承接規模較大、合約價值相對較高、營運及技術複雜性較大以及工地規模較大的項目。其多元化的建築工程涵蓋公營及私營領域，包括住宅發展項目、商業處所、酒店設施、教育機構及市政大樓。因此，根據相互主服務協議， 貴集團向裕和集團提供 貴集團服務及裕和集團向 貴集團提供裕和集團服務將為 貴集團提供穩定收入並促進 貴集團業務運營，因而將進一步促進 貴集團業務增長。

儘管 貴集團服務及裕和集團服務與建築工程及相關服務有關，裕和集團服務涵蓋更廣泛的服務範圍及更專業化的服務，且裕和集團持有 貴集團所缺乏的若干牌照及註冊資格。因此，裕和集團向 貴集團提供裕和集團服務將使 貴集團能夠(a)提供綜合項目解決方案而無需自行發展內部專業能力；(b)受惠於裕和集團的經驗及專業知識；及(c)藉助穩定可靠的支持來源促進其業務順暢營運。 貴集團亦可能在特定情況下，就 貴集團自身能力範圍內的事項委聘裕和集團提供服務，尤其是在工作高峰期，以確保項目按時完成。

由於裕和集團一般承接規模較大及合約價值相對較高的項目，其需不時委聘分包商。向裕和集團提供　貴集團服務將使　貴集團能夠(a)自一家成熟機構產生穩定收入；(b)實現營運協同效應及更有效的資源分配；及(c)獲得　貴集團通常無法獨自取得的大型及更多元化項目的市場機會，從而提升其往績記錄及能力。

因此，為促進雙方繼續互相提供服務，於二零二六年六月十二日，　貴公司與裕和訂立相互主服務協議，自相互主服務協議成為無條件起開始，並於二零二九年三月三十一日結束。

綜上所述，吾等同意董事訂立相互主服務協議及其項下擬進行之交易乃於　貴集團一般及日常業務過程中訂立，並符合　貴公司及股東的整體利益。

***(ii)　主要條款***

相互主服務協議的條款詳情載於董事會函件，概述如下：

**標的事項**　：　待　貴集團相關成員公司與裕和集團相關成員公司經公平磋商訂立服務分包合約後，

(a)　裕和已同意於相互主服務協議年期內，不時就裕和集團任何成員公司承接的特定項目，根據有關項目之要求，委聘　貴集團任何成員公司向裕和集團任何成員公司提供　貴集團服務；及

(b)　貴公司已同意於相互主服務協議年期內，不時就　貴集團任何成員公司承接的特定項目，根據有關項目之要求，委聘裕和集團任何成員公司向　貴集團任何成員公司提供裕和集團服務。

裕和及　貴公司各自可全權酌情決定是否提供任何裕和集團服務或　貴集團服務(視情況而定),且相互主服務協議不得限制或局限　貴集團及裕和集團各自向任何第三方提供類似服務。

**先決條件** : 相互主服務協議須待相互主服務協議(包括　貴集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限)於二零二六年十二月十一日或之前(或訂約方可能書面協定的較後日期)獲獨立股東批准後,方可作實。

倘上述條件未能達成,訂約各方的所有責任將停止及終止,且任何一方均不得就此向另一方提出任何申索,惟就任何先前違反相互主服務協議項下任何責任者除外。

**年期** : 待上述先決條件獲達成後,年期自相互主服務協議成為無條件的日期起開始,並於二零二九年三月三十一日或根據相互主服務協議的條款終止該協議的較早日期結束(包括首尾兩日)。

**付款條款** : 貴集團向裕和集團提供　貴集團服務及裕和集團向　貴集團提供裕和集團服務的具體付款條款(包括付款時間及方式),經參考市場上類似服務的付款條款以及由獨立第三方提供或向獨立第三方提供的付款條款後,由訂約方於彼等將予訂立的服務分包合約中協定。

**定價政策**

根據　貴集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限分別將予收取的實際　貴集團費用及裕和集團費用，須由服務分包合約的相關訂約方進一步公平磋商後釐定，並載列於服務分包合約內，惟：

(a) 就　貴集團費用而言，有關　貴集團費用須按合理商業費率計算，該費率相當於（或對　貴集團而言優於）　貴集團在日常及一般業務過程中按正常商業條款向獨立第三方提供類似　貴集團服務時所收取的費用；

(b) 就裕和集團費用而言，有關裕和集團費用須按合理商業費率計算，該費率相當於（或對　貴集團而言優於）　貴集團在日常及一般業務過程中按正常商業條款自獨立第三方獲取類似裕和集團服務時所支付的費用；

(c) 有關　貴集團費用須參考以下因素（包括但不限於）釐定：(1)現行市場價格（即同一地區的獨立第三方就可資比較項目，在正常業務過程中按正常商業條款提供相同或類似服務的價格）；及(2)項目的各個方面，如項目規模、施工工期、技術難度以及風險因素；及

(d) 有關裕和集團費用須為實際成本另加不超過實際成本3%的溢價。實際成本包括與所提供裕和集團服務有關的一切成本，如勞工、材料、設備及項目管理。

茲提述董事會函件， 貴公司管理層應採用以下方法及程序，以釐定有關提供 貴集團服務的 貴集團費用及其他條款：

(a) 釐定現行市場價格：於接獲裕和集團表示有意委聘 貴集團提供 貴集團服務的意向後，管理層應盡最大努力取得(1) 貴集團就相同或類似服務向獨立第三方提交的近期可資比較報價，及(2)至少三家提供相同或類似服務的香港獨立建築公司就具可資比較性質及規模的項目所發出的費用報價，以釐定現行市場價格；

(b) 管理層評估會議：管理層應召開會議，以審議及評估建議委聘的下列因素：(1)估計項目規模，包括預期由 貴集團進行的所有工作；(2)裕和集團預期的功能及技術要求；(3)預期施工工期、主要里程碑及交付時間表；(4) 貴集團承接該委聘的能力及產能；(5) 貴集團就 貴集團服務預期將產生的估計成本（包括勞工、材料、設備及項目管理）；(6)與該委聘相關的風險因素，包括項目複雜性、工地狀況、潛在延誤及成本超支；及(7)經考慮前述各項因素後釐定的利潤率；

(c) 釐定 貴集團費用及其他條款：於釐定現行市場價格及進行內部評估後， 貴集團費用及其他條款應由相關 貴集團成員公司與裕和集團成員公司經公平磋商後釐定，其中(1) 貴集團費用將參考現行市場價格及管理層評估會議所評估的各項因素釐定；及(2)其他條款（如規格及里程碑）將根據項目要求釐定，惟須受相互主服務協議的條款及條件所規限；及

(d) 審批程序：管理層其後應將服務分包合約的最終草稿，連同所有證明資料／文件（包括向獨立第三方提供或從獨立第三方接獲的費用報價及管理層評估會議記錄），提交相關 貴集團成員公司董事會審閱及批准。

貴公司管理層應採用以下方法及程序，並遵守　貴公司已確立的內部供應商及分包商資格預審政策，以釐定有關提供裕和集團服務的裕和集團費用及其他條款：

(a) 招攬費用報價：於確認　貴集團承接建築項目而產生委聘分包商的需要後，管理層應向裕和集團及至少三名來自　貴公司核准供應商及分包商名單的獨立分包商招攬書面費用報價；

(b) 管理層評估會議：管理層應召開會議以評估潛在分包商，評估(1)分包商須滿足的功能及技術要求；(2)全面識別及細分擬訂分包合約項下將進行的所有工作；(3)預算限制、主要項目里程碑及進度日期；及(4)來自　貴公司核准供應商及分包商名單的潛在分包商的資格；

(c) 釐定裕和集團費用及其他條款：僅於選擇裕和集團為分包商後，裕和集團費用及其他條款方由相關　貴集團成員公司與裕和集團成員公司經公平磋商後釐定，其中(1)裕和集團費用將參考(A)裕和集團的建議費用(包括就裕和集團服務產生的實際成本，涵蓋勞工、材料、設備及項目管理，另加不超過該等實際成本3%之溢價)及(B)先前從至少三家獨立分包商招攬的費用報價釐定；及(2)其他條款(如規格及里程碑)將根據項目要求釐定，惟須受相互主服務協議的條款及條件所規限；及

(d) 審批程序：管理層其後應將服務分包合約的最終草稿，連同所有證明文件(包括從裕和集團及獨立分包商收到的費用報價及管理層評估會議記錄)，提交相關　貴集團成員公司董事會審閱及批准。

於評估相互主服務協議條款是否公平合理時，吾等已與　貴集團管理層討論並注意到，為確保相互主服務協議項下擬進行交易的條款（特別是定價政策）按正常商業條款訂立，且對　貴集團而言不遜於有關時間與獨立第三方擬進行類似交易的條款，　貴集團於釐定相關條款及價格時，將以　貴集團費用及裕和集團費用，與　貴集團向獨立第三方提供類似　貴集團服務的收費，或　貴集團接受獨立第三方提供類似裕和集團服務的付費（視情況而定）進行比較。

就　貴集團服務的付款條款而言，誠如董事會函件所述，　貴集團費用須由裕和集團以現金支付，每期款項須於服務分包合約項下相關月度核實進度付款發票日期起21個日曆日內支付。裕和集團可扣留不超過核實價值5%的保固金（以合約總額5%為上限），作為　貴集團妥為履約的保證，其中一半保固金將於業主建築師發出實際竣工證書後發還予　貴集團，餘下一半則於一至兩年的保固責任期屆滿後，經同一建築師確認對　貴集團服務滿意後發還。就此而言，吾等已取得並審閱　貴集團與獨立私營部門客戶於二零二三年至二零二六年期間訂立的全部建築合約（即總計兩份）。選取二零二三年至二零二六年的審閱期間，旨在了解接近相互主服務協議日期的過往建築合約項下的付款條款。根據吾等的審閱，吾等注意到上述建築合約載有30天的信貸期，以及按核實價值的10%計提的保固金限額（受不超過合約總額5%的保固金金額所限）。因此，　貴集團服務的付款條款對　貴集團而言並不遜於相關條款，故屬公平、合理及按正常商業條款訂立。

就裕和集團服務的付款條款而言，誠如董事會函件所述，裕和集團費用須由　貴集團以現金支付，每期款項須於服務分包合約項下相關月度核實進度付款發票日期起35個營業日內支付。　貴集團可扣留相當於核實價值10%的保固金（以合約總額5%為上限），作為裕和集團妥為履約的保證，其中40%保固金將於業主建築師發出實際竣工證書後發還予裕和集團，餘下60%則於一年保固責任期屆滿後，經同一建築師確認對裕和集團服務滿意後發還。就此而言，吾等隨機取得並審閱　貴集團與獨立分包商於二零二三年至二零二六年訂立的四份分包合約。選取二零二三年至二零二六年的審閱期間，旨在了解接近相互

主服務協議日期的過往分包合約項下的付款條款。根據吾等的審閱，吾等注意到上述分包合約載有30天的信貸期，以及按經核證價值的10%計提的保留金限額（受不超過合約總額5%的保固金金額所限）。因此，裕和集團服務的付款條款對　貴集團而言並不遜於相關條款，故屬公平、合理及按正常商業條款訂立。

此外，相互主服務協議的定價政策亦訂明，裕和集團費用將按「成本加成」基準釐定。按「成本加成」基準，裕和集團費用應為實際成本另加不超過實際成本3%的溢價。據　貴集團管理層告知，實際操作中，溢價率將參考所提供裕和集團服務的性質、複雜程度及時間長短、行業整體供求情況以及訂單的緊急程度而釐定。經考慮(a)經吾等審閱　貴集團與獨立分包商訂立的上述分包合約後，吾等注意到並無有關獨立分包商收取的溢價率的資料，且吾等自　貴集團管理層了解，分包商通常不會披露其賺取的特定溢價率；(b)　貴集團將比較其接受獨立第三方提供類似裕和集團服務時所支付的費用，以確保　貴集團應付的價格為當時市價；(c)不超過3%的溢價率僅代表裕和集團就提供裕和集團服務將賺取的最高利潤率，且裕和集團費用將按上文所述　貴公司既定內部供應商及分包商資格預審政策釐定；及(d)根據相互主服務協議，　貴公司與裕和集團之間的合作屬非獨家性質，因此倘裕和集團費用相比獨立第三方對　貴集團較為不利，　貴集團可不購買裕和集團服務。因此吾等認為不超過3%的溢價率乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

相互主服務協議的定價政策亦訂明，　貴集團費用須參考（包括但不限於）以下因素釐定：(a)現行市場價格（即同一地區的獨立第三方在正常商業條款下在日常業務中就可資比較項目提供相同或類似服務的價格）；及(b)項目的各個方面，例如項目規模、施工期限、技術難度及風險因素。經計及(a)　貴集團在向獨立第三方提供類似　貴集團服務時，會比較　貴集團所收取的費用，以確保　貴集團費用符合現行市場價格；(b)　貴集團費用將按照上文所討論的比較、評估及審批方法及程序釐定；及(c)貴公司與裕和集團根據相互主服務協議進行的合作屬非獨家性質，因此倘　貴集團費用對　貴集團而言遜於向獨立第三方提供的條款，　貴集團可自由選擇不提供　貴集團服務，吾等認為　貴集團費用的定價政策乃按正常商業條款釐定，屬公平合理。

貴集團已採納內部控制措施，以確保相互主服務協議項下擬進行的交易將按照其條款及定價政策進行，有關　貴集團所施加進一步保障措施之分析，請參閱下文「3.　貴集團的內部控制措施」一節。

經考慮(a)上述定價政策、釐定　貴集團費用、裕和集團服務費用及其他條款的方法及程序保障相互主服務協議之定價條款對　貴集團而言不遜於與獨立第三方進行交易之條款；(b)已實施充足之內部控制措施，以確保相互主服務協議項下擬進行交易之條款屬公平合理，且對　貴集團而言不遜於與獨立第三方進行同類交易之條款。尤其是，我們已取得並審閱　貴集團的內部標準程序，該等程序載列(其中包括)分包之標準程序，涵蓋以下範疇：(1)分包商的初步評審準則；(2)分包商認可名單及監察；及(3)分包商的績效考核及重新評估。因此，　貴集團已建立適當的分包程序，而該程序將以同樣方式應用於關連人士或獨立第三方；及(c)　貴公司與裕和集團根據相互主服務協議進行之合作屬非獨家性質，　貴公司並無義務接納對　貴集團而言遜於與獨立第三方進行交易之條款的任何相互主服務協議條款及條件(包括定價條款)後，吾等認為相互主服務協議(包括定價政策)之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

***(iii)　建議年度上限之評估***

根據相互主服務協議，相互主服務協議項下交易之建議年度上限載列如下：

| | **自開始日期起至二零二七年三月三十一日止期間** | **截至二零二八年三月三十一日止財政年度** | **截至二零二九年三月三十一日止財政年度** |
|---|---|---|---|
| | *百萬港元* | *百萬港元* | *百萬港元* |
| 貴集團費用年度上限 | 230 | 300 | 390 |
| 裕和集團費用年度上限 | 22 | 29 | 37 |

於評估相互主服務協議項下 貴集團費用年度上限之合理性時，吾等已與 貴集團管理層就該等預測所依據之基準及假設進行討論。據 貴集團管理層所告知，在釐定 貴集團費用年度上限時，彼等已考慮下列因素（包括但不限於）：(a)裕和集團所持現有在建建築項目數量（包括於香港的住宅建築項目）；(b)預期裕和集團將持有的新建築項目數量；(c) 貴集團服務的預期費用標準；(d) 貴集團及裕和集團的潛在業務增長；及(e)裕和集團對 貴集團服務的估計未來需求。

吾等已與 貴集團管理層就上述各項因素及其對 貴集團費用年度上限之潛在影響進行討論，並審閱相關計算。據 貴集團管理層所告知，由於裕和集團一般承接規模較大、合約價值相對較高之項目，其不時需要聘用分包商。在此背景下，吾等已取得並審閱載列裕和集團所持現有在建建築項目清單及香港房屋委員會發出之相應接納函件的附表。根據吾等的審閱，吾等得悉裕和集團於二零二六年新獲批兩個與香港公共住房開發建設有關的建築項目，合約總價值約為5,800,000,000港元。該兩個項目已於最後實際可行日期動工，預期將於二零二九年及二零三零年竣工。根據裕和集團之內部評估、成本預算及服務範圍，其擬進一步於截至二零二七年、二零二八年、二零二九年及二零三零年十二月三十一日止財政年度分別將估計總值約為559,000,000港元、638,000,000港元、625,000,000港元及714,000,000港元的若干建築部分分包予第三方。 貴集團費用年度上限隨後乃經考慮上述預期分包總值、建築項目時間表、 貴集團的營運能力及與 貴集團服務相關的預期成本後釐定，吾等認為此屬公平合理。吾等自 貴集團管理層了解到， 貴集團已就上述可能由 貴集團承接的兩個項目的分包部分編製初步成本預算。吾等已取得並審閱該等成本預算，並注意到預期與 貴集團服務相關的費用乃經考慮（其中包括）相關工程的時間表、分包部分（如門、模板、鋼鐵及金屬工程、乙烯基地板、衛生設備等的數量）的規模及數量以及該等工程的平均費率後估算。該等工程的平均費率乃基於 貴集團完成的類似項目的歷史平均費率、 貴集團的專業經驗及判斷，以及同類性質項目的現行價格估算，吾等認為屬公平合理。

於評估相互主服務協議項下裕和集團費用年度上限之合理性時，吾等已與　貴集團管理層就該等預測所依據之基準及假設進行討論。據　貴集團管理層所告知，在釐定裕和集團費用年度上限時，彼等已考慮下列因素（包括但不限於）：(a)　貴集團所持現有在建建築項目數量（包括於香港的娛樂及教育建築項目）；(b)預期　貴集團將持有的新建築項目數量；(c)裕和集團服務相關預期成本；(d)　貴集團及裕和集團的潛在業務增長；及(e)　貴集團對裕和集團服務的估計未來需求。

吾等已與　貴集團管理層就上述各項因素及其對裕和集團費用年度的潛在影響進行討論，並審閱相關計算。誠如　貴集團管理層所告知，由於裕和集團服務涵蓋更廣泛的服務範圍及更專業的服務，尤其是電力、消防、水泵及物業服務，且裕和集團持有　貴集團所缺乏的若干牌照及註冊，故　貴集團將需要裕和集團於　貴集團自身的建築項目中提供裕和集團服務。在此背景下，吾等已取得並審閱一份清單的時間表，該清單載列　貴集團現有進行中建築項目及預期　貴集團將承接的潛在建築項目。根據吾等的審閱，吾等注意到(a)　貴集團目前有兩個現有進行中建築項目，總合約金額約為1,100,000,000港元，當中若干建築部分需要裕和集團服務。其中一個項目由香港建築署批出，涉及香港一個公園的建造工程，合約期預期由二零二三年九月至二零二七年三月。涉及需要裕和集團服務的工程價值預期約為19,800,000港元。另一個項目由私營機構批出，涉及香港一所大學校園內新教學大樓的建造工程，合約期預期由二零二二年八月至二零二六年十二月。涉及需要裕和集團服務的工程價值預期約為1,800,000港元；及(b)於二零二六年，　貴集團已就潛在建築項目提交八份投標書，總合約金額約為9,000,000,000港元，根據　貴公司管理層所得的資料，該等項目將需要裕和集團服務。該八份已提交投標書涉及大學校園工程大樓的建造、住宅發展項目的建造、一所學院校舍大樓的建造、一所酒店的建造以及若干建築物的維修及重建，其投標結果預期將於二零二六年下半年公佈。該八個招標中項目的預計合約期為二零二六年下半年至二零三零年。根據　貴集團的初步分析，倘成功中標，該八份已提交投標書中涉及需要裕和集團服務的工程價值，預期於二零二八財年及二零二九財年分別約為29,000,000港元及37,000,000港元。就此，吾等亦已取得並審閱該兩個現有進行中建築項目的接納函及該八份投標書的邀請函，並注意到該明細表所披露的資料與上述文件所載者一致。裕和集團費用年度上限乃經考慮預期將承擔的工程範圍及規模、需要裕和集團服務的建築部分的預期價值、建築項目的時間表、就裕和集團服務預期產生的成本及溢價率3%後釐定，吾等認為該上限屬公平合理。就有關裕和集團服務預期產生的成本而言，裕和集團已就其建築項目編製初步成本預算。吾等已取得並審閱該等成本預算，並注意到有關裕和集團服務預期產生的

成本乃經考慮(其中包括)於相互主服務協議日期兩個現有進行中建築項目的合約價值未付結餘以及於相互主服務協議日期該兩個現有進行中建築項目的施工進度、涉及員工人數、完成工程所需時間及每名員工的月薪後估算,而該等資料均由裕和集團估計。由於該等估算乃基於 貴集團與裕和集團之間的磋商、裕和集團的專業經驗及判斷,以及同類性質項目的現行價格而釐定,故吾等認為有關裕和集團服務預期產生的成本屬公平合理。就二零二八財年及二零二九財年的裕和集團費用年度上限而言,由於招標結果尚未公佈, 貴集團估計裕和集團費用年度上限將按30%的年增長率增加。經考慮(a)誠如二零二六年年報所披露,分包在香港建築工程服務及RMAA工程服務行業中屬常見做法,因其可將總承建商直接僱用的員工人數減至最少,提高勞動力流動性並帶來成本效益。過往, 貴集團的分包成本由二零二四財年的約108,500,000港元增加至二零二六財年的約252,900,000港元,期內複合年增長率約為52.7%。裕和集團費用年度上限30%的年增長率低於 貴集團分包成本自二零二四財年至二零二六財年的過往複合年增長率;(b) 貴集團已就潛在建築項目提交八份標書,合約總值約為9,000,000,000港元。倘中標,經考慮 貴集團的能力、資源水平、成本效益及項目的複雜性後, 貴集團可能不時將項目的特定部分分包予其他建築公司(包括裕和集團);及(c)二零二八財年約29,000,000港元及二零二九財年約37,000,000港元的裕和集團費用年度上限僅分別佔 貴集團二零二六財年分包成本總額的約11.5%及14.6%,並不重大,因此吾等認為二零二八財年及二零二九財年的裕和集團費用年度上限亦屬公平合理。

誠如董事會函件所披露，根據香港房屋委員會頒佈及最近於二零二五年六月修訂的《工程承辦商及物業管理服務供應商登記指引》中就建築承建商載列的具體指引，NW1組別承建商亦符合資格以與NW2組別承建商組成合營企業的方式，競投價值超過700,000,000港元的新建工程合約，惟須（其中包括）(a) NW2組別承建商須為牽頭參與方／股東，於合營企業中的參與／持股百分比介乎70%至90%；(b)組成合營企業的該兩間NW1及NW2組別承建商不得為關聯公司；及(c)NW1組別承建商須已符合所有資格條件，方可自行競投價值不超過700,000,000港元的新建工程合約。因此，只要上述條件獲達成， 貴集團即可參與價值不限的新建工程合約。此外，700,000,000港元的限額特別適用於競投個別房屋委員會的新建工程合約。因此，NW1組別承建商可競投多份新建工程合約，惟須遵守適用的工作量上限規定，並可獲公營及私營機構委聘參與其他建築項目。因此，儘管 貴集團為NW1組別承建商（僅符合資格競投價值不超過700,000,000港元的新建工程合約），根據其NW1牌照， 貴集團獲准參與價值超過700,000,000港元的現有項目及其他競投中的建築項目。

經考慮(a) 貴集團費用年度上限及裕和集團費用年度上限的計算基準及假設；(b) 貴集團與裕和集團根據相互主服務協議進行合作可為 貴集團帶來穩定收益來源，並促進 貴集團的業務營運，從而進一步推動 貴集團的業務增長；(c)裕和集團及 貴集團現有進行中建築項目的數目，以及 貴集團已提交的潛在建築項目投標書數目；(d)總承建商將其部分工程分包予分包商乃建築業界的常見行業慣例；及(e)與相互主服務協議項下擬進行的交易有關的風險將由下文「3. 貴集團的內部控制措施」一節所訂明的內部控制措施予以控制，吾等認為相互主服務協議項下的建議年度上限屬公平合理，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

誠如二零二六年年報所披露，於二零二六年三月三十一日， 貴集團錄得資產總值約367,900,000港元，二零二六財年收入為約470,400,000港元。截至二零二九年三月三十一日止年度， 貴集團費用年度上限390,000,000港元分別佔 貴集團資產總值及收入的約106.0%及82.9%，表明就 貴公司當前營運規模而言，對裕和集團的依賴程度屬重大。經考慮(a)在訂立相互主服務協議前， 貴集團本身根據與獨立第三方進行的合作，已實現收入由二零二四財年的約258,000,000港元顯著增長增長至二零二六財年的約470,400,000港元，期內CAGR為約35.0%。該收入顯著增長證明 貴集團的獨立運營能力；(b)相互主服務協議及其項下擬進行的交易並非獨家； 貴集團並無受到限制而不可與其他獨立開發商、物業擁有人及承建商合作，此乃 貴集團的選擇，且 貴集團對是否向裕和集團提供 貴集團服務擁有絕對酌情權；(c) 貴集團擬增加其現有投標部門的資源（包括但不限於人手），該部門負責(1)向獨立開發商及業主推廣 貴集團之服務，及(2)為 貴集團物色優質標書以供參與；及(d)運營經理及財務部門將每月監察根據相互主服務協議向裕和集團提供 貴集團服務所產生之收入百分比，以確保(1)該收入百分比於截至二零二七年、二零二八年及二零二九年三月三十一日止各財政年度維持低於40%，及(2)於相互主服務協議期限內不會出現對裕和集團依賴程度上升之趨勢。有關詳情請參閱下文「3. 貴集團的內部控制措施」一節，吾等同意董事的觀點，即提供集團服務不會引致 貴公司對其關連人士及主要股東的依賴問題。

鑒於 貴集團將(a)加強與獨立開發商及業主之合作，並爭取更多建築項目；及(b)密切監察向裕和集團提供 貴集團服務所產生之收入百分比，以確保不會出現對裕和集團依賴程度上升之趨勢，吾等認為 貴集團上述措施足以防止對其關連人士及主要股東產生不當依賴。

**3. 貴集團的內部控制措施**

誠如董事會函件所披露，為確保相互主服務協議及其項下擬進行的交易的條款乃按一般商業條款訂立，且對 貴公司及其股東整體而言屬公平合理， 貴集團已採納下列措施：

(i) 貴公司已指派 貴公司運營經理監督持續關連交易，並審閱及評估相互主服務協議項下擬進行的持續關連交易是否按一般商業條款訂立，是否屬公平合理及是否根據相互主服務協議條款進行，並亦將參考（其中包括）(a)建築署網站「已批出合約（過去三個月）」頁面上所列的可資比較合約類型的批出金額；及(b)不時自獨立第三方就相關建築工程收到的報價，每季度更新市場價格，以評估特定交易所收取的 貴集團費用及裕和集團費用是否按一般商業條款訂立，是否屬公平合理及是否符合上述定價政策；

(ii) 貴公司運營經理將於訂立服務分包合約前審閱相互主服務協議項下持續關連交易的所有 貴集團費用及裕和集團費用費率及定價，方法是通過自獨立第三方獲取至少三份費用報價（披露於本函件），以確保該等費率及定價對 貴集團而言不遜於獨立第三方所提供或收到的費率及定價；

(iii) 就裕和集團服務及 貴集團服務而言， 貴公司將指派專員每月監控相互主服務協議項下的交易，以確保總交易金額不會超過各期間／財政年度的獲批准年度上限；

(iv) 僅就 貴集團服務而言，確保(a)根據相互主服務協議向裕和集團提供 貴集團服務所產生的收入百分比於截至二零二七年、二零二八年及二零二九年三月三十一日止各財政年度維持低於40%，及(b)於相互主服務協議期限內不會出現對裕和集團依賴程度上升之趨勢：

(a) 營運經理及財務部門將按月監察(1)截至該財政年度為止已實際確認來自 貴集團服務的收入與截至該財政年度為止同一期間 貴集團總收入的比率；及(2)根據現有服務分包合約，來自 貴集團服務的預測收入與相互主服務協議期限內當前及其後各財政年度 貴集團預測總收入的比率(按已簽立合約釐定)。倘上述任何比率達到35%，則須即時通知董事會。其後，在該等比率回落至低於35%之前，須暫停訂立新的服務分包合約。

(b) 在訂立新的服務分包合約前，營運經理及財務部門將審閱根據現有服務分包合約及新服務分包合約來自 貴集團服務的預測收入與相互主服務協議期限內當前及其後各財政年度 貴集團預測總收入的比率(按已簽立合約釐定)。僅在該等比率低於35%的情況下，方可訂立該新的服務分包合約。

鑒於上述措施，董事會認為，截至二零二七年、二零二八年及二零二九年三月三十一日止任何財政年度，來自提供 貴集團服務所產生的收入百分比將不會超過40%。倘該百分比超過40%， 貴集團將與裕和集團磋商暫停或終止相關服務分包合約。 貴公司將於其年報中披露截至二零二七年、二零二八年及二零二九年三月三十一日止各財政年度，向裕和集團提供 貴集團服務所產生的收入百分比；

(v) 貴公司外部核數師將對相互主服務協議項下的持續關連交易的定價及年度上限進行年度審閱，並向董事會就以下方面作出確認：其是否注意到任何情況，致使其相信持續關連交易(a)未獲得董事會批准；(b)未能在所有重大方面符合 貴集團定價政策；(c)未能在所有重大方面均按照規管該等交易的相關協議訂立；及(d)已超過上限；及

(vi) 獨立非執行董事將就相互主服務協議項下的持續關連交易的執行情況進行年度審閱，並於 貴公司年報內確認，該等持續關連交易是否(a)於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；(b)按一般商業條款或更佳條款訂立；及(c)根據規管該等交易的協議訂立，且協議條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

就吾等對　貴集團內部控制措施進行評估的相關工作而言，吾等已獲取並審閱　貴集團的內部標準程序，該等程序列明（其中包括）分包的標準程序，涵蓋(i)分包商的初步評估準則；(ii)分包商的核准清單及監察；及(iii)分包商的績效評估及重新評估等方面。此外，吾等已與　貴集團管理層進行討論並了解到：(i)與獨立第三方及　貴集團關連人士進行的分包將採用相同的內部標準程序；(ii)　貴公司外聘核數師將就相互主服務協議項下的持續關連交易進行年度審閱，包括定價政策及年度上限；及(iii)獨立非執行董事將就相互主服務協議項下的持續關連交易進行年度審閱，以確保該等交易按一般商業條款進行，並按相互主服務協議的條款進行。

經計及上述因素，尤其是(i)有關適當分包程序的內部控制指引將按與關連人士或獨立第三方相同的方式應用；(ii)持續監察相互主服務協議項下的交易；及(iii)上市規則規定獨立非執行董事及　貴公司核數師持續審閱相互主服務協議項下交易的條款及其項下建議年度上限，吾等認同董事的觀點，即　貴公司已設立適當及充分的內部控制程序，以確保相互主服務協議項下擬進行的交易將受到適當監察，並按公平合理且符合　貴公司及股東整體利益的商業條款進行。

**4.　持續關連交易的呈報規定及條件**

根據上市規則第14A.55至14A.59條，該等交易須遵守以下年度審閱規定：

(i)　獨立非執行董事須審閱該等交易並於年報及賬目中確認該等交易已：

(a)　於　貴集團一般及日常業務過程中訂立；

(b)　按一般商業條款或更佳條款訂立；及

(c)　根據規管該等交易的協議訂立，且協議條款屬公平合理，並符合股東的整體利益；

(ii) 貴公司須聘請其核數師每年呈報該等交易。 貴公司核數師須致函董事會，確認其有否注意到任何事宜致使彼等認為該等交易：

(a) 未獲董事會批准；

(b) 倘該等交易涉及 貴集團提供商品或服務，未有於所有重大方面遵從 貴集團的定價政策；

(c) 未有於所有重大方面根據規管該等交易的相關協議訂立；及

(d) 超出建議年度上限；

(iii) 貴公司須允許及確保該等交易的交易對手允許 貴公司核數師取得充分記錄作第(ii)段所述的呈報該等交易用途；及

(iv) 倘獨立非執行董事及／或 貴公司核數師未能確認所規定事宜，則 貴公司須即時通知聯交所並刊發公告。

鑒於該等交易附帶的呈報規定，尤其是(i)以建議年度上限方式限制該等交易的價值；及(ii)獨立非執行董事及 貴公司核數師持續審閱該等交易的條款及未有超出建議年度上限，吾等認為已訂有適當措施監管該等交易的進行及協助保障獨立股東權益。

## 意見及推薦建議

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為訂立相互主服務協議乃於　貴集團的一般及日常業務過程中進行，以及相互主服務協議的條款（包括建議年度上限）乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合　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，且吾等自身亦推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准相互主服務協議（包括建議年度上限）。

此　致

德萊建業集團有限公司
香港
九龍土瓜灣
旭日街1號
瑞英工業大廈
11樓B室

*獨立董事委員會及列位獨立股東*　台照

代表
**浤博資本有限公司**
*董事總經理*
**梁浩銘**
謹啟

二零二六年九月十八日

*梁浩銘先生為於證券及期貨事務監察委員會登記之持牌人士及浤博資本有限公司之負責人員，可從事證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動。彼於企業融資行業擁有逾十年經驗。*

所有登記股東均可透過電子投票系統參與股東特別大會。電子投票系統可於任何地方使用智能電話、平板裝置或電腦透過互聯網登入。

透過電子投票系統，登記股東將可觀看實時視頻轉播、參與投票及於網上提問。登入詳情及資料將載於本公司將寄發予登記股東有關電子投票系統之函件中，並將適時單獨寄往各登記股東的登記地址。

## 如何出席及投票

股東可透過以下其中一個方式出席股東特別大會並行使其投票權：

(1) 透過電子投票系統出席股東特別大會，可通過即時串流及互動平台在網上提問及投票；或

(2) 委任股東特別大會主席或其他人士作為　閣下之受委代表(透過提供其電郵地址以獲取指定登入用戶名稱及密碼)，以代表　閣下透過電子投票系統出席及投票。

倘　閣下透過電子投票系統出席及投票，　閣下受委代表之授權及指示將被撤銷。

倘　閣下為非登記股東，應聯絡代　閣下持有股份之銀行、經紀、託管人、代名人或香港中央結算(代理人)有限公司(視情況而定)(統稱「**中介公司**」)，並指示中介公司委任　閣下為受委代表或公司代表，以透過電子投票系統出席股東特別大會並於會上投票，屆時　閣下將需提供電郵地址。有關電子投票系統之詳情(包括登入資料)將由本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司透過電郵發送予　閣下。

**倘　閣下對股東特別大會有任何疑問，請聯絡卓佳證券登記有限公司，聯絡資料如下：**

| | |
|---|---|
| **地址：** | **香港夏慤道16號遠東金融中心17樓** |
| **電郵：** | **emeeting@vistra.com** |
| **電話：** | **(852) 2980 1333** |
| **傳真：** | **(852) 2861 1465** |

**務請股東瀏覽本公司網站(www.thelloy.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)，以查閱有關股東特別大會之最新公告及資訊。**

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料，董事願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，本通函所載的資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且本通函並無遺漏其他事宜，致使本通函所載任何陳述或本通函有所誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及主要行政人員於股份、相關股份及債權證之權益

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有(i)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的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被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條須記錄於該條所述登記冊的權益及淡倉；或(iii)按上市規則附錄C3載列之上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

### (b) 主要股東於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士（並非董事或本公司主要行政人員）於本公司之股份或相關股份中擁有或被視為或當作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或將記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的權益及／或淡倉：

| 股東姓名／名稱 | 權益性質 | 所持股份數目 | 佔本公司已發行股本之股權百分比(附註5) |
|---|---|---|---|
| World Nexus(附註1) | 實益擁有人 | 501,257,000 (L) | 62.7% |
| Smart Well Developments Limited(附註1) | 受控制法團權益 | 501,257,000 (L) | 62.7% |
| 伍先生(附註1) | 受控制法團權益 | 501,257,000 (L) | 62.7% |
| 奚淑珍女士(附註2) | 配偶權益 | 501,257,000 (L) | 62.7% |
| Cheers Mate Holding Limited(附註3) | 實益擁有人 | 79,200,000 (L) | 9.9% |
| 林健榮先生(附註3) | 受控制法團權益 | 79,200,000 (L) | 9.9% |
| 鄭佩華女士(附註4) | 配偶權益 | 79,200,000 (L) | 9.9% |

*附註：*

1. World Nexus為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司及為一間投資控股公司，由伍先生、蔡先生及宋先生分別最終實益擁有60%、20%及20%。伍先生實益擁有Smart Well Developments Limited全部已發行股本，而Smart Well Developments Limited實益擁有World Nexus已發行股本的60%。根據證券及期貨條例，伍先生及Smart Well Developments Limited各自被視為於World Nexus所持股份中擁有權益。執行董事伍怡先生為World Nexus的其中一名董事。

2. 奚淑珍女士為伍先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視為於伍先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

3. Cheers Mate Holding Limited為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由林健榮先生全資擁有。林健榮先生為本公司前任主席兼執行董事，亦為執行董事林治平先生的父親。根據證券及期貨條例，林健榮先生被視為於Cheers Mate Holding Limited所持股份中擁有權益。

4. 鄭佩華女士為林健榮先生的配偶。根據證券及期貨條例，彼被視為於林健榮先生根據證券及期貨條例被視為擁有權益的相同數目股份中擁有權益。

5. 於最後實際可行日期，已發行股份數目為800,000,000股。

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及第3分部的條文須向本公司披露的任何權益或淡倉，或擁有將記錄於根據證券及期貨條例第336條須予存置的登記冊內的任何權益或淡倉。

## 3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間並無任何不可由本集團於一年內毋須支付補償（法定補償除外）而終止的服務合約或建議服務合約。

## 4. 競爭權益

New Rayso信託為由伍先生（作為財產授予人）設立的全權信託，其受益人包括其配偶（即奚淑珍女士）及其後嗣（即伍怡先生，彼為執行董事、本公司主席兼行政總裁），受託人為First Advisory Trust (BVI) Limited。伍先生及First Advisory Trust (BVI) Limited（以其作為New Rayso信託受託人的身份）於裕和的已發行股份中擁有60%權益。裕和為一間投資控股公司，而裕和集團主要從事建築工程、建築服務、物業管理、物業投資及放貸業務。

鑒於裕和集團與本集團存在競爭關係，董事認為，良好的企業管治常規及獨立非執行董事的參與，足以保障本集團的利益。

於最後實際可行日期，除上文所披露者外，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人（猶如彼等各自根據上市規則第8.10條被視為控股股東）於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

## 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，就董事所知，自二零二六年三月三十一日（即本集團最近經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或營業狀況或前景並無任何重大不利變動。

## 6. 於重大合約或安排及資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自聯繫人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賬目之編製日期)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資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，除本通函「董事會函件」一節披露伍怡先生、蔡尚易先生及宋泳漩女士(各為執行董事)被認為於相互主服務協議中擁有重大利益外，概無任何董事於對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

## 7. 專家及同意書

以下為提供載於本通函之意見或建議之專家資格：

| 名稱 | 資格 |
|---|---|
| 浤博資本有限公司 | 一間可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |

上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載之形式及涵義轉載其函件或意見及引述其名稱，且並未撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司擁有任何股權，亦無任何權利(不論可否依法執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，上述專家並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賬目之編製日期)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。

## 8. 展示文件

相互主服務協議自本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止不少於十四日期間刊載於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站www.thelloy.com。

# THELLOY DEVELOPMENT GROUP LIMITED
# 德萊建業集團有限公司

*(於開曼群島註冊成立的有限公司)*

**(股份代號:1546)**

## 股東特別大會通告

**茲通告**德萊建業集團有限公司(「**本公司**」)謹訂於二零二六年十月九日(星期五)上午十一時正透過電子投票系統舉行股東特別大會(「**大會**」),以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂):

### 普通決議案

1. 「**動議**:

(A) (i) 批准、確認及追認相互主服務協議(定義見本公司日期為二零二六年九月十八日之通函,本通告構成其中一部分(「**通函**」))(註有「A」字樣之副本已提呈大會,並經大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易;

(ii) 批准相互主服務協議期內自開始日期(定義見通函)起至二零二九年三月三十一日止相關期間/財政年度之本集團費用年度上限(定義見通函);

(iii) 批准相互主服務協議期內自開始日期(定義見通函)起至二零二九年三月三十一日止相關期間/財政年度之裕和集團費用年度上限(定義見通函);

(B) 授權任何一名或多名本公司董事(「**董事**」)進行一切有關行動及事宜,簽署及簽立一切有關進一步文件(及於必要時加蓋本公司印鑒),以及採取其可能認為使相互主服務協議及其項下擬進行之任何交易以及附帶或與此有關之一切其他事宜生效或就此而言屬必要、適宜、可取或權宜之步驟,並同意就任何相關或有關事宜作出有關修改、修訂或豁免。」

## 特別決議案

2. 「**動議**：

(A) 待開曼群島公司註冊處處長批准後及以此作為條件，批准本公司現有英文名稱由「Thelloy Development Group Limited」更改為「Fortune Peace Development Group Limited」，而本公司現有中文雙重外文名稱則由「德萊建業集團有限公司」更改為「裕和建業集團有限公司」（「**更改公司名稱**」），自開曼群島公司註冊處處長發出更改公司名稱註冊證書，確認新名稱已獲註冊當日起生效；及

(B) 授權本公司任何一名董事或高級職員作出其可能認為使更改公司名稱生效而屬必要、可取或權宜之一切有關行動、契據及事宜，並簽立一切有關文件，及代表本公司辦理任何必要的註冊及／或存檔手續。」

承董事會命
**德萊建業集團有限公司**
*主席*
**伍怡**

香港，二零二六年九月十八日

*註冊辦事處：*
PO Box 309
Ugland House
Grand Cayman
KY1-1104, Cayman Islands

*總部及香港主要營業地點：*
香港
九龍土瓜灣
旭日街1號
瑞英工業大廈
11樓B單元

*附註：*

1. 所有本公司登記股東均可透過電子投票系統參與大會。電子投票系統可於任何地方使用智能手機、平板裝置或電腦透過互聯網登入。

2. 凡有權出席本通告所召開的大會並於會上表決的任何本公司登記股東，均有權委任一名或多名（如其持有兩股或以上的股份）受委代表透過電子投票系統代其出席大會及表決。受委代表毋須為本公司股東。

3. 代表委任表格連同授權簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本,必須在不遲於大會或其續會舉行時間前48小時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,方為有效。填妥及交回代表委任表格後,股東仍可依願透過電子投票系統出席大會或其續會,並於會上投票。

4. 倘為任何股份的聯名持有人,僅一對登入用戶名稱及密碼將提供予聯名持有人。任何一位該等聯名持有人均可就有關股份出席或表決,猶如彼為唯一有權出席及表決者。

5. 為確定股東透過電子投票系統出席大會並於會上投票的權利,本公司將於二零二六年十月六日(星期二)至二零二六年十月九日(星期五)(包括首尾兩天在內)暫停辦理股份登記,在此期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為確定出席大會並於會上投票的權利,所有股份過戶文件連同有關股票須在不遲於二零二六年十月五日(星期一)下午四時三十分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,以辦理登記手續。出席大會並於會上投票的記錄日期為二零二六年十月九日(星期五)。

6. 根據上市規則第13.39(4)條,本通告所載的所有建議決議案之表決將以投票方式進行。

7. 股東或其受委代表須自行準備電子裝置連接電子投票系統。

8. 倘　閣下對大會有任何疑問,請聯絡卓佳證券登記有限公司,詳情如下:

地址: 香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
電郵: emeeting@vistra.com
電話: (852) 2980 1333
傳真: (852) 2861 1465

*於本通告日期,董事會包括四名執行董事,即伍怡先生、蔡尚易先生、宋泳漩女士及林治平先生;及三名獨立非執行董事,即葉亦楠先生(太平紳士)、曹炳昌先生及梁煒茵女士。*