

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函的任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢交易所參與者或其他根據證券及期貨條例獲發牌為持牌人的證券交易商、銀行經理、律師、執業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的**敏捷控股有限公司**股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、交易所參與者或其他代理商，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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本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的任何損失承擔任何責任。

---



## NIMBLE HOLDINGS COMPANY LIMITED

### 敏捷控股有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達繼續經營之有限公司)

(股份代號：186)

### 持續關連交易 簽訂施工服務框架協議 及 特別股東大會通告

#### 獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



---

董事會函件載於本通告第4頁。獨立董事委員會致獨立股東的函件載於第15頁。獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問嘉林資本的函件載於第16頁。

本公司謹訂於二零二六年十月八日上午十一時正於香港新界荃灣海盛路3號TML廣場32樓C室舉行特別股東大會，召開大會的通告載於本通函第EGM-1頁。

隨函亦附奉特別股東大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於香港聯合交易所有限公司及本公司網站。無論閣下能否出席特別股東大會，務請盡快按代表委任表格上所印備之指示填妥表格並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），且無論如何須不遲於特別股東大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席特別股東大會（或其任何續會），並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

二零二六年九月十八日

---

## 目 錄

---

|                | 頁次    |
|----------------|-------|
| 釋義 .....       | 1     |
| 董事會函件 .....    | 4     |
| 獨立董事委員會函件..... | 15    |
| 獨立財務顧問函件 ..... | 16    |
| 附錄—一般資料.....   | 29    |
| 特別股東大會通告 ..... | EGM-1 |

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下文所載之涵義：

|            |   |                                                             |
|------------|---|-------------------------------------------------------------|
| 「年度上限」     | 指 | 根據施工服務框架協議及現有施工合同，各相關期間內允許的交易總額上限                           |
| 「聯繫人」      | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義                                               |
| 「董事會」      | 指 | 董事會                                                         |
| 「本公司」      | 指 | 敏捷控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立並於百慕達繼續經營之有限公司，其股份於聯交所主板上市及買賣(股份代號：186) |
| 「關連人士」     | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義                                               |
| 「控股股東」     | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義                                               |
| 「施工方」      | 指 | 梅州市敏捷建築工程有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司                                |
| 「董事」       | 指 | 本公司董事                                                       |
| 「特別股東大會」   | 指 | 本公司將召開特別股東大會，以審議並在認為適當的情況下批准(包括但不限於)施工服務框架協議及該協議所擬進行的交易     |
| 「特別股東大會通告」 | 指 | 載於本通函第EGM-1頁的特別股東大會通告                                       |
| 「現有施工合同」   | 指 | 湛江瑞辰與施工方於二零二六年七月三十日簽訂之建築合約，內容為湛江項目之土石方工程及打樁工程               |
| 「施工服務框架協議」 | 指 | 本公司與施工方於二零二六年九月三日簽訂之施工服務框架協議                                |
| 「本集團」      | 指 | 本公司及其不時的附屬公司                                                |
| 「港元」       | 指 | 港元，香港之法定貨幣                                                  |

---

## 釋 義

---

|            |   |                                                                                                                                              |
|------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「香港」       | 指 | 中國香港特別行政區                                                                                                                                    |
| 「獨立董事委員會」  | 指 | 董事會轄下的一個獨立委員會，由所有獨立非執行董事組成                                                                                                                   |
| 「獨立財務顧問」   | 指 | 嘉林資本有限公司(Gram Capital Limited)為根據《證券及期貨條例》(香港法例第571章)獲發牌從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並擔任獨立財務顧問，就《施工服務框架協議》及據此擬進行的交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「獨立股東」     | 指 | 除(i)譚先生及其聯繫人，以及(ii)所有其他(如有)參與或對施工服務框架協議及其所擬進行之交易擁有權益之股東以外之股東                                                                                 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二六年九月十一日                                                                                                                                   |
| 「該地塊」      | 指 | 一幅位於中國廣東省湛江市遂溪縣濱河新區學增路南側及迎賓路東側之土地，佔地面積約為63,688.32平方米，用作住宅用途                                                                                  |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則                                                                                                                                    |
| 「譚先生」      | 指 | 譚炳照先生，為本公司主席、執行董事兼控股股東                                                                                                                       |
| 「百分比率」     | 指 | 具有上市規則賦予該詞之涵義                                                                                                                                |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣                                                                                                            |
| 「人民幣」      | 指 | 人民幣，中國之法定貨幣                                                                                                                                  |
| 「股份」       | 指 | 本公司股本中面值0.01港元之普通股                                                                                                                           |
| 「股東」       | 指 | 股份持有人                                                                                                                                        |
| 「聯交所」      | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                                                                                                  |

---

## 釋 義

---

|        |   |                                             |
|--------|---|---------------------------------------------|
| 「美國」   | 指 | 美利堅合眾國                                      |
| 「湛江項目」 | 指 | 位於該地塊的住宅開發項目，總建築面積約為227,000平方米              |
| 「湛江瑞辰」 | 指 | 湛江市瑞辰房地產開發有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「%」    | 指 | 百分比                                         |

本通函所提述的時間及日期均指香港時間及日期。



敏捷控股

NIMBLE HOLDINGS

**NIMBLE HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**敏捷控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立並於百慕達繼續經營之有限公司)

(股份代號：186)

執行董事：

譚炳照先生

鄧向平先生

嚴國浩先生

梁敏玲女士

胡德勝先生

註冊辦事處：

Wessex House, 5th Floor

45 Reid Street

Hamilton HM 12, Bermuda

香港主要營業地點：

香港新界

荃灣

海盛路3號

TML廣場32樓C01室

獨立非執行董事：

林金鶯博士

陸正華博士

葉恒青博士

陳遠志博士

敬啟者：

**持續關連交易  
簽訂施工服務框架協議  
及  
特別股東大會通告**

**緒言**

茲提述本公司於二零二六年九月三日發佈之公告，內容有關本公司與施工方簽訂施工服務框架協議。根據該協議，本集團可不時聘請施工方為本集團的項目提供工程及相關服務，期限自施工服務框架協議生效之日起至二零二九年三月三十一日止。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供有關將於特別股東大會上提呈之決議案的資料，該決議案涉及(i)施工服務框架協議的更多詳情；(ii)獨立董事委員會就施工服務框架協議向獨立股東提出的意見及建議的函件；(iii)獨立財務顧問就施工服務框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(iv)召開特別股東大會的通知。

### 施工服務框架協議

施工服務框架協議之主要條款概述如下：

日期：二零二六年九月三日

期限：二零二六年九月三日至二零二九年三月三十一日（自獨立股東批准施工服務框架協議之日起生效）

訂約方：本公司；以及

施工方

主要條款：根據施工服務框架協議，本集團可不時邀請施工方參與工程及相關服務的競標，包括但不限於總承建、建築和土木工程、外觀和室內設計、建築維護、翻新、諮詢、拆除、土石方工程、樁基和地基工程、專案管理、建築材料和設備供應、機電工程、供暖、通風和空調系統、消防、供水和排水、電梯維護，以及雙方以書面形式約定的其他服務。

施工方可依照與其他獨立第三方施工方所獲的相同及一般條款，參與此類招標。若施工方透過招標程序中標，則將根據具體合約的條款，受聘提供相關服務。

定價政策：

根據施工服務框架協議，提供的工程及相關服務的對價將按照中華人民共和國相關法律法規，包括《民法典》，並參照《中華人民共和國招標投標法》和《必須招標的工程項目規定》，通過公開招標的方式確定。

本集團將根據《民法典》、相關合約安排及本集團內部採購政策進行招標。在適當情況下，本集團參照《招標投標法》及《必須招標的工程項目規定》，以制定招標流程各階段的程序時限與截止日期。

本集團將進行招標程序，招標參與者不得少於三(3)家，其中至少兩(2)家將為獨立第三方。倘若本公司沒有收到令其滿意的標書或報價，本公司可重新評估所需服務的範圍或重新審視工作要求，並重新發起招標或徵求修訂後的報價。

本集團在遴選施工方時採用全面的公開招標程序。招標程序首先發出公開招標邀請，然後進行投標者資格審查及信用核查，以確保所有參與者均符合所需標準。接著進行技術評估，以評估投標者的能力及提案內容。初步評估完成後，將確認第一輪開標結果。如有必要，將與初選入圍者舉行澄清或協商會議以解決任何未決問題或優化提案。隨後，確認第二輪開標結果以確定中標者。整個招標流程由本集團總部的採購部門、項目經理辦公室及項目成本控制中心共同評估與監督，以確保公平、透明，並符合內部政策及相關法規。

中標方將根據價格、施工期、品質、專業資質和施工方案等客觀標準選定。合同價格將根據投標價格確定，並按照正常的商業條款和公平交易原則執行。

---

## 董事會函件

---

上述定價程序將確保施工服務框架協議交易安排的價格公平、合理，且不遜於任何獨立第三方所提供的價格。

付款條款：每個具體項目的合約價款將依照相關合約的條款支付，通常是根據工程進度分階段付款，並須扣除雙方可能約定的保留金。

在確定中標者後，雙方將根據招標文件所載的付款條款商定具體付款方式。一般而言，各具體項目的合約價款採用按進度付款的結算方式。施工方須根據實際完成的工程量每月提交書面付款申請。經本公司及監理工程師對已完成的工程進行驗證後，本公司將於30個工作天內向施工方支付上月驗證的已完成工程所對應之款項，惟將保留一部分款項作為質量保證金。保證金的金額及期限將於相關合約中訂明並作為履約工程的品質保障。

付款條款參照一般市場慣例，按正常商業條款並以公平合理的方式釐定，無論中標者為施工方或獨立第三方，該等條款均相同。

### 現有施工合同及建議的年度上限

茲提述本公司於二零二六年七月三十日發佈之公告，內容有關湛江瑞辰與施工方於同日簽訂之現有施工合同。為滿足項目的迫切需求，並確保湛江項目之施工工程能如期展開，本集團經公開招標程序，並對施工方之技術能力及資質進行審慎評估後，簽訂了該現有施工合同。該現有施工合同的總合約金額約為人民幣14,650,000元（相當於約16,935,400港元），將根據施工進度按月支付。自現有施工合同日期（即二零二六年七月三十日）起至最後實際可行日期止，尚未根據現有施工合同向施工方支付任何款項。

## 董事會函件

鑒於現有施工合同項下擬進行的交易與施工服務框架協議項下將進行的交易性質相近，為符合上市規則第14A章的規定，已將現有施工合同以及施工服務框架協議項下的交易於相關期間合併計算。根據施工服務框架協議，建議的年度上限將以合併的方式計算，適用於本集團根據施工服務框架協議及現有施工合同應付予施工方的所有款項，包括現有施工合同應付的合同價格。

截至二零二七年三月三十一日、二零二八年三月三十一日及二零二九年三月三十一日止各年度的相關年度上限如下：

|      | 截至<br>二零二七年<br>三月三十一日<br>止年度 | 截至<br>二零二八年<br>三月三十一日<br>止年度 | 截至<br>二零二九年<br>三月三十一日<br>止年度 |
|------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|      | 人民幣                          | 人民幣                          | 人民幣                          |
|      | 68,000,000                   | 134,000,000                  | 177,000,000                  |
|      | (相當於約港幣                      | (相當於約港幣                      | (相當於約港幣                      |
| 年度上限 | 78,608,000)                  | 154,904,000)                 | 204,612,000)                 |

### 確定年度上限的依據

建議的年度上限乃參考多項因素而釐定，包括：(i)本集團的業務發展策略及項目儲備，尤其是湛江項目以及其他在施工服務框架協議有效期內之潛在物業發展項目的預期施工進度及預算；(ii)根據本集團的整體發展計劃、各項目的預期進度，以及類似施工服務的過往交易金額，估算擬授予施工方的工程及相關服務合約總額；(iii)本集團根據行業標準及內部程序編製的內部項目預算、可行性研究及成本估算；(iv)相關項目的預期市場需求、工程規模及複雜程度；(v)為應對項目範圍、工程成本、及任何不可預見情況的潛在波動而預留的審慎緩衝；(vi)湛江項目建築工程的預期進度；以及(vii)上市規則的適用規定。

值得注意的是，本集團已將湛江項目的分階段開發計劃納入考量，該項目預計將於二零二六年十月啟動，首批住宅單位預計於二零二七年二月推出，後續階段將有序地進行開發及銷售，整體項目預計於二零三二年初竣工交付。

湛江項目的預期付款時間表及施工規模預計將自截至二零二七年三月三十一日止年度至截至二零二九年三月三十一日止年度分多個階段進行。隨著項目推進，預期後續各階段將陸續啟動，每個階段的施工規模將擴大及施工時間表有所重疊。

---

## 董事會函件

---

因此，年度上限乃根據湛江項目的分階段發展計劃釐定，該項目將於數年內分三個階段進行，第一階段涵蓋總建築面積約45,816平方米，第二階段涵蓋總建築面積約73,248平方米，第三階段涵蓋總建築面積約59,967平方米。經考慮湛江項目的性質及借鑒本集團在類似發展項目的經驗，我們已採用每平方米人民幣3,343元的估計施工成本，套用於各施工批次的相關總建築面積。就各年度而言，本集團根據各階段預計完成的工程比例估計總施工成本，並預留緩衝以應對項目進度可能發生的變動及其他不可預見情況。

### 截至二零二七年三月三十一日止年度

該年度年度上限主要涵蓋第一階段的動工。本公司已就截至二零二七年三月三十一日止年度預算估計總施工成本預算人民幣61,770,000元，相當於預期約40.3%的第一階段施工工程將完成。經預留10%緩衝後，總額向上調整為人民幣68,000,000元。

### 截至二零二八年三月三十一日止年度

該年度的年度上限涵蓋第一階段的持續進展及第二階段的動工。本公司已就截至二零二八年三月三十一日止年度預算估計總施工成本預算人民幣121,510,000元，相當於預期第一階段約30.0%的施工工程（預算人民幣45,950,000元）及第二階段約30.9%的施工工程（預算人民幣75,560,000元）將於期內完成。經預留10%緩衝後，總額向上調整為人民幣134,000,000元。

### 截至二零二九年三月三十一日止年度

該年度的年度上限涵蓋第一階段及第二階段的持續進展，以及第三階段的動工。本公司已就截至二零二九年三月三十一日止年度預算估計總施工成本預算人民幣160,670,000元，相當於預期第一階段約9.7%的施工工程（預算人民幣14,830,000元）、第二階段約35.0%的施工工程（預算人民幣85,700,000元）及第三階段約30.0%的施工工程（預算人民幣60,140,000元）將於期內完成。經預留10%緩衝後，總額向上調整為人民幣177,000,000元。

經考慮上述因素後，截至二零二七年三月三十一日、二零二八年三月三十一日及二零二九年三月三十一日止年度的年度上限已分別設定為人民幣68,000,000元（相當於約78,608,000港元）、人民幣134,000,000元（相當於約154,904,000港元），及人民幣177,000,000元（相當於約204,612,000港元），以確保本集團有充足的資金空間應付施工需求，以及隨著項目推進而預期增加的施工活動。

董事（不包括獨立非執行董事，獨立非執行董事的意見將於考慮獨立財務顧問的建議後，載於本通函「獨立董事委員會函件」一節）認為，上述基準及據此得出的建議年度上限公平合理，並符合本公司及全體股東的利益。

### 施工服務框架協議之理由及裨益

本集團致力於推動在中國的物業開發業務，並維持高水準的建築品質及項目管理。施工服務框架協議使本集團在聘用施工方的時候可以建立一套結構化且具透明度的機制；施工方在建築及相關服務方面擁有豐富的經驗、房屋建築施工總承包的一級資質，並具備經證實的優良往績。透過施工服務框架協議將相關安排正式化，本集團可確保與施工方的所有交易均遵循市場導向、符合公平及合理的原則，並受嚴格的招標程序及內部控制所規範。

施工服務框架協議亦賦予本集團靈活性，可邀請施工方參與各類建築項目的競標，從而擴大合資格服務供應商的範圍，從而提升項目交付的效率及質量。此外，施工服務框架協議有助遵守上市規則的監管要求，包括類似交易的合併計算及年度上限的監控，從而保障本公司及股東的利益。

考慮上述因素後，董事（不包括獨立董事委員會成員，該委員會就施工服務框架協議及據此擬進行之交易以及年度上限的意見將於考慮獨立財務顧問的建議後，載於本通函所載之獨立董事委員會函件中）認為，施工服務框架協議乃於本集團的日常及慣常業務過程中訂立，按正常商業條款及公平交易原則進行，有利於本集團的長期發展，符合本公司及全體股東的利益。

### 內部控制措施

為確保施工服務框架協議擬進行之交易依正常商業條款或更優條款進行，且不超過年度上限，本集團將實施以下內部控制措施：

- (i) 請參閱「董事會函件－施工服務框架協議－定價政策」及「董事會函件－施工服務框架協議－付款條款」章節，其中載明與施工方就各項目簽訂具體協議前須實施的各項內部控制措施，包括但不限於：(i)一套嚴謹的招標程序，涉及至少兩名獨立第三方作為投標者，並採用全面的公開招標程序及適用於所有參與者的平等甄選準則；以及(ii)一套適用於中標者（不論中標者是施工方或獨立第三方）的劃一付款條款。本公司根據施工服務框架協議執行交易時將嚴格遵守定價政策及付款條款，以確保每項交易均按正常商業條款及公平合理的方式進行，且向本集團提供的條款不遜於任何獨立第三方所提供的條款；

- (ii) 財務部門須定期匯報及監控交易金額，將所有與施工方的實際交易金額保存詳細紀錄，並進行每月審查，以監控總交易量是否符合施工服務框架協議及現有施工合同所訂的年度上限。當實際交易金額達到年度上限的60%，或當業務部門或財務部門預估該上限在短期內可能被大幅用盡，則將把此事上報至高層管理層，以供評估及決策；
- (iii) 針對每份個別協議進行多級審查和批准，由採購、財務及內部審計部門審查每份協議的條款及定價，以確保符合施工服務框架協議及本集團的定價政策。各個協議草案還須進一步經負責監督關連交易的執行董事批准，該執行董事及其聯繫人不得於施工服務框架協議或據此擬進行的交易相關之個別協議中擁有任何權益；
- (iv) 董事會及本集團相關部門可不時提出建議，以加強程序合規性，並確保本集團內部監控措施的完整性及有效性，包括維護合資格施工方名單及實施競標程序；
- (v) 本公司之外部核數師將就該施工服務框架協議及現有施工合同項下之定價及交易量，相對於年度上限的情況進行年度審閱，並根據上市規則出具年度確認函，確認該等交易乃按照該施工服務框架協議及現有施工合同之條款及適用之定價政策，以正常商業條款進行，且符合本公司及全體股東之利益；及
- (vi) 審計委員會及獨立非執行董事將就持續性關連交易及內部監控措施的成效進行年度檢討，並酌情提出改善建議。

### 董事會決議及特別股東大會上的棄權

鑒於譚先生及其聯繫人於施工服務框架協議中擁有權益，譚先生已就批准施工服務框架協議及據此擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，本公司其他董事均無在施工服務框架協議中擁有任何重大權益，亦無須就相關董事會決議案放棄投票。

鑒於譚先生在施工服務框架協議中的利益，譚先生及其聯繫人（合計持有4,055,892,779股股份，佔本公司已發行股本總額約73.85%）將於特別股東大會上，就施工服務框架協議及其項下擬進行的交易所涉及的決議案放棄投票。

### 有關本集團、湛江瑞辰及施工方之資料

本集團主要於中國從事物業發展、於美國從事分銷家庭用品及影音產品、及於中國從事家用電器貿易。

湛江瑞辰為本公司之間接全資附屬公司，並為一間於中國註冊成立之有限公司。其主要於中國從事物業發展。

施工方為一間於中國註冊成立之有限公司。於本函件日期，該公司主要在中國從事施工和承包服務。有關施工方最終實益擁有人之資料，請參閱本函件中「上市規則之涵義」一節。

### 上市規則之涵義

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，施工方由譚偉強先生及肇慶市敏捷房地產物業管理有限公司分別直接擁有約6.3%及約93.7%，而肇慶市敏捷房地產物業管理有限公司(i)由譚匯川先生直接擁有約0.25%；(ii)由一間由譚月華女士擁有50%及譚穎女士擁有50%的公司直接擁有約4.75%；並(iii)由一間由譚匯川先生擁有90%及譚浩成先生擁有10%的公司直接擁有約95%。根據上市規則第14A.12(2)(a)條，譚偉強先生、譚匯川先生、譚浩成先生、譚月華女士及譚穎女士均為本公司主席、執行董事兼控股股東譚先生的家屬。

因此，由於施工方作為譚先生之聯繫人，根據上市規則第14A章，施工方屬於本公司之關連人士。由於施工服務框架協議項下擬進行交易的年度上限所涉及的一項或多項適用百分比率為5%或以上，該等交易構成本公司的持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

### 以投票方式進行表決

根據上市規則，將於特別股東大會上提呈的各項決議案將以投票方式進行表決。投票結果將於特別股東大會後刊載於本公司網站及聯交所網站。

### 特別股東大會

本公司謹訂於二零二六年十月八日上午十一時正於香港新界荃灣海盛路3號TML廣場32樓C室舉行特別股東大會。

召開特別股東大會之通告載於本通函第EGM-1頁。

---

## 董事會函件

---

倘閣下擬委任代表出席特別股東大會，須根據隨附的代表委任表格上印備的指示填妥並交回該表格。閣下務請盡快按隨附的代表委任表格上所印備之指示填妥表格並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），且無論如何須不遲於特別股東大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席特別股東大會（或其任何續會），並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將視作撤銷論。

### 暫停辦理股東登記手續

本公司股東名冊將於二零二六年十月五日（星期一）至二零二六年十月八日（星期四）（包括首尾兩日）暫停登記，在此期間將不會辦理任何股份過戶手續。為符合出席特別股東大會的資格，未登記的股份持有人須確保所有股份轉讓文件連同相關股票及適當的轉讓文件，最遲須於二零二六年十月二日（星期五）下午四時三十分前送交本公司的股份過戶登記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。

### 推薦建議

本公司已委任嘉林資本有限公司為獨立財務顧問，就施工服務框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。嘉林資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函載於本通函第16頁。本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，就施工服務框架協議向獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件（載有其就施工服務框架協議向獨立股東提出的建議）載於本通函第15頁。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等就施工服務框架協議及據此擬進行之交易以及年度上限之意見已載於本通函中之獨立董事委員會函件）認為施工服務框架協議及據此擬進行之交易以及年度上限均在本集團的正常及慣常業務過程中按一般商業條款訂立、屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

因此，董事會建議獨立股東投票贊成批准施工服務框架協議及其項下各建議的年度上限的普通決議案。

---

## 董事會函件

---

### 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定而提供有關本公司之資料，董事願對本通函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，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分及本通函並無遺漏其他事宜，以致本通函或當中所載任何聲明產生誤導。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
**敏捷控股有限公司**  
執行董事  
**嚴國浩**  
謹啟

二零二六年九月十八日



**NIMBLE HOLDINGS COMPANY LIMITED**

**敏捷控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立並於百慕達繼續經營之有限公司)

(股份代號：186)

敬啟者：

**持續關連交易**

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就施工服務框架協議及據此擬進行之交易提供意見，相關詳情載於日期為二零二六年九月十八日致股東之通函（「**通函**」）中之董事會函件，而本函件構成該通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

嘉林資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就施工服務框架協議及據此擬進行的交易向本公司提供意見。嘉林資本函件載於通函第16頁。

經考慮施工服務框架協議的條款及條件、獨立財務顧問提供的意見，以及彼等在達致意見時所考慮的主要因素及理由後，吾等認為施工服務框架協議的條款及據此擬進行的交易在本集團日常及慣常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。此外，就本公司及獨立股東而言，施工服務框架協議項下確定年度上限的基準屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東於特別股東大會上投票贊成普通決議案，以批准施工服務框架協議、據此擬進行的交易及年度上限。

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  
**林金鶯博士**

獨立非執行董事  
**陸正華博士**

獨立非執行董事  
**葉恒青博士**

獨立非執行董事  
**陳遠志博士**

謹啟

二零二六年九月十八日

---

## 獨立財務顧問函件

---

以下為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問嘉林資本有限公司就該交易發出的意見函全文，以供載入本通函。



香港  
干諾道中88號／  
德輔道中173號  
南豐大廈  
12樓1209室

敬啟者：

### 持續關連交易 簽訂施工服務框架協議

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就施工服務框架協議（包括建議年度上限）（「**該交易**」）擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司於二零二六年九月十八日向股東發佈的通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」），本函件構成通函的一部分。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。

於二零二六年九月三日， 貴公司與施工方簽訂了施工服務框架協議，根據該協議， 貴集團可不時聘請施工方為 貴集團的項目提供工程及相關服務，期限自施工服務框架協議生效之日起至二零二九年三月三十一日止。

參照董事會函件，該交易構成持續關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准要求。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴公司已成立由林金鶯博士、陸正華博士、葉恒青博士及陳遠志博士(均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會，旨在就以下事項向獨立股東提供意見：(i)該交易的條款是否屬正常商業條款及是否公平合理；(ii)該交易是否符合 貴公司及股東的整體利益及是否在 貴集團的日常及慣常業務過程中進行；以及(iii)獨立股東於特別股東大會上應如何就批准該交易的決議案投票。吾等(嘉林資本有限公司)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。

### 獨立性

吾等並不知悉(i)嘉林資本於緊接最後實際可行日期前兩年內與 貴公司之間有任何關係或利益；或(ii)嘉林資本向 貴公司提供任何與 貴公司已簽訂協議之交易有關的服務，或任何可能被合理視為妨礙嘉林資本擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問之獨立性之其他人士。

經考慮上述事項，並鑒於最後實際可行日期上市規則第13.84條所載的任何情況均不存在，吾等認為吾等具備擔任獨立財務顧問所應有的獨立性。

### 吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等依賴通函內所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等假設董事提供之所有資料及聲明(董事須就此獨自及全權負責)於作出時均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確。吾等亦假設董事於通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供之意見之合理性。吾等之意見乃基於董事聲明及確認概無就該交易與任何人士訂立任何未披露私人協議／安排或推定諒解。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條，採取足夠及必需之步驟，以為吾等之意見提供合理基礎並達致知情見解。

---

## 獨立財務顧問函件

---

通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司之資料。董事願就通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等深知及所信，通函所載資料在各重要方面均屬準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事宜，足以令致通函或其所載任何陳述產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，並不對通函任何部分之內容負責，惟本意見函件除外。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，以達致知情見解並為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、施工方或彼等各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮該交易對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見必然是基於最後實際可行日期之實際財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得之資料為基礎。股東應留意，後續發展（包括市場和經濟條件的任何重大變化）可能會影響及／或改變吾等意見，同時吾等無義務就於最後實際可行日期後發生的事件對此意見作出更新或更新、修改或重申吾等之意見。此外，本函件所載內容不應被詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券之推薦建議。

最後，倘本函件所載資料摘錄自已刊發或以其他方式公開獲得之資料來源，嘉林資本之責任為確保有關資料乃準確地摘錄自有關資料來源，但吾等並無義務對該等資訊的準確性及完整性進行任何獨立的深入調查。

### 所考慮之主要因素及理由

於達致關於該交易之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 有關 貴集團之資料

參照董事會函件， 貴集團主要於中國從事物業發展、於美國從事分銷家庭用品及影音產品、及於中國從事家用電器貿易。

## 獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團截至二零二六年三月三十一日止兩個年度的經審核綜合財務資料，乃摘錄自 貴公司截至二零二六年三月三十一日止年度的年報（「二零二五／二六年年報」）：

|            | 截至<br>二零二六年<br>三月三十一日<br>止年度<br>百萬港元 | 截至<br>二零二五年<br>三月三十一日<br>止年度<br>百萬港元 | 按年變動<br>% |
|------------|--------------------------------------|--------------------------------------|-----------|
| 收入         | 1,244                                | 1,451                                | (14.27)   |
| —銷售物業      | 1,183                                | 1,341                                | (11.78)   |
| —銷售貨品      | 57                                   | 107                                  | (46.73)   |
| —特許權收入     | 4                                    | 3                                    | 33.33     |
| 毛利         | 193                                  | 165                                  | 16.97     |
| 貴公司擁有人應佔利潤 | 61                                   | 1                                    | 6,000.00  |

如上表所示，貴集團截至二零二六年三月三十一日止年度（「二零二五／二六財年」）的收入約為人民幣1,244,000,000元，較截至二零二五年三月三十一日止年度（「二零二四／二五財年」）減少約14.27%。無論是二零二四／二五財年或二零二五／二六財年，貴集團的大部分收入均來自物業銷售。參照二零二五／二六年年報，貴集團來自物業銷售的收入指其中國物業發展業務所產生的收入。貴集團收入減少主要歸因於中國物業發展業務的銷售收入下降。儘管貴集團收入下降，但貴集團於二零二五／二六財年的毛利較二零二四／二五財年增加約16.97%，主要由於貴集團物業發展業務的產品組合變動，該業務的毛利率較高。

隨著上述貴集團毛利增長，以及因嚴格成本控制導致貴集團的銷售及分銷成本與行政開支減少，於二零二五／二六財年貴公司擁有人應佔貴集團利潤較二零二四／二五財年大幅增加60倍。

### 有關施工方之資料

參照董事會函件，施工方為一間於中國註冊成立之有限公司。該公司主要在中國從事施工和承包服務。於最後實際可行日期，施工方由譚偉強先生及肇慶市敏捷房地產物業管理有限公司分別直接擁有約6.3%及約93.7%，而肇慶市敏捷房地產物業管理有限公司則由下列人士直接擁有：(i)由譚匯川先生擁有約0.25%；(ii)由一間由譚月華女士擁有50%及譚穎女士擁有50%的公司擁有約4.75%；並(iii)由一間由譚匯川先生擁有90%及譚浩成先生擁有10%的公司擁有約95%。譚偉強先生、譚匯川先生、譚浩成先生、譚月華女士及譚穎女士均為貴公司主席、執行董事兼控股股東譚先生的家屬。因此，施工方為貴公司的關連人士。

### 該交易之理由及裨益

參照董事會函件，貴集團致力於推動在中國的物業開發業務，並維持高水準的建築品質及項目管理。施工服務框架協議使貴集團在聘用施工方的時候可以建立一套結構化且具透明度的機制；施工方在建築及相關服務方面擁有豐富的經驗、一級資質，並具備經證實的優良往績。施工服務框架協議亦賦予貴集團靈活性，可邀請施工方參與各類建築項目的競標，從而擴大合資格服務供應商的範圍，從而提升項目交付的效率及質量。

我們從董事處獲悉，並從貴公司於二零二六年七月三十日就現有施工合同發佈的公告中注意到，貴集團已委聘施工方為湛江項目（即將該地塊進一步開發為住宅物業項目的前期工程）提供土石方工程和樁基工程。鑒於湛江項目現正為遴選後續物業發展工程的服務供應商進行公開招標程序，而施工方已參與競標，簽訂施工服務框架協議不僅可讓施工方為湛江項目提供施工服務，施工方透過招標程序中標後亦可不時為貴集團的其他物業發展項目提供施工服務。

據董事進一步告知，董事認為，相較於簽訂個別協議並就每項相關交易分別作出披露以及根據上市規則另行徵求獨立股東的批准，貴公司簽訂施工服務框架協議所帶來的負擔將較輕。

根據二零二五／二六年年報所述，除該地塊外，貴集團的發展中項目位於湖南寧鄉、河南鞏義、廣東陽江、廣東汕頭及湖南永州，總建築面積約為76,200平方米。此外，貴集團的土地儲備位於湖南永州，權益建築面積約為69,300平方米，權益可售面積約為55,400平方米。鑒於上述情況，吾等贊同董事會的意見，即施工服務框架協議將為貴集團提供靈活性，可邀請施工方參與競標，同時亦符合上市規則的監管要求。

經考慮上述事項後，吾等贊同董事會的意見，認為該交易將於貴集團的日常及慣常業務過程中進行，並符合貴公司及股東的整體利益。

### 該交易的主要條款

施工服務框架協議之主要條款概述如下，詳情載於董事會函件中「施工服務框架協議」一節：

#### 日期

二零二六年九月三日

#### 訂約方

貴公司；以及

施工方

#### 期限

二零二六年九月三日至二零二九年三月三十一日（自 貴公司獨立股東批准施工服務框架協議之日起生效）

#### 主要條款

根據施工服務框架協議，貴集團可不時邀請施工方參與工程及相關服務的競標，包括但不限於總承建、建築和土木工程、外觀和室內設計、建築維護、翻新、諮詢、拆除、土石方工程、樁基和地基工程、專案管理、建築材料和設備供應、機電工程、供暖、通風和空調系統、消防、供水和排水、電梯維護，以及雙方以書面形式約定的其他服務。

施工方可依照與其他獨立第三方施工方所獲的相同及一般條款，參與此類招標。若施工方透過招標程序中標，則將根據具體合約的條款，受聘提供相關服務。

為進行盡職調查，吾等已取得湛江項目（即 貴集團簽訂施工服務框架協議所考量的主要項目）的招標邀請文件。吾等注意到：(i)湛江項目的招標邀請已發佈於 貴集團的招標平台，並開放予公眾投標；(ii)投標人須辦理建築施工總承包的相關許可證及資格；(iii)湛江項目的招標邀請載明投標人提交標書供 貴集團評估的具體時限；及(iv)湛江項目的招標邀請載明投標人須提交的標書之編製及內容要求，特別是擬議的施工目標、進度及施工服務的安全要求。據此，吾等認為就湛江項目招標程序而言，適用於施工方之要求與適用於獨立第三方投標人之要求相同。

### **定價政策及內部控制措施**

根據施工服務框架協議，提供的工程及相關服務的對價將按照中華人民共和國相關法律法規，包括《民法典》，並參照《中華人民共和國招標投標法》和《必須招標的工程項目規定》，通過公開招標的方式確定。

對於法律未強制規定須進行招標的項目， 貴集團將根據《民法典》、相關合約安排及 貴集團內部採購政策進行招標。在適當情況下， 貴集團參照《招標投標法》及《必須招標的工程項目規定》，以制定招標流程各階段的程序時限與截止日期。

貴集團將進行招標程序，招標參與者不得少於三家，其中至少兩家將為獨立第三方。倘若 貴公司沒有收到令其滿意的標書或報價， 貴公司可重新評估所需服務的範圍或重新審視工作要求，並重新發起招標或徵求修訂後的報價。

貴集團在遴選施工方時採用全面的公開招標程序。招標程序首先發出公開招標邀請，然後進行投標者資格審查及信用核查，以確保所有參與者均符合所需標準。接著進行技術評估，以評估投標者的能力及提案內容。初步評估完成後，將確認第一輪開標結果。如有必要，將與初選入圍者舉行澄清或協商會議以解決任何未決問題或優化提案。隨後，確認第二輪開標結果以確定中標者。整個招標流程由 貴集團總部的採購部門、項目經理辦公室及項目成本控制中心共同評估與監督，以確保公平、透明，並符合內部政策及相關法規。

中標方將根據價格、施工期、品質、專業資質和施工方案等客觀標準選定。合同價格將根據投標價格確定，並按照正常的商業條款和公平交易原則執行。

根據我們對聯交所其他上市公司進行的持續關聯交易（涉及向其關連人士購買或出售材料／產品／服務）的獨立研究，我們注意到，將價格與獨立第三方就相同或類似產品／服務所提供／獲得的報價進行比較是常見的定價政策之一。由於工程及相關服務的對價將透過公開招標確定，且將有至少三名投標者（包括至少兩名獨立第三方），吾等認為框架協議下的定價政策屬公平合理。

為進行盡職調查，吾等取得三份 貴集團其他房地產項目中類似工程服務的招標邀請及評標相關文件的樣本。吾等注意到：(i)該等招標邀請已於 貴集團的招標平台公佈以進行公開招標；(ii)中標者乃經考慮其專業資格、技術評估標書、施工計劃、施工期及所提交的合約價格後選定；及(iii)中標的合約價格與中標者提交的價格相同。

---

## 獨立財務顧問函件

---

為確保該交易按正常商業條款或更優條款進行及不超過年度上限，貴公司將實施若干內部控制措施，詳情載於董事會函件中「內部控制措施」一節。經考慮以下事項：

- (i) 貴集團的採購、財務及內部審計部門將審閱每份個別協議的條款及定價，以確保符合施工服務框架協議及貴集團的定價政策；
- (ii) 根據該交易將予訂立的個別協議草案須經負責監督關連交易的執行董事批准，該執行董事及其聯繫人不得於該交易中擁有任何權益；
- (iii) 貴集團財務部門須就與施工方之間的所有實際交易金額保存詳細紀錄，並進行每月審查，以監控總交易量是否符合該交易的年度上限。當實際交易金額達到年度上限的60%，或當業務部門或財務部門預估該上限在短期內可能被大幅用盡，則將把此事上報至高層管理層，以供評估及決策；
- (iv) 審計委員會及獨立非執行董事將就持續性關連交易及內部監控措施的成效進行年度檢討，並酌情提出改善建議；及
- (v) 貴公司之外部核數師將就該交易的定價及交易量相對於年度上限的情況進行年度審閱，並根據上市規則出具年度確認函，

吾等認為，內部控制措施有效確保該交易的價格及條款不會遜於貴集團從獨立第三方獲得的條件；且有效實施內部控制措施將確保該交易的定價公平及不會超過年度上限。

### 付款條款

每個具體項目的合約價款將依照相關合約的條款支付，通常是根據工程進度分階段付款，並須扣除雙方可能約定的保留金。

## 獨立財務顧問函件

在確定中標者後，雙方將根據招標文件所載的付款條款商定具體付款方式。一般而言，各具體項目的合約價款採用按進度付款的結算方式。施工方須根據實際完成的工程量每月提交書面付款申請。經 貴公司及監理工程師對已完成的工程進行驗證後， 貴公司將於30個工作天內向施工方支付上月驗證的已完成工程所對應之款項，惟將保留一部分款項作為質量保證金。保證金的金額及期限將於相關合約中訂明並作為履約工程的品質保障。

吾等從 貴集團其他房地產項目的招標邀請中注意到，所有招標邀請均包含一份載列中標者的具體條款（包括付款條款）的合約範本。因此，吾等認為不論中標者是關連人士或獨立第三方，付款條款均相同。

### 建議年度上限

截至二零二七年三月三十一日、二零二八年三月三十一日及二零二九年三月三十一日止各年度的年度上限如下：

|      | 截至<br>二零二七年<br>三月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至<br>二零二八年<br>三月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 | 截至<br>二零二九年<br>三月三十一日<br>止年度<br>人民幣千元 |
|------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 年度上限 | 68,000                                | 134,000                               | 177,000                               |

參照董事會函件，建議的年度上限乃參考多項因素而釐定，包括：(i) 貴集團的業務發展策略及項目儲備，尤其是湛江項目以及其他在施工服務框架協議有效期內之潛在物業發展項目的預期施工進度及預算；(ii)根據 貴集團的整體發展計劃、各項目的預期進度，以及類似施工服務的過往交易金額，估算擬授予施工方的工程及相關服務合約總額；(iii) 貴集團根據行業標準及內部程序編製的內部項目預算、可行性研究及成本估算；(iv)相關項目的預期市場需求、工程規模及複雜程度；(v)為應對項目範圍、工程成本、及任何不可預見情況的潛在波動而預留的審慎緩衝；(vi)湛江項目建築工程的預期進度；以及(vii)上市規則的適用規定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等從董事會函件中注意到，建議的年度上限包含約10%的緩衝額，以應對潛在的不可預見工程、變更或項目範圍的調整。因此，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年度，預計各年度產生的施工成本分別約為人民幣62,000,000元、人民幣122,000,000元及人民幣161,000,000元。

為進行盡職調查，吾等已向 貴公司取得：(i)湛江項目的發展計劃，其中載列各棟建築物的預計動工日期及竣工日期；(ii)湛江項目的施工成本明細；及(iii)湛江項目在施工期間各季度的預計現金流出，涵蓋截至二零二九年三月三十一日止三個年度。吾等注意到，湛江項目分為六個階段，其中五個階段將於截至二零二九年三月三十一日止的三年內陸續動工；而每個階段所需的施工時間約為2年至3年。

為評估建議年度上限的合理性，我們根據以下因素重新計算截至二零二九年三月三十一日止三個年度中各年度預計產生的施工成本：(i)湛江項目各建築物的預計施工成本（假設各建築物的施工成本相同，且於各自的施工期間內均等分攤）；以及(ii)根據湛江項目發展計劃確定的發生時間。根據我們的重新計算，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年度的估計施工成本分別約為人民幣50,000,000元、人民幣131,000,000元及人民幣151,000,000元。

吾等進一步向董事查詢後得悉，施工期初期產生的施工成本通常高於後期，因此吾等的重新計算結果與 貴公司於制定建議年度上限時採用的估計施工成本存在差異。吾等認為吾等重新計算所得的數值與該等估算數值之間的偏差尚屬可接受範圍，因此吾等不質疑 貴公司於制定建議年度上限時所採用的估算施工成本的合理性。

如上所述，建議年度上限已包含約10%的緩衝，以應對潛在的不可預見工程、變更或項目範圍調整。吾等進一步向董事查詢後了解到，為了克服施工期間可能出現的任何障礙， 貴公司通常會調整原有施工方案，此舉可能產生額外的施工成本。此外，施工期亦可能因各種原因而延遲，例如建築材料交付延誤、建築勞工短缺，以及 貴公司為應對當前房地產市場狀況而對竣工時間所作的調整。鑒於上述不可預見的情況，我們認為在制定建議年度上限時採用約10%緩衝是公平合理的做法。

鑒於上述情況，吾等認為截至二零二九年三月三十一日止三個年度的建議年度上限屬公平合理。

股東應注意，由於年度上限涉及未來事件及根據若干假設估算得出，而該等假設在截至二零二九年三月三十一日的整個期間內未必仍然有效，因此年度上限並不代表對該交易所產生的成本的預測。因此，我們對該交易產生的實際交易金額與年度上限的吻合程度不予發表意見。

鑒於上述情況，吾等認為該交易的條款乃按正常商業條款訂立，且屬公平合理。

### 上市規則之涵義

董事會確認，貴公司將遵守上市規則第14A.53至14A.59條的規定，據此：(i)該交易的價值必須受年度上限所限制；(ii)該交易的條款必須由獨立非執行董事每年審閱；(iii)獨立非執行董事就該交易之條款進行年度審閱的詳情須載入貴公司其後刊發的年度報告內。

此外，上市規則亦規定貴公司核數師須向董事會發出一封函件，確認(其中包括)彼等是否得悉任何情況致使彼等相信該交易：(i)未經董事會批准；(ii)在所有重大方面並非按照貴集團的定價政策(倘若此類交易涉及貴集團提供貨品或服務)；(iii)在所有重大方面並非根據規管此類交易的相關協議訂立；及(iv)已超出年度上限。

倘董事確認該交易的總額預計將超出年度上限，或建議對該交易的條款作出任何重大修訂，則貴公司須遵守上市規則中有關持續關連交易的適用條文。

鑒於上市規則載有上述針對持續關連交易的規定，吾等認為已採取足夠措施監察該交易，故獨立股東的利益將得到保障。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### 推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)該交易的條款(包括年度上限)為正常商業條款，屬公平合理；及(ii)該交易於貴集團的日常及慣常業務過程中進行及符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於特別股東大會上提呈批准該交易的決議案，且吾等就此推薦獨立股東投票贊成該決議案。

此 致

敏捷控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

**嘉林資本有限公司**

董事總經理

**林家威**

謹啟

二零二六年九月十八日

附註：林家威先生為證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，且為嘉林資本有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業擁有約30年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函載有根據上市規則規定而提供有關本公司之資料，董事願對本通函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，本通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，且無誤導或欺詐成分及本通函並無遺漏其他事宜，以致本通函或當中所載任何聲明產生誤導。

## 2. 披露董事及主要行政人員之權益及淡倉

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、相關股份及債券中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之有關條文彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之登記冊內之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉如下（附註(i)）：

| 姓名  | 權益性質 | 公司權益          | 附註   | 其他權益        | 附註    | 佔本公司     |
|-----|------|---------------|------|-------------|-------|----------|
|     |      |               |      |             |       | 已發行股本百分比 |
| 譚先生 | 好倉   | 3,616,712,779 | (ii) | 439,180,000 | (iii) | 73.85%   |

附註：

- (i) 於最後實際可行日期，本公司之已發行股份總數為5,492,232,889股。
- (ii) 譚先生根據證券及期貨條例被視為於其中持有權益之3,616,712,779股股份為Wealth Warrior Global Limited（「Wealth Warrior」）（由譚先生全資擁有）持有之股份。
- (iii) 439,180,000股股份由Merchant Link Holdings Limited及Rise Vision Global Limited擁有，該等公司各自持有219,590,000股及由一個全權信託間接全資擁有。譚先生為Merchant Link Holdings Limited及Rise Vision Global Limited之董事及為全權信託之財產授予人及受益人。就此而言，根據證券及期貨條例，譚先生被視為持有該等股份之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司主要行政人員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）之任何股份、相關股份及債券中擁有或被視為持有根據證券及期貨條例第352條須記錄於該條例所指之登記冊內之任何權益或淡倉，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。

### 3. 披露主要股東之權益

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊內之權益或淡倉：

| 名稱／姓名                                | 身份                    | 所持本公司<br>每股面值0.01港元<br>的已發行<br>普通股數目 | 佔已發行股本<br>概約百分比 |
|--------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Wealth Warrior                       | 實益擁有人                 | 3,616,712,779 (L)                    | 65.85%          |
| Sino Bright Enterprise<br>Co., Ltd.  | 實益擁有人及擁有股份<br>保證權益之人士 | 1,023,463,423 (L)<br>(附註1)           | 18.63%          |
| LEHD Pte. Ltd.                       | 受託人                   | 1,428,769,939 (L)<br>(附註1、2)         | 26.01%          |
| Barrican Investments<br>Corporation  | 實益擁有人及受控法團<br>權益      | 405,306,516 (L)<br>(附註2)             | 7.38%           |
| Splendid Brilliance<br>(PTC) Limited | 受託人                   | 439,180,000 (L)<br>(附註3)             | 8.00%           |
| 何桂釵                                  | 受控法團權益                | 439,180,000 (L)<br>(附註3)             | 8.00%           |

\* 字母「L」指一名人士於有關股份之「好倉」（定義見證券及期貨條例第XV部）。

附註：

- (1) Sino Bright (作為實益擁有人) 擁有23,463,423股股份，佔本公司已發行股本總額約0.42%。根據Wealth Warrior (作為抵押人) 以Sino Bright (作為承押人) 為受益人所授出日期為二零一七年九月二十六日之股份抵押項下之法定抵押 (作為Sino Bright (作為賣方) 與Wealth Warrior (作為買方) 訂立之日期為二零一七年九月二十二日之買賣協議項下遞延代價之抵押品)，Sino Bright被視為於1,000,000,000股股份中擁有權益。
- (2) LEHD被視為擁有1,428,769,939股股份之權益，原因為其為擁有The Ho Family Trust Limited (「The Ho Family Trust」) 全部已發行股本之全權信託之受託人。The Ho Family Trust被視為於Barrican及Sino Bright持有之股份中擁有權益，該等公司均為The Ho Family Trust之全資附屬公司，分別直接擁有405,306,516股股份及1,023,463,423股股份。
- (3) Splendid Brilliance (即Wealth Warrior之一致行動人士) 作為一個間接擁有Merchant Link Holdings Limited及Rise Vision Global Limited全部已發行股本之全權信託的受託人，被視為於439,180,000股股份中擁有權益。該等公司各自持有219,590,000股股份。譚先生為Merchant Link Holdings Limited及Rise Vision Global Limited之董事及為全權信託之財產授予人及受益人。何桂釵女士為Splendid Brilliance的唯一董事及唯一股東。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司主要行政人員均不知悉有任何其他人士（董事或本公司主要行政人員除外）或法團於本公司股份或相關股份中持有根據證券及期貨條例第336條須記錄於本公司所備存之登記冊內的權益或淡倉。

#### 4. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人（定義見上市規則）於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益，猶如彼等各自均被視為上市規則第8.10條所指的控股股東。

#### 5. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，譚先生及鄧向平先生已於二零二三年十二月二日與本公司的一家附屬公司訂立董事之僱傭合約，固定任期自二零二三年十二月二日起為期三年，並可膺選連任。嚴國浩先生及梁敏玲女士分別於二零二六年二月二十一日及二零二六年三月三十一日與本公司一家附屬公司訂立董事之僱傭合約，固定任期自二零二六年三月三十一日起為期三年，並可膺選連任。胡德勝先生已於二零二四年三月二十日與本公司一家附屬公司簽訂董事之僱傭合約，任期自二零二四年三月二十日起為期三年，並可膺選連任。

林金鶯博士、陸正華博士及葉恒青博士已於二零二三年十月二十四日與本公司簽訂獨立非執行董事之委任函，固定任期自二零二三年十二月二日起為期三年，並可膺選連任。陳遠志博士已於二零二六年八月二十九日與本公司簽訂獨立非執行董事之委任函，固定任期自二零二六年九月一日起為期三年，並可膺選連任。

上述僱傭合約及委任函均不得於一年內在不支付補償（法定補償除外）的情況下終止。

#### 6. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司為以下未決訴訟的一方。

##### (a) 本公司

根據香港特別行政區高等法院（「**高等法院**」）於二零一六年五月九日就案件HCCW 177/2011頒佈之法庭命令，本公司須：

- (i) 倘向法庭支付之款項不足以支付前臨時清盤人評定的費用及開支，向前臨時清盤人彌償並持續彌償；及

- (ii) 就HCA 92/2014訴訟(「**訴訟**」)之抗辯成本向霍義禹先生及富事高諮詢有限公司彌償並持續彌償(受訴訟之最終裁定影響)。該訴訟為一宗於二零一四年一月由Sino Bright Enterprises Co., Ltd.於高等法院提出之法律案件，而HCA 1152/2017為一宗於二零一七年五月由本公司於高等法院提出之法律案件，其後與該訴訟合併，該案件乃指稱失實陳述針對霍義禹先生及富事高諮詢有限公司提出，且該案件仍未審結。

前臨時清盤人於二零二五年五月九日提出撤銷日期為二零二五年三月五日的訟費評定預約時間通知書的申請已於二零二五年五月二十七日被聆案官駁回。對該決定之上訴通知已於二零二五年六月九日提交，上訴案號為CACV 362/2026，正等待法院進一步指示。

對聆案官決定的上訴已於二零二六年九月三日進行聆訊，本公司上訴成功。法官已(i)接納本公司的上訴；(ii)撤銷聆案官的單方面費用核定令，並將第13號訟費單移交至對訟雙方參與的訟費評核程序；以及(iii)命令前臨時清盤人支付本公司就二零二四年十二月三十日傳票及本次上訴產生的訴訟費用，該費用經簡易評估為500,000港元。

於本報告日期，本公司並未接獲有關費用、成本及開支之有關要求。

**(b) Emerson Radio Corp.**

於二零二三年十月十日，美國德拉瓦州地區法院(「**德拉瓦地區法院**」)在針對空調及供暖產品供應商Emerson Quiet Kool Co., Ltd.及批發商Home Easy Ltd.(統稱「**被告**」)的商標侵權訴訟中作出有利於Emerson Radio Corp.(「**Emerson**」)的終審判決。除其他事項外，德拉瓦地區法院發佈禁令，並指示美國專利及商標局取消被告現有及擬註冊的「Emerson Quiet Kool」商標，以及禁止被告今後註冊或申請註冊或使用相同或任何其他含有「Emerson」字樣的商標或名稱。該判決亦裁定被告賠償約10,400,000美元(相當於約81,000,000港元)，包含歸還非法所得、律師費用及更高的損害賠償金。截至二零二四年三月三十一日止年度，基於美國第三巡迴上訴法院的判決確認，Emerson記賬3,100,000美元(相當於約24,000,000港元)收入，此乃墊付按金扣除於截至二零二四年三月三十一日止年度的律師費用後的餘下結餘。如任何判決同樣，Emerson無法保證能夠收回全部判決金額，即使能夠收回，亦無法保證何時能夠收回。被告已另行向美國新澤西州地區破產法院提交破產申請。此外，關於該破產申請，被告委託的第七章受託人已入稟申訴以尋求退回此前向Emerson支付4,100,000美元(相當於約32,000,000港元)的墊付按金；而該申訴的結果尚無定論。

## 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本公司自二零二六年三月三十一日（即本公司最近公佈的經審核財務報表的編製日期）以來，其財務或營運狀況有任何重大不利變動。

## 8. 專家及同意書

以下為本通函所提述或提供本通函所載意見或建議的專家資格：

| 名稱       | 資格                                  |
|----------|-------------------------------------|
| 嘉林資本有限公司 | 根據證券及期貨條例從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團 |

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，嘉林資本有限公司乃獨立於本集團及其關連人士的第三方，且於最後實際可行日期：

- (a) 嘉林資本有限公司並無擁有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券之任何權利（不論是否可依法強制執行）。
- (b) 嘉林資本有限公司已就刊發本通函（包括以現有形式及內容載入其函件、報告、意見及／或提及引述其名稱）給予書面同意，且迄今並未撤回該同意；及
- (c) 嘉林資本有限公司並無於自二零二六年三月三十一日（即本公司最近期刊發經審核年度財務報表之編製日期）以來，由本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司建議收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

## 9. 其他權益

於最後實際可行日期，據董事所知，

- (a) 自二零二六年三月三十一日（即本集團最近期刊發經審核財務報表的編製日期）以來，董事並無於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；
- (b) 董事並無於本公司或其任何附屬公司所訂立、且就本集團整體業務而言仍有效及屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 10. 展示文件

下列文件的文本將於本通函日期起計14天內刊登於聯交所 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站(<http://www.cygs.com>)：

- (a) 施工服務框架協議；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第15頁；
- (c) 獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問嘉林資本有限公司致獨立股東之函件，其全文載於本通函第16至28頁；及
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所提及之同意書。

---

## 特別股東大會通告

---



### NIMBLE HOLDINGS COMPANY LIMITED

### 敏捷控股有限公司

(於開曼群島註冊成立並於百慕達繼續經營之有限公司)

(股份代號：186)

### 特別股東大會通告

茲通告敏捷控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二六年十月八日上午十一時正於香港新界荃灣海盛路3號TML廣場32樓C室舉行特別股東大會(「特別股東大會」)，旨在審議並酌情通過(不論是否經修訂)以下決議案：

除文義另有所指外，本通告所用之詞彙與本公司日期為二零二六年九月十八日的通函(「通函」)所界定者具有相同涵義，通函載有與以下決議案有關之詳情。

#### 普通決議案

於現場會議上以公開投票及非累積表決方式審議及批准以下決議案：

1. **動議**批准施工服務框架協議及據此擬進行之交易(包括通函所載的年度上限)；
2. **動議**授權本公司任何一名董事代表本公司簽立所有其他相關文件、文據及協議，並採取一切必要或權宜措施以實施及／或使施工服務框架協議生效；
3. **動議**批准本集團任何成員公司(包括該等新設立或通過股權收購而投資的公司或其他組織)於其全權酌情認為適當或權宜且符合本公司及其股東整體利益的情況下，根據實際工作需要，與施工方磋商、制定、簽立、修訂、補充及履行

## 特別股東大會通告

與施工服務框架協議(包括但不限於施工服務框架協議項下擬訂立之具體協議)有關的文件,並進行就簽立及實施施工服務框架協議項下擬進行的交易所需的一切事宜及行動。

承董事會命  
**敏捷控股有限公司**  
執行董事  
**嚴國浩**

香港,二零二六年九月十八日

附註:

1. 為釐定出席特別股東大會並於會上投票的資格,本公司股份的股東名冊將於二零二六年十月五日(星期一)至二零二六年十月八日(星期四)(包括首尾兩日)暫停登記,在此期間將不會進行任何股份過戶登記手續。記錄日期將為二零二六年十月八日(星期四)。為符合資格出席特別股東大會,未登記的股份持有人須確保最遲須於二零二六年十月二日(星期五)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票及適當的過戶文件一併送達本公司的股份過戶登記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)。
2. 凡有權出席特別股東大會之任何股份持有人,倘若持有兩股或以上股份,可委任一名或以上受委代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。為免生疑問,本公司庫存股份持有人(如有)無權於股東大會上投票。
3. 股份持有人的代表委任表格及經公證人公證的授權書或其他授權文件之副本(倘該代表委任表格由他人根據授權書或其他授權文件代表委託人簽署),必須於特別股東大會(或其任何續會)舉行時間不少於24小時前或指定決議案通過時間不少於48小時前送達本公司的股份過戶登記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。
4. 股東或其受委代表出席特別股東大會時應出示其身份證明文件。如已委任受委代表,該受委代表亦應出示代表委任表格。
5. 根據公司章程及上市規則,特別股東大會主席將於特別股東大會上要求以投票表決方式就提呈的決議案進行表決。
6. 特別股東大會預期需時不超過一天,股東或其受委代表出席特別股東大會的往返及住宿費用自理。

於本通函日期,董事會由五名執行董事:譚炳照先生、鄧向平先生、嚴國浩先生、梁敏玲女士及胡德勝先生;以及四名獨立非執行董事:林金鶯博士、陸正華博士、葉恒青博士及陳遠志博士組成。