
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，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。

閣下如已出售或轉讓名下所有GBA集團有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格轉交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理以轉交買方或承讓人。

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，並明確表示概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



(1) 建議更換核數師；及 (2) 股東特別大會通告

本公司謹訂於2026年11月10日(星期二)上午十時正假座香港九龍尖沙咀金巴利街1B號恆港中心1樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第11頁至第12頁。適用於大會的代表委任表格亦已於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.gbaholdings.com/>)發佈。

無論閣下是否擬親身出席股東特別大會及於會上投票，務請將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2026年10月26日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	3
股東特別大會通告	11

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙應具有以下涵義。

「會財局」	指	會計及財務匯報局；
「審核委員會」	指	本公司審核委員會；
「核數師」	指	本公司核數師；
「天職」	指	天職香港會計師事務所有限公司；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業的日子(公眾假期、星期六及星期日除外)；
「細則」	指	本公司的細則；
「中正天恆」	指	中正天恆會計師有限公司；
「本公司」	指	GBA集團有限公司(股份代號：00261)，一家於百慕達註冊成立之豁免有限公司，股份於聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「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	香港特別行政區；
「最後實際可行日期」	指	2026年10月20日，即確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「建議委任」	指	建議委任中正天恆為本公司核數師，惟須待股東於股東特別大會上批准，方可作實；

釋 義

「建議更換核數師」	指	建議撤換及建議委任；
「建議撤換」	指	建議撤換天職為本公司核數師，惟須待股東於股東特別大會上批准，方可作實；
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2026年11月10日(星期二)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀金巴利街1B號恆港中心1樓會議室舉行的股東特別大會；
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.02港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「%」	指	百分比。



GBA HOLDINGS LIMITED

GBA集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00261)

執行董事：

王祖偉

黃思語

林珈莉

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

獨立非執行董事：

胡惠珊

陳湘洳

梁家進

總辦事處兼香港主要

營業地點：

香港

銅鑼灣

禮頓道77號

禮頓中心

14樓1415室

敬啟者：

(1) 建議更換核數師；及

(2) 股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為2026年9月30日的公告，內容有關建議更換核數師（「該公告」）。本通函旨在向股東提供（其中包括）：(i)建議更換核數師的進一步資料，以便閣下就有關決議案的投票作出知情決定；及(ii)召開股東特別大會的通告。

II. 建議更改核數師

董事會在審核委員會建議下，議決(i)撤換天職為核數師；及(ii)建議委任中正天恆為截至

2026年12月31日止年度的新核數師，以填補建議撤換後的臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

建議撤換

於本公司在2026年6月5日舉行的上屆股東週年大會上，天職獲續聘為核數師，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止。

誠如截至2026年6月30日止六個月的中期報告所披露，本集團最大業務分部物業業務的營運規模持續縮減。本集團位於中國鞍山的物業開發項目已大致進入餘下未售已竣工物業的出售階段，期內並無進行重大新物業開發活動。與往年相比，需要進行審計程序的物業交易數目及交易量均有所減少，且業務營運複雜度亦有所降低。

在此期間，本公司因應本集團縮減營運規模而要求天職考慮修訂其2026年審核費用之提案。天職隨後將其2026年審核費用報價修訂為700,000港元，並認為此乃與進行2026年審核所需資源及工作相稱之最低費用。

由於天職提出的經修訂審核費用未符合本公司的預期，管理層認為，向其他具備審核上市公司類近經驗的專業審計公司獲取報價，以評估天職擬議費用之合理性乃屬適當，且符合成本效益。於2026年8月中，管理層邀請其他兩家專業審計公司（包括中正天恆）提供報價。於2026年8月底，本公司接獲中正天恆就2026年審核費用的報價及另一家專業審計公司僅針對2026年審核的費用的報價，金額分別為600,000港元及1,400,000港元。與此同時，管理層接獲三份報價並呈交予審核委員會。

天職已向本公司確認(i)概無與其終止擔任本公司核數師有關而需要敦請本公司證券持有人垂注的情況；及(ii)尚未簽立截至2026年12月31日止年度的審核委聘函，且其尚未執行審核程序、審核現場工作及審核報告工作。

除上文披露者外，(i)董事會及審核委員會確認，本公司與天職並無其他分歧；及(ii)據董事所知、所悉及所信，概無其他有關建議撤換的事宜或情況須敦請股東垂注。

董事會謹此就天職過去提供的專業服務及支援致以衷心感謝。

建議撤換須待於股東特別大會上批准撤換的普通決議案獲批准後，方可作實。

天職根據上市規則第13.88條發出的書面申述全文載於本通函附錄內。

建議委任

董事會宣佈，待於股東特別大會上通過相關決議案後，中正天恆會計師有限公司（「**中正天恆**」）將獲委任為本公司核數師，以填補建議撤換後的臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止（「**建議委任**」）。

中正天恆已制定建議審核計劃及明確的審核時間表，而審核委員會已對此予以審閱。據審核委員會的評估，建議的審核工作範圍足以應對前任核數師發現的關鍵風險領域（包括標的交易），而所分配的資源及時間表亦足以按照要求的品質標準完成審核。審核委員會認為，在明確的審核工作安排下，可盡快恢復及完成審核工作。

在評估甄選中正天恆以建議予董事會擔任本公司新核數師時，審核委員會已考慮會計及財務匯報局所頒佈的《審核委員會有效運作指引－甄選、委任及重新委任核數師》所載的準則。審核委員會亦特別考量了以下因素：

- (i) **管治及領導能力**－中正天恆已向會財局註冊為公眾利益實體核數師。審核委員會已審閱中正天恆領導團隊的履歷、組織架構以及有關管治及領導能力的質量管理政策。作為其內部質量審查計劃的一部分，中正天恆每年評估其對香港會計師公會頒佈的《香港質量管理準則第1號》（「**香港質量管理準則第1號**」）規定的合規情況。審核委員會信納中正天恆已建立完善的審計質量管理體系及嚴謹的審計方法，並致力於為本公司股東及廣大公眾利益開展審計工作。
- (ii) **獨立性及遵守相關道德要求**－審核委員會已與擬任項目合夥人進行討論，並注意到中正天恆遵守香港會計師公會頒佈的《專業會計師道德守則》（包括獨立性

規定)及適用的質量管理準則。本公司與中正天恆之間不存在任何可能損害中正天恆獨立性的非審計服務、財務或商業關係，擬任審計項目組成員(及其各自的直系親屬)與本公司之間亦不存在可能在為本公司進行審計時損害中正天恆獨立性的任何其他關係(無論是財務、僱傭、家族或其他關係)。

- (iii) **行業知識及專業能力**—中正天恆擁有一支具備專業資格及豐富審計經驗的員工團隊，並擁有為聯交所上市公司及各行各業客戶提供審計服務的經驗。此外，中正天恆能夠利用其國際服務網絡及專業資源，為擁有境內外業務的企業提供跨境審計支援。審核委員會已審閱中正天恆的擬定審計計劃(當中載明審計範圍、程序、擬任審核團隊及時間表)並與其進行討論，且確認其擁有足夠合資格員工及專業資源以提供高質素的審計服務。
- (iv) **執業表現**—審核委員會已與中正天恆就其整體審核策略—涵蓋明確的審核範圍、審核重點及主要工作安排—進行討論。經審閱中正天恆擬採用的審核方法，以及審核項目合夥人及團隊成員的背景後，審核委員會信納擬任審核團隊具備足夠的專業知識、人力資源及時間投入，能有效執行本公司的審核工作。
- (v) **與審核委員會的溝通及互動**—審核委員會認為，中正天恆與管理層及審核委員會已建立溝通機制，以確保可及時向審核委員會匯報審核進度、重大審核事項及其他主要事項，並妥善處理之。
- (vi) **監察程序**—審核委員會注意到，中正天恆須每年進行內部質素檢討計劃，以評估其遵從香港質量管理準則第1號的情況，其中涵蓋風險評估流程、管治及領導、道德要求及執業表現等範疇。此外，中正天恆須接受會財局就質量管理系統及審核業務檔案進行的審查。盡審核委員會所知，其並未察覺任何可能影響中正天恆之誠信、客觀及獨立性，或可能對其審核質素造成不利影響的事項。

因此，審核委員會認為中正天恆具備獨立性、合適資格及能力擔任本公司核數師。

中正天恆的審核計劃及時間表

審核方法及策略

- **基於風險的審核：**中正天恆將採用基於風險的審核方法，重點關注重大風險領域及關鍵審計事項(「**關鍵審計事項**」)，包括但不限於收益確認、物業及資產估值、非上市股權估值以及貸款與應收利息的減值評估。
- **中期審核工作：**核數師計劃於2026年11月展開年結前的中期審核工作，以盡早識別潛在的會計問題，並與管理層溝通以提升整體審核成效及效率。

建議時間表及詳細程序

- **2026年11月：**進行更換核數師的初步規劃、內部監控穿行測試、風險評估及行政工作。
- **2026年11月至12月：**執行年結前的中期審核實質測試，包括核對期初結餘、對中期期間的交易明細進行測試、實地驗證物業、準備與觀察存貨盤點，以及準備外部銀行／法律／股份確認函。
- **2027年1月至3月：**執行年結審核工作，包括審閱重大的會計估計、與估值師溝通以了解資產及應收款項估值中所採用的估計、假設及方法、發出外部銀行／貿易確認函，以及跟進未獲回覆的確認函。
- **2027年3月：**與管理層制定及討論審核調整，並與審核委員會進行閉門會議。
- **2027年3月31日或之前：**完成所有內部品質監控審查程序；預計將於該日前刊發年度業績公告。

人力資源承諾

- 專責項目團隊將由資深的專業人士組成，彼等具備審核上市公司(特別是物業建築行業)的豐富經驗。
- 核心團隊架構包含項目合夥人、項目品質控制審閱員、審核經理，以及由資深核數師及助理核數師組成的現場團隊，預計合共涉及900個估計工時。

審核委員會已對上述審核計劃進行嚴格審查，並基於以下理由，認為建議時間表合理且充分，且所投入的資源足以確保審核質量：

1. **透過中期審核減輕工作量：**透過引入實質的中期審核程序，很大一部分的交易測試將在年結前完成。此舉有效緩解了年結現場審核高峰期的壓力及時間限制，並提供靈活性讓管理層應對意料之外的問題。
2. **能力及資源的充足性：**審核委員會已評估建議項目團隊成員的資歷。核心成員在處理物業建築行業的會計結構方面具備深厚的專業知識。此外，預算總工作日與本集團營運的規模及複雜程度完全成正比。

經考慮上述因素，審核委員會信納中正天恆具備獨立性、合適資格及能力進行高質量審核。審核委員會亦信納協定的審核費用屬合理，且與本集團業務的規模及複雜程度相稱，而中正天恆建議的審核計劃、時間表及投入的資源均足以在確保審核質量的前提下完成2026年的審核工作。

審核費用

中正天恆就截至2026年12月31日止年度提出的審核費用為600,000港元，當中考慮到本公司業務的規模及複雜程度、審核的預計範圍和時間表、資歷、經驗及預計中正天恆將投入的審核資源。作為參考，截至2025年12月31日止年度支付予天職的審核費用約為1,100,000港元。考慮到預計工作範圍及本公司與股東的整體利益，董事會認為截至2026年12月31日止年度的建議審核費用誠屬公平合理。

III. 上市規則及細則的涵義

根據上市規則第13.88條，(a)本公司未獲股東於股東大會事先批准，不可於核數師任期屆滿前罷免核數師；(b)本公司須將建議撤換核數師的通函連同核數師的任何書面申述，於股東大會舉行前至少10個營業日寄予股東；及(c)本公司必須容許核數師出席股東大會，並於會上向股東作出書面及／或口頭陳述。

為遵從細則及上市規則，建議撤換及建議委任將於股東特別大會上以普通決議案提呈。因此，本公司將向要求索取印刷本的股東寄發通函，當中載有(其中包括)建議撤換的更多資料，連同股東特別大會通告，並同時向天職寄發該通函文本，邀請天職出席股東特別大會，並於股東特別大會上向股東作出書面或口頭陳述(如有)。

IV. 股東特別大會、代表委任表格及暫停辦理股份過戶登記

本公司謹訂於2026年11月10日(星期二)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀金巴利街1B號恆港中心1樓會議室舉行股東特別大會，召開大會的通告載於本通函第11至12頁。股東特別大會適用的代表委任表格刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.gbaholdings.com/>)。

如閣下擬委任受委代表出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印列的指示交回填妥的隨附代表委任表格。擬委派代表出席股東特別大會的股東，務請填妥代表委任表格，並盡快交回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(就H股持有人而言)，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前(即不遲於2026年11月9日(星期一)上午十一時正)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會，並於會上投票。

為釐定有權出席即將舉行的股東特別大會並於會上投票的股份持有人，本公司將於2026年11月5日(星期四)至2026年11月10日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，在此期間將不會進行任何股份過戶登記。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票須於2026年11月4日(星期三)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。

V. 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東必須以投票方式於股東特別大會上進行表決，惟股東特別大會主席可真誠准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。本公司將以上市規則第13.39(5)條規定的方式，就股東特別大會的投票結果刊發公告。

據董事所知、所悉及所信，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

VI. 推薦建議

董事認為，載於股東特別大會通告以供股東考慮及批准的所有決議案符合本公司及股東的整體利益。因此，董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的所有決議案。

VII. 責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料，董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事實，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
GBA集團有限公司
主席兼執行董事
王祖偉

2026年10月26日

股東特別大會通告



GBA HOLDINGS LIMITED

GBA集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：00261)

股東特別大會通告

茲通告GBA集團有限公司(「本公司」)謹訂於2026年11月10日(星期二)上午十一時正假座香港九龍尖沙咀金巴利街1B號恆港中心1樓會議室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理以下事項：

普通決議案

1. 考慮建議撤換天職香港會計師事務所有限公司為本公司核數師(「建議撤換」)，於股東特別大會結束後即時生效，並授權本公司董事會及本公司任何董事行使酌情權以完成及辦理彼等認為屬必要、適宜或權宜或符合本公司利益以使建議撤換生效的一切有關行動及事宜，包括但不限於簽署、蓋章、簽立及交付所有有關文件及契約以及批准對任何文件作出任何修訂、改動或修改。
2. 考慮建議委任中正天恆會計師有限公司為本公司核數師，以填補建議撤換後的臨時空缺，任期直至本公司下屆股東週年大會結束為止，並授權董事會釐定中正天恆會計師有限公司的酬金，及作出一切有關行動及事項落實該項委任。

承董事會命
GBA集團有限公司
主席兼執行董事
王祖偉

香港，2026年10月26日

附註：

1. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的任何本公司股東(「股東」)，均可委任一名或以上受委代表代其出席該大會並投票。受委代表毋須為本公司股東。

股東特別大會通告

2. 委任受委代表的文據及(如董事會要求)據以簽署有關表格的授權書或其他授權文件(如有),或有關授權書或授權文件的經核證副本,必須於委任代表的文據所述人士擬表決的大會或任何續會指定舉行時間至少四十八(48)小時前,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;如於大會或續會舉行日期後以投票方式進行表決,則須於指定表決時間至少二十四(24)小時前,交回委任代表的文據,否則委任代表的文據將視為無效。
3. 根據香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)證券上市規則第13.39(4)條,股東必須以投票方式於股東大會上進行表決,惟股東大會主席可真誠准許就純粹與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決。因此,於大會上提呈的所有決議案將以投票方式進行表決。
4. 為釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的本公司股東,本公司將於2026年11月5日(星期四)至2026年11月10日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東的記錄日期將為2026年11月10日(星期二)。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票,本公司股東須於2026年11月4日(星期三)下午四時三十分前將所有股份過戶文件連同有關股票送達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。
5. 根據上市規則,股東特別大會上的所有決議案將以投票方式進行表決(惟大會主席可決定准許就與程序或行政事宜有關的決議案以舉手方式表決)。投票結果將根據上市規則在聯交所及本公司網站刊發。

於本通告日期,執行董事為王祖偉先生、黃思語女士及林珈莉女士;而獨立非執行董事為胡惠珊女士、梁家進先生及陳湘洳女士。