

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的達飛控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函及隨附代表委任表格送交買方或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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。



**Dafy Holdings Limited**  
**達飛控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1826)

**有關設計及施工協議之  
持續關連交易**

**獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問**



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited

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意見函件載於本通函第12頁至第13頁。獨立財務顧問建泉融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第14頁至第23頁。

達飛控股有限公司謹訂於二零一八年七月十六日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔告士打道200號新銀集團中心6樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，召開股東特別大會之通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。隨函亦附奉股東特別大會適用之代表委任表格。

本通函隨附於股東特別大會供股東使用之代表委任表格，以寄發予股東。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會及/或於會上投票，務請閣下於切實可行情況下盡快將隨附代表委任表格按其上列印之指示填妥，並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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會舉行時間前48小時交回。填妥及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。

二零一八年六月二十七日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	4-11
獨立董事委員會函件 .....	12-13
獨立財務顧問函件 .....	14-23
附錄一 一 一般資料 .....	I-1-I-4
股東特別大會通告 .....	EGM-1-EGM-2

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	達飛控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1826)；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義；
「關連交易」	指	具上市規則所賦予涵義；
「設計及施工協議」	指	置仁與豐展設計所訂立日期為二零一八年六月八日之設計及施工協議，內容有關豐展設計向置仁提供設計及施工服務；
「設計及施工服務」	指	設計及施工協議所述有關設計、施工及完成建築工程項目之服務；
「董事」	指	本公司之董事；
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零一八年七月十六日(星期一)上午十一時正召開之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准設計及施工協議、其項下擬進行交易及建議年度上限；
「豐展設計」	指	豐展設計及營造有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司；
「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	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，旨在就設計及施工協議、其項下擬進行交易及建議年度上限向獨立股東提供意見而成立；
「獨立財務顧問」	指	建泉融資有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問以就設計及施工協議、其項下擬進行交易及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	除於設計及施工協議項下擬進行交易中擁有重大權益之股東及其各自之聯繫人以外之股東；
「地塊」	指	觀塘內地段第281號(現稱駿業街46號)，由目標公司全資擁有；
「置仁」	指	置仁有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由吳先生全資擁有；
「最後實際可行日期」	指	二零一八年六月二十二日，即本通函付印前為確定當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；
「Masterveyor」	指	Masterveyor Holdings Limited，於英屬處女群島註冊成立之有限公司，由吳先生全資擁有；
「吳先生」	指	吳建韶先生，為(i)本公司行政總裁；及(ii)執行董事；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；

## 釋 義

「達良」	指	達良發展有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由吳先生全資擁有；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「買賣協議」	指	達良(作為買方)與一名獨立第三方(作為賣方)所訂立日期為二零一八年五月七日之買賣協議，內容有關買賣目標公司全部已發行股份及股東貸款；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具上市規則所賦予涵義；
「主要股東」	指	具上市規則所賦予涵義；
「目標公司」	指	Eagle Crown Holdings Limited，於香港註冊成立之有限公司；
「工程項目」	指	建議於地塊上興建之工業發展項目；及
「%」	指	百分比。



**Dafy Holdings Limited**  
**達飛控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1826)

執行董事：

高雲紅先生

朱文會女士

齊剛先生

吳建韶先生

註冊辦事處：

Cricket Square Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

陳玉生先生

尹智偉先生

劉國輝先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

灣仔

告士打道200號

新銀集團中心6樓

敬啟者：

**有關設計及施工協議之  
持續關連交易**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一八年六月八日有關設計及施工協議之公告。根據上市規則第14A章，設計及施工協議項下擬進行交易構成本公司之持續關連交易，須遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)設計及施工協議、其項下擬進行交易及建議年度上限之進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件；(iii)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(iv)股東特別大會通告。

## 設計及施工協議

豐展設計與置仁訂立設計及施工協議，據此，豐展設計同意向置仁提供設計及施工服務。

設計及施工協議之主要條款載列如下：

### 日期

二零一八年六月八日

### 訂約方

- (i) 豐展設計；及
- (ii) 置仁

### 提供設計及施工服務

根據設計及施工協議，豐展設計須向置仁提供設計及施工服務。

### 先決條件

設計及施工協議須待以下條件(下文稱為「先決條件」)達成後，方告生效：

- (1) 買賣協議項下擬進行交易已完成；
- (2) 根據上市規則獲准於本公司股東大會上投票之股東通過決議案以批准設計及施工協議及其項下擬進行交易；及
- (3) 就設計及施工協議項下擬進行交易取得一切所需批准及同意，當中包括(但不限於)目標公司同意及批准置仁訂立設計及施工協議。

先決條件不得豁免。於最後實際可行日期，全部先決條件仍未達成。置仁已向董事表示，第(1)及(3)項先決條件將於二零一八年七月十日達成，而第(2)項先決條件將於股東特別大會上達成，前提為獲准於股東特別大會上投票之股東批准設計及施工協議及其項下擬進行交易。倘置仁得悉任何事件可能阻礙達成任何先決條件或倘任何先決條件未能於二零一八年七月

## 董事會函件

三十一日(或置仁與豐展設計可能書面協定之較後時間或日期)前達成，則置仁將有權宣佈設計及施工協議無效、失效及不再具有任何效力，惟任何先前違約除外。

### 期限及終止

設計及施工協議自豐展設計接管地塊當日起計為期600個公曆日，惟可根據設計及施工協議之條款另行延長或終止。

### 定價

置仁就設計及施工服務應付之費用為182,000,000.00港元，由置仁與豐展設計經公平磋商後按正常商業條款釐定，當中計及以下因素：(i)所涉及地盤工程及設計工程之複雜程度；(ii)估計所需時間及物料以及參與人數；(iii)設計及施工協議所規定付款條款；(iv)本集團過往完成類似項目之參考價格；及(v)導致服務期延長或額外收費之任何風險。本集團亦已參考利比有限公司及凱迪思香港有限公司等不同工料測量師行不時公佈之各項施工成本數據。

### 付款

置仁須就豐展設計所提供設計及施工服務付款。有關款項將參照妥善進行工程(包括任何由豐展設計進行之設計工程)以及交付至工程項目所在地點或鄰近地點以供使用之物料及貨物之估計價值每月支付，與本集團就類似承包服務向獨立第三方所提供者相若。因此，董事認為設計及施工協議所規定付款條款並非異於及/或優於獨立第三方將獲授條款。

### 年度上限及釐定基準

設計及施工協議項下擬進行交易截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個財政年度之建議年度上限如下：

截至十二月三十一日止年度		
二零一八年	二零一九年	二零二零年
千港元	千港元	千港元
62,000	100,000	20,000



## 董事會函件

有關年度上限經參考下列各項後釐定：(i)豐展設計所提供設計及施工服務之估計大小及規模；(ii)豐展設計所提供設計及施工服務預期所需人力及物料；(iii)設計及施工服務之估計進度；及(iv)本集團過往向獨立第三方提供類似設計及施工服務之服務費或合約金額。由於置仁已向本集團提供設計及施工服務之詳細要求，包括具體設計範圍、需要設計及施工服務之總樓面面積及建築樓面面積以及工程項目之建議一般建築規劃，本集團得以釐定所提供設計及施工服務之大小及規模、預期所需人力及估計所需物料與貨物數量。

本集團過往並無進行任何有關向置仁提供設計及施工服務之交易。

自二零一五年以來，本集團曾為獨立第三方位於新蒲崗、觀塘及葵涌之建議工業發展項目提供類似設計及施工服務，毛利率介乎9.2%至16.0%。

根據本集團所得成本數據以及本集團項目經理及工料測量師所作分析，設計及施工協議預計可為本集團帶來約18%毛利率。

基於上文所述，董事確認設計及施工協議之條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

### 內部監控

本集團已就設計及施工協議採納以下內部監控措施：

- (i) 已就設計及施工服務制定成本計劃，當中載列成本目標。該成本計劃由本集團項目經理與工料測量師協定。設計及施工協議(包括分包(如有))將按成本計劃執行；
- (ii) 項目團隊將持續監察實際產生開支及現金流量狀況。項目團隊將向董事、高級管理層及財務部報告實際產生開支。成本計劃可作修訂以控制成本目標，惟須經本集團項目總監(主要負責組織、管理及監督本集團承包工程)及／或其中一名董事(吳先生除外)批准。為批准修訂成本

## 董事會函件

計劃，有關修訂亦須(i)識別成本增加原因；及(ii)說明將採取之成本控制措施；及

(iii) 由於吳先生在設計及施工服務中可能存在利益衝突，吳先生並無亦不會參與設計及施工服務之執行、監督及管理工作。

董事會將定期檢討上述機制之成效。基於上文所述，董事會認為上述方法及程序可確保設計及施工協議項下交易將按正常商業條款進行，且不會損害本公司及股東整體利益。

### 年度審閱

根據上市規則之規定，獨立非執行董事將審閱設計及施工協議項下擬進行之持續關連交易，並於本公司年報內確認該等交易是否於本集團日常及一般業務過程中訂立；是否按照正常或更佳商業條款及根據規管交易之相關協議進行；及是否根據公平合理且符合股東整體利益之條款進行。

本公司承諾委聘其核數師每年就設計及施工協議項下擬進行之持續關連交易作出報告。核數師將就(其中包括)本通函「定價」一節所載設計及施工服務交易在各重大方面是否符合設計及施工協議之定價政策以及設計及施工協議項下擬進行之持續關連交易有否超逾年度上限提供意見。

### 一般資料

#### 有關本集團及本公司之資料

本公司之主要業務活動為投資控股。本集團主要於香港從事(i)為改建及加建工程、維修、專門工程及新發展工程提供承包服務；及(ii)為改建及加建工程、新發展工程、發牌、屋宇裝備及樓宇建築設計提供諮詢服務。

#### 有關豐展設計之資料

豐展設計為於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之全資附屬公司，主要從事承包業務及提供建築諮詢服務。

### 有關置仁之資料

置仁為於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業發展及項目管理。

### 進行持續關連交易之原因及裨益

本集團具備專業知識及經驗，有能力為項目提供增值解決方案。為發展承包及諮詢業務，本集團積極承接更多改建及加建工程以及新建築工程項目。

透過向本集團新客戶置仁提供設計及施工服務，本集團可進一步拓展其承包及諮詢業務，並保持領先業內競爭對手之競爭優勢。

董事(包括獨立非執行董事)認為，設計及施工協議之條款、其項下擬進行交易及建議年度上限屬公平合理，並於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益。

### 上市規則之涵義

於本通函日期，Masterveyor實益擁有61,600,000股股份權益，而吳先生實益擁有Masterveyor全部已發行股本，就證券及期貨條例而言，吳先生因此被視為或當作於Masterveyor所持全部61,600,000股股份中擁有權益。吳先生亦為本公司行政總裁兼執行董事，故吳先生屬上市規則第14A章所界定本公司之關連人士。

因此，根據上市規則第14A章，設計及施工協議及其項下擬進行交易構成本公司之持續關連交易。

由於設計及施工協議項下擬進行交易之年度上限所涉及相關適用百分比率超逾5%，故有關交易須遵守上市規則第14A章之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。本公司將召開股東特別大會，以尋求獨立股東批准設計及施工協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)。

吳先生已就本公司有關設計及施工協議、其項下擬進行交易及建議年度上限之董事會決議案放棄投票。

## 董事會函件

除上文披露者外，概無董事於設計及施工協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，故並無董事須就本公司相關董事會決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會已告成立，負責就設計及施工協議之條款、其項下擬進行交易及建議年度上限向獨立股東提供推薦建議。建泉融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，負責就設計及施工協議之條款、其項下擬進行交易及建議年度上限是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一八年七月十六日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔告士打道200號新銀集團中心6樓召開股東特別大會，以供考慮及酌情批准設計及施工協議、其項下擬進行交易及建議年度上限。股東特別大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。根據上市規則第13.39(4)條，有關決議案將以投票方式表決。

吳先生透過其受控制法團持有本公司5%已發行股本。根據上市規則，吳先生及其聯繫人(如有)須於股東特別大會就批准設計及施工協議、其項下擬進行交易及建議年度上限之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，吳先生直接及間接擁有置仁合共100%股權。

本通函隨附於股東特別大會供股東使用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下於可行情況下盡快將隨附代表委任表格按其上列印之指示填妥，並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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回。填妥及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。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一八年七月十一日(星期三)至二零一八年七月十六日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。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及過戶表格最遲須

## 董事會函件

於二零一八年七月十日(星期二)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以便進行登記。

### 推薦建議

務請閣下垂注(i)本通函第12頁至第13頁所載日期為二零一八年六月二十七日之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就設計及施工協議、其項下擬進行交易及建議年度上限向獨立股東提供之推薦建議；及(ii)本通函第14頁至第23頁所載日期為二零一八年六月二十七日之獨立財務顧問函件，當中載有獨立財務顧問就設計及施工協議之條款、其項下擬進行交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦建議，以及獨立財務顧問為達致有關推薦建議所考慮之主要因素及理由。

經計及獨立財務顧問於其函件所述考慮因素及理由以及意見後，董事認為設計及施工協議之條款、其項下擬進行交易及建議年度上限屬公平合理，並於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東整體利益，故建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准設計及施工協議、其項下擬進行交易及建議年度上限。

### 其他資料

另請閣下垂注本通函附錄所載其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
達飛控股有限公司  
主席兼執行董事  
高雲紅  
謹啟

二零一八年六月二十七日



**Dafy Holdings Limited**  
**達飛控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1826)

敬啟者：

**有關設計及施工協議之  
持續關連交易**

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零一八年六月二十七日之通函(「**通函**」)，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，通函所界定詞彙於本函件具有相同涵義。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就設計及施工協議之條款、其項下擬進行交易及建議年度上限是否公平合理、是否於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立以及是否符合本公司及其股東整體利益向獨立股東提供意見。建泉融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，負責就設計及施工協議之條款、其項下擬進行交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注通函第4頁至第11頁所載董事會函件以及通函第14頁至第23頁所載獨立財務顧問就設計及施工協議、其項下擬進行交易及建議年度上限致吾等及獨立股東之意見函件。

## 獨立董事委員會函件

吾等經考慮獨立財務顧問之意見後認為，設計及施工協議之條款、其項下擬進行交易及建議年度上限屬公平合理，並於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且符合本公司及其股東整體利益，故建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准設計及施工協議、其項下擬進行交易及建議年度上限。

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  
尹智偉先生  
謹啟

陳玉生先生

劉國輝先生

二零一八年六月二十七日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問建泉融資有限公司就設計及施工協議致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入通函。



建泉融資有限公司  
VBG Capital Limited

香港  
皇后大道中39號  
豐盛創建大廈18樓

敬啟者：

### 有關設計及施工協議之 持續關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就設計及施工協議向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一八年六月二十七日之通函（「通函」，本意見函件為其中一部分）「董事會函件」（「董事會函件」）內。除文義另有所指外，本意見函件所用詞彙與通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

於二零一八年六月八日，豐展設計與置仁訂立設計及施工協議，據此，豐展設計同意向置仁提供設計及施工服務，期限自豐展設計接管地塊當日起至其後600個公曆日止，惟可根據設計及施工協議之條款另行延長或終止。

根據董事會函件，設計及施工協議項下擬進行交易構成 貴公司之不獲豁免持續關連交易，故須遵守上市規則第14A章之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事陳玉生先生、尹智偉先生及劉國輝先生組成之獨立董事委員會已告成立，以就(i)設計及施工協議(包括建議年度上限)之條款是否建基於正常商業條款及對獨立股東而言是否公平合理；(ii)訂立設計及施工協議是否符合 貴公司及股東整體利益以及是否於 貴集團日常及一般業務過程



中進行；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會就批准設計及施工協議之決議案投票向獨立股東提供意見。吾等(即建泉融資有限公司)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推薦建議。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，除就(i)日期為二零一七年十二月十五日之綜合文件所載透過無條件強制性現金要約收購 貴公司全部已發行股份；及(ii)有關設計及施工協議之現有委聘外，吾等於過去兩年與 貴公司概無任何業務關係。除就是次委聘應付吾等之正常費用外，並不存在任何安排致使吾等可向 貴公司及其附屬公司或董事、 貴公司最高行政人員或主要股東或其任何聯繫人收取任何費用或利益。吾等認為吾等可獨立就設計及施工協議及其項下擬進行交易提供意見。

### 吾等意見之基礎

就設計及施工協議達致意見時，吾等倚賴 貴集團管理層向吾等所提供資料及事實、所發表意見以及所作出陳述(包括但不限於日期為二零一八年六月八日有關設計及施工協議之公告以及通函所載或所述者)。吾等假設 貴集團管理層向吾等所提供資料及事實、所發表意見以及所作出陳述於作出時均屬真實、準確及完備，且直至股東特別大會日期於各重大方面仍屬真實、準確及完備。吾等亦假設 貴集團管理層於通函內發表一切有關見解、意見、預期及意向之陳述均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、準確性及完整性或吾等獲提供 貴集團、其管理層及/或顧問所發表意見之合理性。

董事就通函所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，並無誤導或欺詐成分，當中亦無遺漏任何其他事項，致使通函或其所載任何陳述產生誤導。除本意見函件外，吾等(作為獨立財務顧問)概不會就通函任何部分內容承擔任何責任。

## 獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已獲提供充足資料，以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無獨立深入調查 貴集團、置仁、目標公司或其各自之附屬公司或聯營公司之業務及事務或未來前景，亦無考慮設計及施工協議對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見乃必然基於最後實際可行日期之市場、財務、經濟及其他現行狀況以及吾等所得資料。敬請股東注意，隨後發展(包括市場及經濟狀況出現重大變動)可能影響及／或改變吾等之意見，吾等概無責任考慮於最後實際可行日期後發生之事件並就此更新有關意見或更新、修改或重新確認吾等之意見。本意見函件所載事宜概不構成持有、出售或購入任何股份或 貴公司任何其他證券之建議。

本意見函件之資料摘錄自己刊發資料或其他公開所得資料來源，吾等已確認該等資料乃正確公平地摘錄、轉載或呈列自有關來源，惟吾等並無責任就該等資料之準確性及完整性進行任何獨立深入調查。

### 主要考慮因素及理由

就設計及施工協議達致意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 訂立設計及施工協議之背景及理由

有關 貴集團及 貴公司之資料

貴公司之主要業務活動為投資控股。 貴集團主要於香港從事(i)為改建及加建工程、維修、專門工程及新發展工程提供承包服務；及(ii)為改建及加建工程、新發展工程、發牌、屋宇裝備及樓宇建築設計提供諮詢服務。

## 獨立財務顧問函件

以下為 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度之經審核綜合財務資料，摘錄自 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報（「二零一七年報」）：

	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
總收益	744,755	395,781
— 承包服務分部收益	686,196	333,372
毛利	73,448	66,481
— 承包服務毛利	63,298	43,399
年內溢利	31,183	31,174

誠如上表所示，截至二零一七年十二月三十一日止年度，貴集團來自承包服務之收益約為686.2百萬港元，較去年大幅增加約105.8%。承包服務分部為 貴集團最近兩個財政年度的主要收益來源，分別佔二零一七年及二零一六年 貴集團總收益約92.1%及84.2%。誠如二零一七年報所述，承包服務收益增加主要由於截至二零一七年十二月三十一日止年度合約總額較大之承包項目數量增加。

上表亦顯示，於二零一六年及二零一七年 貴集團純利相對穩定，而毛利則由截至二零一六年十二月三十一日止年度約66.5百萬港元增加約10.5%至截至二零一七年十二月三十一日止年度約73.4百萬港元，其中承包服務之毛利由截至二零一六年十二月三十一日止年度約43.4百萬港元增加至截至二零一七年十二月三十一日止年度約63.3百萬港元。然而，承包服務之毛利率由截至二零一六年十二月三十一日止年度約13.0%下降至截至二零一七年十二月三十一日止年度約9.2%。誠如二零一七年報所述，承包服務之毛利增加但毛利率下降主要由於二零一七年 貴集團承包服務需求持續上漲及以相對較低毛利率執行多個承包項目。

根據與董事所作討論及參考二零一七年報，貴集團旗下承包服務分部涉及為改建及加建工程、維修、專門工程及新發展工程提供服務，故預期設計及施工協議項下擬進行交易將為 貴集團帶來額外收益及溢利。

*有關豐展設計之資料*

誠如董事會函件所載，豐展設計為於香港註冊成立之有限公司，並為 貴公司之全資附屬公司，主要從事承包業務及提供建築諮詢服務。

*有關置仁之資料*

誠如董事會函件所載，置仁為於香港註冊成立之有限公司，主要從事物業發展及項目管理。

*訂立設計及施工協議之原因及潛在裨益*

誠如董事會函件所載， 貴集團具備專業知識及經驗，有能力為項目提供增值解決方案。為發展承包及諮詢業務， 貴集團積極承接更多改建及加建工程以及新建築工程項目。透過向 貴集團新客戶置仁提供設計及施工服務， 貴集團可進一步拓展其承包及諮詢業務，並保持領先業內競爭對手之競爭優勢。

此外，誠如上文所述， 貴集團旗下承包服務分部涉及為改建及加建工程、維修、專門工程及新發展工程提供服務，於最近兩個財政年度成為 貴集團主要收益來源，預期設計及施工協議項下擬進行交易將為 貴集團帶來額外收益及溢利。

考慮到(i)本意見函件「有關 貴集團及 貴公司之資料」一節所討論 貴集團承包服務分部之收益及毛利貢獻表現令人滿意；及(ii)上文所述訂立設計及施工協議之原因及潛在裨益，吾等認同董事之見解，訂立設計及施工協議符合 貴公司及股東整體利益，並於 貴集團日常及一般業務過程中進行。

## 2. 設計及施工協議之主要條款

### 設計及施工協議

下表載列摘錄自董事會函件之設計及施工協議主要條款：

日期：	二零一八年六月八日
訂約方：	(1) 豐展設計；及 (2) 置仁
提供設計及施工服務：	根據設計及施工協議，豐展設計須向置仁提供設計及施工服務。
期限及終止：	設計及施工協議自豐展設計接管地塊當日起計為期600個公曆日，惟可根據設計及施工協議之條款另行延長或終止。
定價：	置仁就設計及施工服務應付之費用為182,000,000港元，由置仁與豐展設計經公平磋商後按正常商業條款釐定，當中計及以下因素： (i)所涉及地盤工程及設計工程之複雜程度；(ii)估計所需時間及物料以及參與人數；(iii)設計及施工協議所規定付款條款；(iv) 貴集團過往完成類似項目之參考價格；及(v)導致服務期延長或額外收費之任何風險。 貴集團亦已參考利比有限公司及凱迪思香港有限公司等不同工料測量師行不時公佈之各項施工成本數據。

## 獨立財務顧問函件

付款： 置仁須就豐展設計所提供設計及施工服務付款。有關款項將參照妥善進行工程(包括任何由豐展設計進行之設計工程)以及交付至工程項目所在地點或鄰近地點以供使用之物料及貨物之估計價值每月支付，與 貴集團就類似承包服務向獨立第三方所提供者相若。

為進一步闡述，設計及施工服務指設計、施工及完成將於目標公司所擁有位於香港觀塘之地塊上興建之工業發展項目(即工程項目)。吾等向董事查詢後得悉，置仁已制定並向豐展設計提供工程項目之建議一般建築規劃以及設計及施工服務之詳細要求，包括具體設計範圍、需要設計及施工服務之總樓面面積及建築樓面面積(「**建築規劃及要求**」)。因此， 貴集團得以釐定所提供設計及施工服務之大小及規模、預期所需人力及估計所需物料與貨物數量。誠如上文所載，置仁就設計及施工服務應付之費用為182,000,000港元，主要基於設計及施工協議估計所需工程量及 貴集團過往完成類似項目之參考價格而釐定。吾等已向 貴公司要求並取得建築規劃及要求之複印本，並得悉建築規劃及要求包括地塊之綜合發展方案，當中計及其位置、總樓面面積及建築樓面面積以及工程項目具體設計。按照建築規劃及要求， 貴集團估計所提供設計及施工服務之大小及規模、預期所需人力及估計所需物料與貨物數量。

就提供設計及施工服務之總成本而言，吾等得悉 貴集團已參考利比有限公司及凱迪思香港有限公司等不同工料測量師行不時公佈之各項施工成本數據，故設計及施工協議項下物料及貨物價格與其各自之市價相若。根據 貴集團所得成本數據及其預算分析(「**預算**」)，董事向吾等表示設計及施工協議預計可為 貴集團帶來約18%毛利率。

吾等向董事查詢後得悉，自二零一五年起， 貴集團曾為獨立第三方位於香港新蒲崗、觀塘及葵涌之建議工業發展項目(「**I3P項目**」)提供類似設計

## 獨立財務顧問函件

及施工服務。吾等從 貴公司所提供各個I3P項目之預算分析中得悉，I3P項目之毛利率介乎約9.2%至16.0%，低於設計及施工協議之毛利率。

董事針對設計及施工協議之付款條款向吾等表示，參照妥善進行工程之估計價值每月付款屬市場常見做法。此外，吾等注意到有關付款條款與 貴集團就I3P項目所涉及類似設計及施工服務向獨立第三方授出之條款相若。

經考慮上述所有因素以及下文「上市規則規定及內部監控措施」一節所載現行內部指引及原則後，吾等認為設計及施工協議之條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。

### 建議年度上限

設計及施工協議項下擬進行交易截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限如下：

截至十二月三十一日止年度		
二零一八年	二零一九年	二零二零年
千港元	千港元	千港元
62,000	100,000	20,000

誠如董事會函件所載，各項建議年度上限經參考下列各項後釐定：(i) 豐展設計所提供設計及施工服務之估計大小及規模；(ii) 豐展設計所提供設計及施工服務預期所需人力及物料；(iii) 設計及施工服務之估計進度；及 (iv) 貴集團過往向獨立第三方提供類似設計及施工服務之服務費或合約金額。

本意見函件上述分節已說明 貴集團如何將置仁就設計及施工協議項下設計及施工服務應付之費用釐定為182,000,000港元。設定截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度之建議年度上限時，吾等得悉 貴集團已根據地塊發展項目之施工時間表及目標完工日期進一步考慮設計及施工服務於所述年度之估計進度。目前預期地塊工程將於二零一八年七月動工，並於二零二零年二月完工。由於豐展設計將於二零

一九九九年提供大部分設計及施工服務，而施工則大致於二零二零年初完成，故設計及施工協議項下建議年度上限設定為二零一九年最高而二零二零年最低。

基於上述釐定建議年度上限之基準，加上設計及施工協議之毛利率高於I3P項目之毛利率，吾等認為建議年度上限對獨立股東而屬公平合理。

然而，敬請股東注意，建議年度上限與未來事件有關，並非旨在預測設計及施工協議項下擬進行交易將產生之收益。因此，吾等並無就設計及施工協議項下擬進行交易所產生實際金額與建議年度上限之接近程度發表意見。

### 3. 上市規則規定及內部監控措施

董事確認 貴公司須遵守上市規則第14A.53及14A.55條之規定，據此，(i)設計及施工協議項下擬進行交易之價值須受限於設計及施工協議所規定相應年度之建議年度上限；(ii)設計及施工協議條款(連同建議年度上限)須由獨立非執行董事每年審閱；及(iii)獨立非執行董事每年審閱設計及施工協議條款(連同建議年度上限)之詳情須載入 貴公司往後刊發之年報及財務賬目。上市規則第14A.56條亦規定， 貴公司核數師須向董事會提供函件，確認(其中包括)設計及施工協議項下擬進行交易乃根據 貴公司之定價政策進行，且未有超逾建議年度上限。倘設計及施工協議項下擬進行交易總額超逾建議年度上限或設計及施工協議之條款有任何重大修訂，則 貴公司須於董事確認下遵守上市規則有關持續關連交易之適用條文。

此外，吾等與董事討論後得悉，為保障 貴公司及股東整體利益， 貴公司已採納下列指引及原則以監察設計及施工協議項下擬進行交易：

- (i) 已就設計及施工服務制定成本計劃，當中載列成本目標。該成本計劃由 貴集團項目經理與工料測量師協定。設計及施工協議(包括分包(如有))將按成本計劃執行；



## 獨立財務顧問函件

- (ii) 項目團隊將持續監察實際產生開支及現金流量狀況。項目團隊將向董事、高級管理層及財務部報告實際產生開支。成本計劃可作修訂以控制成本目標，惟須經 貴集團項目總監(主要負責組織、管理及監督 貴集團承包項目)及/或其中一名董事(吳先生除外)批准。為批准修訂成本計劃，有關修訂亦須(a)識別成本增加原因；及(b)說明將採取之成本控制措施；
- (iii) 由於吳先生在設計及施工服務中可能存在利益衝突，吳先生並無亦不會參與設計及施工服務之執行、監督及管理工作；及
- (iv) 貴公司將盡最大努力為獨立非執行董事及核數師提供一切所需資料，以便每年適當審閱設計及施工協議項下擬進行交易。

基於上述各項，吾等認為，上市規則項下監管規定以及 貴公司額外採納之指引及原則為規管設計及施工協議項下擬進行交易以及保障 貴公司及股東整體利益之適當措施。

### 推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)設計及施工協議之條款(包括建議年度上限)乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理；及(ii)訂立設計及施工協議符合 貴公司及股東整體利益。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股東特別大會上提呈有關批准設計及施工協議之決議案，而吾等亦就此建議獨立股東投票贊成決議案。

此 致

達飛控股有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
建泉融資有限公司  
副董事總經理  
忻若琪  
謹啟

二零一八年六月二十七日

忻若琪女士為建泉融資有限公司之持牌人兼負責人員，於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，具備逾14年機構融資經驗。

## 1. 責任聲明

本通函載有上市規則所規定有關本公司之資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事宜致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

## 2. 證券權益

### 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高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有關規定彼等被當作或視為擁有之權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則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：

#### (i) 於股份或相關股份之好倉

董事／最高 行政人員姓名	身份	所持已發行 普通股數目	佔本公司 已發行股本 百分比
高雲紅先生(附註1)	受控制法團 權益	862,400,000	70%
吳建韶先生(附註2)	受控制法團 權益	61,600,000	5%

附註：

- 高雲紅先生實益擁有Gentle Soar Limited(「Gentle Soar」)全部已發行股本，就證券及期貨條例而言，彼被視為或當作於Gentle Soar所持本公司所有股份中擁有權益。高雲紅先生為董事會主席兼執行董事。
- 吳先生實益擁有Masterveyor Holdings Limited(「Masterveyor」)全部已發行股本，就證券及期貨條例而言，彼被視為或當作於Masterveyor所持本公司所有股份中擁有權益。吳先生為本公司行政總裁兼執行董事。

## (ii) 於本公司相聯法團股份之好倉

董事／最高 行政人員姓名	相聯法團 名稱	身份／ 性質	持有／擁有 權益之 股份數目	持股 百分比
高雲紅先生	Gentle Soar	實益擁有人	1	100%
吳建韶先生	Masterveyor	實益擁有人	2	100%

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高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)之股份、相關股份或債權證中，擁有任何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；或根據證券及期貨條例第352條登記於本公司所存置登記冊；或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為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3分部須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

## 主要股東

就董事及本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有記入根據證券及期貨條例第336條所存置登記冊之權益或淡倉：

## (i) 於股份或相關股份之好倉

股東姓名／ 名稱	身份／ 權益性質	持有／擁有 權益之 股份數目	好倉／ 淡倉	佔本公司 全部已發行 股本百分比
Gentle Soar Limited	實益擁有人	862,400,000	好倉	70%
Masterveyor	實益擁有人	61,600,000	好倉	5%
王彩連女士(附註)	配偶權益	61,600,000	好倉	5%

附註：王彩連女士為吳先生(本公司行政總裁兼執行董事及Masterveyor之實益擁有人)之配偶，就證券及期貨條例而言，彼被視為或當作於吳先生擁有權益之所有股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無其他人士(董事或本公司最高行政人員除外)於本公司股份或相關股份中擁有任何記入根據證券及期貨條例第336條所存置登記冊之權益或淡倉。

### 3. 競爭業務

於最後實際可行日期，董事及彼等各自之緊密聯繫人概無於任何與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭之業務(本集團業務除外)中擁有重大權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

### 4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內到期或不可由本集團於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之服務合約。

### 5. 董事於資產或合約或安排之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)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擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司所訂立對本集團業務屬重要之任何存續合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

### 6. 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二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)以來出現任何重大不利變動。

### 7. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團各成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員亦無待決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

## 8. 專家資格及同意書

(a) 以下為本通函載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
建泉融資有限公司 (「建泉融資」)	根據香港法例第571章證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

(b) 於最後實際可行日期，建泉融資並無於本集團任何成員公司中擁有任何股權或任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法強制執行)，亦無於本集團任何成員公司自二零一七年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日)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擁有任何直接及間接權益。

(c) 建泉融資已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其函件、報告及意見以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

## 9. 其他

本通函之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 10. 備查文件

設計及施工協議自本通函日期起計14日內平日(星期六及公眾假期除外)正常營業時間在本公司香港主要營業地點(地址為香港灣仔告士打道200號新銀集團中心6樓)可供查閱。

# 股東特別大會通告



## Dafy Holdings Limited 達飛控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1826)

茲通告達飛控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零一八年七月十六日(星期一)上午十一時正假座香港灣仔告士打道200號新銀集團中心6樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列普通決議案：

### 普通決議案

1. 「動議：

- (a) 確認、批准及追認設計及施工協議(定義見致本公司股東日期為二零一八年六月二十七日之通函(「通函」))及其項下擬進行交易以及設計及施工協議(註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)項下建議年度上限；及
- (b) 授權本公司任何一名董事簽立彼認為就設計及施工協議項下擬進行事宜以及完成設計及施工協議或設計及施工協議之任何修訂或補充協議而言屬必要或權宜之所有文件、執行所有事宜及採取所有其他步驟。」

承董事會命  
達飛控股有限公司  
主席兼執行董事  
高雲紅

香港，二零一八年六月二十七日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：  
Cricket Square  
Hutchins Drive  
P.O. Box 2681  
Grand Cayman KY1-1111  
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：  
香港  
灣仔  
告士打道200號  
新銀集團中心6樓

附註：

1. 有權出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東可委任其他人士作為受委代表代其出席並投票。持有本公司兩股或以上股份之本公司股東可委任超過一名受委代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表，則須指明每名受委代表所代表之股份數目。
2. 代表委任表格連同簽署表格之授權書或其他授權文件(如有)或經公證核實之有關授權書或授權文件副本，須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票，於此情況下，代表委任表格將被視作已撤銷。
3. 為釐定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零一八年七月十一日(星期三)至二零一八年七月十六日(星期一) (包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理股份過戶登記。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及過戶表格最遲須於二零一八年七月十日(星期二)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，以便進行登記。
4. 本通告之中文譯本僅供參考。如有任何歧義，概以英文版本為準。
5. 倘股東特別大會當日上午八時正後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號生效，股東特別大會將會延期。本公司將於本公司網站 [www.dafy.com.hk](http://www.dafy.com.hk) 及聯交所網站 [www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk) 刊發公告，以通知本公司股東有關重新安排之股東特別大會日期、時間及地點。