

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公佈之內容概不負責，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公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



Ching Lee Holdings Limited

正利控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3728)

**購股協議之補充協議
之
補充公佈**

茲提述正利控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)日期為二零二零年九月二十九日之公佈，內容有關購股協議之補充協議(「該公佈」)。除另有界定外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者具有相同涵義。

本公司謹此提供以下有關目標公司及補充協議之補充資料：

(1) 經審核目標公司純利

目標公司截至二零二零年三月三十一日止年度的經審核純利約為6,200,000港元，與該公佈所披露的目標公司未經審核純利一致。

(2) 原溢利保證及累計溢利保證

本集團於二零一八年四月訂立購股協議。根據購股協議，賣方已承諾(其中包括)截至二零二零年三月三十一日止三個年度各年的溢利保證(「原溢利保證」)及截至二零二零年三月三十一日止三個年度的累計溢利保證總額(「累計溢利保證」)。有關上述保證的詳情，請參閱本公司日期分別為二零一八年四月二十五日及二零一八年五月十日的公佈。

於二零一八年四月訂立購股協議前釐定及協定原溢利保證及累計溢利保證時，董事會已考慮(a)目標公司當時的財務表現；(b)目標公司與本集團之間的客戶－供應商關係；及(c)根據當時市況對目標公司增長的預測。

董事會於二零一八年四月訂立購股協議前已審閱目標公司的財務表現及對其過往表現及預測作出一切合理查詢後，認為目標公司已展示穩健的財務表現及按年增長趨勢。董事會相信，目標公司之過往財務表現連同目標公司提供之預測足以證明本集團之投資屬合理。為以合理回報保障本集團的投資，並經考慮目標公司的財務及根據當時市況及建築行業的營商環境作出的預測，董事會同意原溢利保證及累計溢利保證。

(3) 不行使沽售選擇權

本集團並無行使根據購股協議向其授予的沽售選擇權。於二零二零年決定不行使沽售選擇權時，董事會首先考慮上文第(2)段所述因素，即董事會於釐定及同意原溢利保證及累計溢利保證時所考慮的因素。

根據沽售選擇權，本集團獲授權要求賣方購買所有銷售股份，代價相當於15,000,000港元及自完成日期(即二零一八年五月十日)起至賣方悉數付款日期止該15,000,000港元按年利率10%累計的利息付款。假設賣方悉數付款日期為二零二零年十月十日，倘沽售選擇權於二零二零年獲行使，本公司有權收取的代價金額將約為18,615,000港元(包括利息約3,615,000港元)。

由於整體建築行業普遍受若干外部因素影響，包括(i)中美貿易戰持續，影響全球經濟環境；(ii)地基市場持續疲弱且競爭激烈，導致合約價格下跌；(iii)直接材料成本及工資增加；及(iv)若干機電工程項目進度延誤，導致進度款項減少(統稱「外來因素」)，目標公司的表現未能達到原溢利保證的要求。有關進一步詳情請參閱本公司日期為二零一九年十一月十四日的公佈。

鑑於外來因素，董事會於二零二零年決定不行使沽售選擇權時已考慮以下額外事宜：

- (a) 目標公司自二零一六年起一直為本集團的可靠供應商。目標公司可發揮策略功能，加強及擴展本集團於香港的建築服務。由於疫情將不可避免地影響本集團的業務營運，確保可靠的供應商(本公司亦為其股東之一)可使本集團對供應鏈擁有更多控制權，從而可盡量減少對本集團業務的干擾，實現成本控制，同時對於向本集團供應的貨品及服務的質量仍然充滿信心。

- (b) 截至二零二零年三月三十一日止三個年度，目標公司為本集團貢獻溢利約2,700,000港元。
- (c) 目標公司的財務表現受外來因素及香港社會動盪影響。此外，COVID-19的爆發已對全球經濟造成不利影響，並導致全球商業活動(包括目標公司的業務)放緩。在此艱難時期，目標公司仍能夠為本集團截至二零二零年三月三十一日止年度的溢利貢獻約1,800,000港元，董事會認為在此情況下令人滿意。
- (d) 目標公司一直能夠不時取得有關空調及電力工程安裝及改建工程的合約，這表明目標公司擁有穩固的業務基礎及財務狀況以抵禦經濟動盪。根據所提供之最新資料，目標公司於截至二零二一年三月三十一日止年度已取得總合約金額約64,500,000港元。
- (e) 目標公司於二零二零年六月三十日宣派截至二零二一年三月三十一日止年度的股息6,000,000港元，其中本集團(為持有其已發行股本30.0%的股東)有權收取1,800,000港元。本集團於二零二零年九月收到有關股息付款1,800,000港元，入賬為本集團的投資現金流入，股息率為每年4.0%(即中期股息收益1,800,000港元除以三年的初始投資15,000,000港元)，董事會認為本集團的合理回報高於本公司的平均借貸利率約3.6%及其他投資(如於二零二零年九月二十九日的香港十年期債券收益率約0.47%及現金補償等)為高。目標公司管理層已知會其股東，倘目標公司的表現符合管理層的預期(將根據目標公司的整體業務狀況及策略、現金流量、財務業績、股東權益及管理層認為相關的額外因素釐定)，彼等有意於未來年度向其股東宣派及分派股息。
- (f) 根據目標公司截至二零二零年九月三十日止六個月的未經審核管理賬目，其截至二零二一年三月三十一日止年度的中期表現顯示未經審核純利約為3,600,000港元。
- (g) 儘管目標公司未能達成原溢利保證，但董事會認為，如上文所述，出售已顯示有盈利能力及與本公司已建立關係之業務實體並不符合本公司之最佳利益。

經考慮上文第(2)段所述因素及第(3)段所述的外來因素及額外因素後，董事會決定於二零二零年不行使沽售選擇權。

(4) 重續溢利保證及經重續沽售選擇權

於同意重續溢利保證及經重續沽售選擇權前，董事會已考慮以下主要因素：

- (a) 在香港目前的經濟環境(受社會動盪及COVID-19爆發的不利影響)下，政府授出合約的步伐放緩，繼而影響香港正在進行的建築工程，因此對建築行業公司的業務營運及財務表現造成不利影響。若干建築行業上市公司近期已發佈盈利警告公佈，而私營公司一般對建築行業的短期及中期前景缺乏信心。香港經濟環境何時改善及建築行業公司的業務營運能否恢復至社會動盪及COVID-19爆發前的水平仍存在不確定性。
- (b) 目標公司自二零一六年起一直為本集團的可靠供應商，為本集團提供高質量空調及電力工程安裝及改建工程。由於疫情將不可避免地影響本集團的業務營運，確保可靠的供應商(本公司為其股東之一)可使本集團對供應鏈擁有更多控制權，從而可盡量減少對本集團業務的干擾，實現成本控制，同時對向本集團供應的貨品及服務的質量仍然充滿信心。董事會認為，目標公司可發揮策略功能，加強及擴展本集團於香港的建築服務，亦加強目標公司與本公司之間的協同效應。
- (c) 根據重續溢利保證，目標公司已保證於截至二零二三年三月三十一日止三個年度產生不少於15,000,000港元之累計經審核純利。由於本集團持有目標公司30.0%權益，重續溢利保證可於截至二零二三年三月三十一日止三個年度提供最低回報4,500,000港元(15,000,000港元 x 30.0%)，相當於按投資額計算的累計投資回報約30.0%，遠高於儲蓄及銀行借貸的利率。
- (d) 經重續沽售選擇權可為本公司提供保證，在目標公司股權低於初始投資價值(即15,000,000港元)的最壞情況下，本公司仍可透過行使沽售選擇權取得本金額，有效保障本公司的資產及利益。

經考慮上述因素後，董事會決定同意重續溢利保證及經重續沽售選擇權。董事會亦認為，基於上文(b)至(d)所述理由，重續溢利保證及經重續沽售選擇權可保障本公司的資產及利益。

(5) 補充協議

董事會認為補充協議之條款(包括重續溢利保證及經重續沽售選擇權)符合本公司及其股東之整體最佳利益，理由如下：

- (a) 該等投資為本集團帶來聲稱裨益，包括(i)對本集團的溢利貢獻；(ii)對本集團的股息貢獻；(iii)已建立的客戶－供應商關係；及(iv)目標公司取得合約的能力。
- (b) 根據本公司委聘之獨立估值師就會計參考對目標公司截至二零一九年及二零二零年三月三十一日止年度進行之估值，於二零一九年三月三十一日及二零二零年三月三十一日，目標公司之30.0%股權之公平值分別約為15,000,000港元及17,400,000港元，而本集團之財務報表並無計提減值撥備。估值師對目標公司的估值採納收入法，當中納入有關目標公司所貢獻經濟利益之資料。因此，董事會認為，只要整體目標公司的估值不低於50,000,000港元，不行使沽售選擇權將不會對本公司的利益造成不利影響。基於上述估值及董事會認為(i)目標公司在香港近期經濟環境下的回報屬合理；(ii)目標公司的估值並無顯示任何減值；及(iii)本集團仍可享有成本控制的靈活性，同時自目標公司獲得高質量的貨品及服務，董事會決定於二零二零年不行使沽售選擇權。
- (c) 董事會亦已考慮倘行使沽售選擇權的其他可能投資。然而，董事會認為目前並無有利可圖的投資機會。在並無其他投資機會的情況下，本公司認為，不適宜依賴贖回金額於存款賬戶產生年利率低於1.0%的利息，或償還平均利率約3.6%的銀行借貸。有關利率低於目標公司約6.0%的平均投資回報(即目標公司於截至二零二零年三月三十一日止三個年度對本集團的溢利貢獻約2,700,000港元除以初始投資15,000,000港元)或平均股息收益率每年4.0%。
- (d) 儘管倘沽售選擇權於二零二零年獲行使，本公司將有權獲得一次性補償(即按年利率10%計算的應計利息)約3,615,000港元，董事會已考慮保留目標公司於本集團的策略及營運裨益以及目標公司於截至二零二零年三月三十一日止三個年度的溢利及全面收益總額分別約2,700,000港元、2,900,000港元及6,200,000港元所示的良好盈利能力。從長遠角度而言，董事會認為，目標公司有能產生溢利，並於本集團的業務營運中扮演角

色，且於二零二零年不行使沽售選擇權及訂立補充協議帶來的長期利益將超過於二零二零年行使沽售選擇權後的一次性補償。

- (e) 儘管董事會嘗試繼續與目標公司訂立沽售選擇權項下的先前安排，但經訂約方公平磋商後，董事會同意補充協議項下銷售股份的代價為15,000,000港元(不計應計利息)，當中已參考(i)受中美貿易戰及COVID-19爆發影響的當前市況；(ii)缺乏更有利可圖的替代投資；及(iii)上文所述保留目標公司於本集團之長期非金錢利益，有關利益無法輕易以貨幣計量。

董事會已考慮不同方案以保障本公司的資產及利益，包括溢利保證、沽售選擇權及現金補償。經與賣方討論及磋商後，訂約雙方達成共識並同意訂立補充協議，其條款(包括重續溢利保證及經重續沽售選擇權)已獲訂約雙方接納及同意。儘管董事會知悉，重續溢利保證及經重續沽售選擇權之條款對本公司而言可能遜於原溢利保證及沽售選擇權之條款，惟董事會認為，誠如上文所詳述，賣方同意之重續溢利保證及經重續沽售選擇權可保障本公司之資產及利益。

承董事會命
正利控股有限公司
主席
吳彩華先生

香港，二零二零年十一月十二日

於本公佈日期，本公司執行董事為吳彩華先生、呂耀榮先生及林嘉暉先生，而本公司獨立非執行董事為韋永康博士、湯顯森先生及周錦榮先生。