

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已將名下之建業實業有限公司之證券全部售出或轉讓，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，概不對因本通函全部或任何部份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。



建業實業有限公司 Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：216)

有關建造工程以及機電及外牆工程之 關連交易 及 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

VEDA | CAPITAL
智略資本

本封面頁所使用之詞彙與本通函內所界定者具有相同涵義。倘本通函英文與中文版本之間有任何歧義，概以英文版本為準。

建業實業有限公司董事會函件載於本通函第8至25頁。獨立董事委員會之推薦建議函件(當中載有其向獨立股東提供之意見)載於本通函第26至27頁。智略資本有限公司之意見函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見)載於本通函第28至53頁。

建業實業有限公司謹訂於二零二二年十一月二十八日(星期一)上午十一時三十分假座香港干諾道中200號信德中心(近招商局大廈)4樓401A雅辰會舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。該代表委任表格亦分別登載於本公司網站www.chinney.com.hk及香港聯合交易所有限公司網站www.hkexnews.hk。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何，最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)開始前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

股東特別大會之預防措施

請參閱本通函第(ii)及(iii)頁有關股東特別大會上將採取之預防措施，以確保股東特別大會出席者之安全並防止二零一九冠狀病毒病(「COVID-19」)疫情傳播，其中包括但不限於：

1. 強制佩戴外科口罩(股東特別大會會場將不會提供口罩)；
2. 強制體溫檢測；
3. 強制使用「安心出行」掃描場所二維碼，以符合「疫苗通行證指示」規定；
4. 座位之間須維持合適距離及空間，因此本公司必要時或會限制股東特別大會出席者人數，以避免過份擠擁；及
5. 股東特別大會上不會派發紀念品及/或供應茶點。

任何出席者如(a)拒絕遵守預防措施；(b)受限於香港政府之任何隔離規定或與任何隔離人士有緊密接觸；或(c)發燒或有任何類似流感之症狀或有其他不適，則本公司會在法律允許之範圍內，全權酌情拒絕其進入或要求其離開股東特別大會會場。

本公司鼓勵股東委任股東特別大會主席為其代表及於上述指定時間前交回其代表委任表格，代替親身出席股東特別大會。

二零二二年十一月八日

目 錄

	頁次
股東特別大會之預防措施	ii
釋義	1
董事會函件	8
獨立董事委員會函件	26
智略資本函件	28
附錄 一 一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會之預防措施

股東、員工及持份者之健康對我們至關重要。鑑於二零一九冠狀病毒病(COVID-19)疫情持續，本公司將於股東特別大會上採取以下預防措施，以保障出席會議之股東、員工及持份者免受感染之風險：

1. 在股東特別大會會場內，每名出席者將須於股東特別大會舉行期間全程佩戴外科口罩，謹請注意，股東特別大會會場將不會提供口罩，而出席者應自行帶備及佩戴外科口罩；
2. 在股東特別大會會場入口處，將為每名出席者進行強制體溫檢測。任何體溫超過攝氏37.5度之人士將不得進入股東特別大會會場；
3. 強制使用「安心出行」掃描場所二維碼，以符合「疫苗通行證指示」(定義見香港法例第599L章《預防及控制疾病(疫苗通行證)規例》)之規定；
4. 股東特別大會會場的座位安排將確保有適當社交距離及座位間距，並符合相關規定；
5. 股東特別大會上不會派發紀念品及／或供應茶點；及
6. 按照屆時香港政府及／或監管機構之規定或指引，或因應COVID-19疫情發展而實施認為合適之任何額外預防措施。

任何出席者如(a)拒絕遵守預防措施；(b)受限於香港政府之任何隔離規定或與任何隔離人士有緊密接觸；或(c)發燒或有任何類似流感之症狀或有其他不適，則本公司會在法律允許之範圍內，全權酌情拒絕其進入或要求其離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者之安全。

此外，本公司提醒所有股東無須親自出席股東特別大會以行使投票權。股東可透過填妥並送回本通函所附之代表委任表格，委任股東特別大會主席為其受委代表以於股東特別大會上就有關決議案進行表決，而無須親身出席大會。

請股東(a)謹慎考慮出席於密閉環境下舉行之股東特別大會之風險；(b)遵循香港政府有關COVID-19之任何現行規定或指引，以決定是否出席股東特別大會；及(c)若已感染或懷疑感染COVID-19，或曾與已感染或懷疑感染COVID-19之任何人士有緊密接觸，請勿出席股東特別大會。

股東特別大會之預防措施

本公司將密切監察COVID-19疫情之發展，確保股東特別大會遵守香港政府不時制定之法例、規例及措施。本公司可能於必要時實施進一步之變動及預防措施，並於適當時候就有關措施另行刊發公佈。

本公司強烈建議股東委任股東特別大會主席為其代表就有關決議案進行表決，而毋須親身出席股東特別大會。

倘任何股東選擇不親自出席股東特別大會，但對決議案或本公司或與本公司董事會溝通之任何事項有任何問題，歡迎致函至本公司之註冊辦事處或電郵至 general@chinneyhonkwok.com，以提出有關問題或事項。倘任何股東對股東特別大會有任何問題，請按以下方式聯繫本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司：

卓佳登捷時有限公司

香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2810 8185

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：

- | | | |
|--------|---|---|
| 「建築師行」 | 指 | 創智建築師有限公司，為僱主就該項目委聘之獨立建築師行 |
| 「聯繫人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「建造工程」 | 指 | 有關該項目之建造工程，包括但不限於： <ul style="list-style-type: none">(i) 為完成該項目而需要拆除及清除現有結構、簷篷、隔板、飾面、配件、家具等；(ii) 為進行令建築師行滿意之排水系統測試所須之沉降溝渠之模擬工程；(iii) 設計窗戶、百葉窗、門、防水接口、變壓器房協作等，並提供令建築師行滿意之施工圖；(iv) 按建造工程合約文件中訂明之規格提供牆壁、隔板、門窗、百葉窗、防水材料、飾面、配件等；(v) 根據建造工程合約文件中訂明之規格提供鋼筋混凝土板、鋼樑、輕質混凝土填料、結構砂漿等；(vi) 與圍板工程、機電工程、外牆工程、室內裝修工程及公用設施公司有關之所有建造工程，以使該等專門承建商能夠完成各自之工程，儘管建造工程合約文件中可能沒有顯示上述工程；(vii) 為完成建造工程所需之任何拆卸／拆除、改建、改道、恢復及修繕工程；及 |

釋 義

(viii) 必要時提供所有防護工程並隨後進行拆除，以充份保護需要留存之現有工程，如出現損壞，則進行修繕或更換工程以使建築師行滿意，

而更具體詳情在建造工程合約文件中載述

「建造工程合約文件」	指	僱主與建造工程承建商將根據框架協議就建造工程訂立之合約文件，其格式及內容與框架協議所夾附之附件大致相同
「建造工程承建商」	指	建業建築有限公司(Chinney Construction Company, Limited)，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，為建聯之間接全資附屬公司
「建造工程投標總價」	指	投標者就建造工程提出之投標總價
「該樓宇」	指	位於香港上環干諾道中119-121號有關該項目之樓宇
「建聯集團」	指	建聯及其附屬公司
「建聯」	指	Chinney Alliance Group Limited (建聯集團有限公司*)，一間於百慕達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：385)
「建聯董事會」	指	建聯之董事會
「建聯股東特別大會」	指	建聯將予召開之股東特別大會，藉以(其中包括)敦請建聯之獨立股東批准建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易
「建業實業」/「本公司」	指	建業實業有限公司(Chinney Investments, Limited)，一間於香港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：216)，並為漢國之控股公司及建聯之主要股東

釋 義

「建業實業董事會」	指	建業實業之董事會
「建業實業集團」／ 「本集團」	指	建業實業及其附屬公司，不包括漢國集團及建聯集團
「該等公司」	指	建業實業、漢國及建聯之統稱
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「承建商」	指	建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商之統稱
「王世榮博士」	指	王世榮博士，建業實業、漢國及建聯之主席及執行董事
「股東特別大會」	指	建業實業將予召開之股東特別大會，藉以（其中包括）敦請建業實業之獨立股東批准建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易
「僱主」	指	漢匯發展有限公司(Honour Well Development Limited)，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，並為漢國之間接全資附屬公司及建業實業之間接非全資附屬公司
「框架協議」	指	承建商與僱主就建造工程以及機電及外牆工程於二零二二年九月二十六日簽訂之框架協議
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「漢國」	指	漢國置業有限公司(Hon Kwok Land Investment Company, Limited)，一間於香港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：160）
「漢國董事會」	指	漢國之董事會

釋 義

「漢國股東特別大會」	指	漢國將予召開之股東特別大會，藉以（其中包括）敦請漢國之獨立股東批准建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易
「漢國集團」	指	漢國及其附屬公司
「漢國獨立董事委員會」	指	漢國董事會成立之獨立委員會，由漢國三位獨立非執行董事組成，就建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易向漢國之獨立股東提供意見及推薦建議
「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	建業實業董事會成立之獨立委員會，由建業實業三位獨立非執行董事組成，就建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易向建業實業之獨立股東提供意見及推薦建議
「獨立財務顧問」或 「智略資本」	指	智略資本有限公司，一間可從事證券及期貨條例所界定之第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為建業實業及漢國各自委聘就建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易向(i)獨立董事委員會；(ii)漢國獨立董事委員會；(iii)獨立股東；及(iv)漢國獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	有權在股東特別大會上就批准框架協議及其項下擬進行之交易之決議案投票而毋須放棄投票之本公司股東

釋 義

「獨立第三方」	指	與該等公司或其任何附屬公司各自之任何董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士概無關連之人士
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十一月三日，即本通函付印前為確定供載入本通函之若干資料之最後實際可行日期
「法例」	指	包括上市規則、任何法院、政府、政府機關或監管機關頒佈之一切法例、細則、規則、規例、指引、命令、判決、判令或裁定，不論與任何上述者是否屬同類，而「法例」應按此詮釋
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零二二年十二月三十一日
「機電及外牆工程」	指	有關該項目之機電工程及外牆工程，包括但不限於： <ul style="list-style-type: none">(i) 為完成機電及外牆工程而須要將現有機電設備、管道設備等從工地拆除及清除；(ii) 根據機電及外牆工程合約文件所載之規格，設計、供應、安裝、測試、試運行及維修各種裝置，包括機械、通風及空調、電力、消防、管道及排水系統；(iii) 根據機電及外牆工程合約文件所載規格，設計、供應及安裝包牆系統、幕牆系統、外牆特色、百葉窗、窗戶、外門、飾面等；

釋 義

- (iv) 為完成機電及外牆工程所需之任何拆卸／拆除、改建、改道、恢復及修繕工程；及
- (v) 必要時提供所有防護工程並隨後進行拆除，以充份保護需要留存之現有工程，如出現損壞，則進行修繕或更換工程以使建築師行滿意，

而更具體詳情在機電及外牆工程合約文件中載述

「機電及外牆工程合約文件」	指	僱主與機電及外牆工程承建商將根據框架協議就機電及外牆工程訂立之合約文件，其格式及內容與框架協議所夾附之附件大致相同
「機電及外牆工程承建商」	指	順昌樓宇設施有限公司(Shun Cheong Building Services Limited)，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，並為建聯之間接全資附屬公司
「機電及外牆工程投標總價」	指	投標者就機電及外牆工程提出之投標總價
「訂約方」	指	承建商及僱主，為框架協議之訂約方，而「各訂約方」應按此詮釋
「該項目」	指	以建造工程以及機電及外牆工程對該樓宇進行翻新
「建議關連交易」	指	根據框架協議擬進行之建議關連交易
「工料測量師」	指	利比有限公司，一間由僱主就該項目委聘之獨立工料測量師
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》

釋 義

「股份」	指	本公司普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「合約總金額」	指	建造工程承建商和機電及外牆工程承建商各自提呈之合約金額與根據建造工程合約文件及機電及外牆工程合約文件分別暫定金額之總額，即不超過237,300,000港元之金額，為框架協議項下該項目之總成本
「%」	指	百分比

* 僅供識別



建業實業有限公司
Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：216)

執行董事：

王世榮博士(主席)
陳遠強先生(副主席及董事總經理)
王承偉先生

註冊辦事處：

香港
干諾道中111號
永安中心
23樓

非執行董事：

唐漢濤先生
王妍醫生

獨立非執行董事：

羅志豪先生
范偉立先生
Randall Todd Turney先生

敬啟者：

**有關建造工程以及機電及外牆工程之
關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

茲提述由本公司、漢國及建聯就(其中包括)僱主與建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商訂立框架協議而聯合刊發日期為二零二二年九月二十六日之公佈，據此，僱主有條件同意委聘各承建商，而建造工程承建商有條件同意以按不超過96,300,000港元之合約金額擔任該項目之建造工程之承建商，以及機電及外牆工程承建商有條件同意以按不超過141,000,000港元之合約金額擔任該項目之機電及外牆工程之承建商。

董事會函件

根據上市規則，訂立框架協議構成本公司之一項關連交易，且本公司之適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%及合約總金額超過10,000,000港元，因此須遵守上市規則第14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。本公司將召開股東特別大會，藉以讓獨立股東考慮並酌情以投票表決方式批准（其中包括）訂立框架協議及其項下擬進行之交易。

本通函旨在向閣下提供股東特別大會通告，並向閣下提供有關擬於股東特別大會上提呈之決議案之詳細資料，以讓閣下可就是否對擬於股東特別大會上提呈之有關決議案投贊成或反對票作出知情決定。該等詳細資料包括但不限於(i)框架協議及其項下擬進行之交易之進一步詳情；(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；(iv)召開股東特別大會之通告；及(v)上市規則規定須披露之其他資料。

框架協議

框架協議之主要條款概要載列如下：

- 日期：二零二二年九月二十六日（聯交所交易時段後）
- 訂約方：
- (a) 僱主（漢國之間接全資附屬公司及建業實業之間接非全資附屬公司）；
 - (b) 建造工程承建商（建聯之間接全資附屬公司）；及
 - (c) 機電及外牆工程承建商（建聯之間接全資附屬公司）。

建造工程

根據框架協議，僱主有條件按合約金額（可按暫定金額作調整）委聘建造工程承建商，而建造工程承建商有條件同意擔任該項目之建造工程之承建商，惟須遵守框架協議之條款及框架協議之先決條件（載於下文「框架協議之先決條件」一段）以及建造工程合約文件所包含之條款及條件，並受該等條款及條件所規限。建造工程之施工期估計約為490個曆日。

建造工程承建商乃通過招標程序選出，其中三間公司向工料測量師及建築師行提交標書以供審查及評估。建造工程之合約金額為以下之總額：(i)建造工程承建商根據一次性固定價格投標報出之金額67,300,000港元；(ii)將由獨立升降機分包商進行之升降機更換工程之主要成本總額，該獨立升降機分包商之合約有待招標程序後作實，而有關成本目前由工料測量師估計為8,000,000港元；及(iii)就(a)在招標時尚未量化之若干建造工程；及(b)有關建造工程之或有事項暫定之金額，其總額不超過21,000,000港元。至於就建造工程提交標書之另外兩間公司，就本公司董事經合理查詢後所知、所悉及所信，該兩間公司均為獨立第三方。

機電及外牆工程

根據框架協議，僱主有條件按合約金額(可按暫定金額作調整)委聘機電及外牆工程承建商，而機電及外牆工程承建商有條件同意擔任該項目之機電及外牆工程之承建商，惟須遵守框架協議之條款及框架協議之先決條件(載於下文「框架協議之先決條件」一段)以及機電及外牆工程合約文件所包含之條款及條件，並受該等條款及條件所規限。機電及外牆工程之施工期估計約為490個曆日。

機電及外牆工程承建商乃通過招標程序選出，其中三間公司向工料測量師及建築師行提交標書以供審查及評估。機電及外牆工程之合約金額為以下之總額：(i)機電及外牆工程承建商根據一次性固定價格投標報出之金額132,000,000港元；及(ii)就(a)在招標時尚未量化之煤氣安裝及外牆燈光工程；及(b)有關機電及外牆工程之或有事項暫定之金額，其總額不超過9,000,000港元。至於就機電及外牆工程提交標書之另外兩間公司，就本公司董事經合理查詢後所知、所悉及所信，該兩間公司均為獨立第三方。

合約總金額

合約總金額為不超過237,300,000港元之總額，即僱主就框架協議項下該項目產生之最高總成本。該總金額為以下各項之總額：

- (a) 建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商根據一次性固定價格投標報出之投標總價分別為67,300,000港元及132,000,000港元；

- (b) 將由獨立升降機分包商進行之升降機更換工程（作為建造工程一部份）之主要成本總額，該獨立升降機分包商之合約有待招標程序後作實，而有關成本目前由工料測量師估計為8,000,000港元；
- (c) 在招標時尚未量化並由工料測量師就建造工程以及機電及外牆工程作估計之有關工程暫定之金額，其金額分別不超過11,000,000港元及4,000,000港元；及
- (d) 有關建造工程以及機電及外牆工程之或有項目暫定之金額，其金額分別不超過10,000,000港元及5,000,000港元。

該項目涉及現有樓宇之翻新工程，其中包括結構加固、外牆翻新、更換升降機、電氣及空調系統升級以及更換排水系統。與新建項目不同，此類對該樓宇之加建及改造工程須考慮到實際情況及環境，因此預先確定工程之準確程度及所需材料之數量並不可行。

根據建造工程合約文件，有關於招標時尚未量化之工程之暫定金額為(i)吊船及其相關建造工程之估計金額8,000,000港元；及(ii)與升降機及玻璃幕牆安裝相關之建造工程之估計金額3,000,000港元。該等相關建造工程主要涉及混凝土修整及結構加固，其範圍只能在有關工程進行時確定。

根據機電及外牆工程合約文件，有關於招標時尚未量化之工程之暫定金額為(i)外牆照明系統之估計金額3,000,000港元；及(ii)煤氣安裝成本之估計金額1,000,000港元。於招標時，照明設計及熱水系統尚未落實，因此該兩個系統之相關合約金額仍待確定。

然而，對於建造工程以及機電及外牆工程而言，於招標時尚未量化之工程有明確界定範圍。由於以上闡述之原因，各項相關暫定金額須於投標時以估計金額之方式列示。工料測量師根據彼等之工作性質及經驗，為僱主提供最佳估計以供僱主參考。於估計建造工程項下尚未量化之工程之暫定金額時，工料測量師已參考該樓宇之結構報告，並與結構工程顧問進行討論，以確定混凝土修整、結構加固及與吊船、升降機及

玻璃牆安裝相關的裝修工程之可能範圍。然後，工料測量師應用其數據庫中材料及人力之當前市場價格來計算上述工序之總成本。至於外牆照明系統及煤氣裝置之暫定金額，工料測量師根據其過去在類似規模樓宇中遇到之同類工作估算了有關金額。

然而，所有此類暫定金額均在就所有投標者發出之相關投標邀請函中載列。該等工程之實際成本將於建築師行確認完工並經由工料測量師驗證及估值後確定。

就與建造工程以及機電及外牆工程有關之或有項目而言，如上文所闡述，在有關建造工程或加建及改建工程中均列示暫定金額，以便僱主及承建商可更靈活處理不可預見或預知之工程。上述金額乃分別根據建造工程以及機電及外牆工程之合約總金額之百分比釐定，而工料測量師經考慮建造工程以及機電及外牆工程項下之工程範圍、該項目之整體施工時間並參考工料測量師過去參與的同類項目後，認為上述釐定基準屬合理。

在任何情況下，任何承建商在該類別下申索之任何費用均須(i)經建築師行確認；及(ii)由工料測量師驗證及評估。

鑑於上述情況，建業實業董事會認為合約總金額(包括於招標時尚未量化之工程之暫定金額及有關或有項目之暫定金額)屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

合約總金額之付款條款

合約總金額應以下列方式支付：

(a) 根據已完成工程付款

承建商應按月提交付款申請，列明已完成工程及已交付材料之詳情，並經由(i)工料測量師驗證及估值；及(ii)建築師行認證。

僱主將於承建商提交發票及建築師行之證明後28個曆日內支付上述每月認證金額之90%。上述每月認證金額之10%將由僱主保留作為保留金。

上述僱主所保留之保留金受到有關建造工程合約文件以及機電及外牆工程合約文件項下合約金額5%所規限，其中不包括由獨立升降機分包商進行升降機更換工程（作為建造工程一部份）之主要成本金額。

(b) 保留金

在建築師行就每項建造工程及機電及外牆工程發出基本完工證明後，應向承建商發放50%之保留金。餘下50%只會於十二個月之保修期屆滿及建築師行發出缺失修繕證明後由僱主支付。

合約總金額之付款條款載於有關建造工程合約文件以及機電及外牆工程合約文件，而有關係款採納由香港建築師學會、香港營造師學會及香港測量師學會認可發行之《香港特別行政區所使用建築合約條件協議及附表，二零零六年版》。此乃香港建築行業普遍採用之建築合約標準格式。

建造工程合約文件以及機電及外牆工程合約文件所載之付款條款乃參考上述建築合約標準格式釐定。另外，於完成特定部份或百分比之工程並由獨立專業人士審查、量化及批准後，每月向承建商作出付款，被視為屬一般行業慣例。

上述付款條款中規定並在建造工程合約文件以及機電及外牆工程合約文件中載列之百分比數字，乃遵循上述建築合約標準格式以及香港測量師學會於二零一四年八月發出之《工料測量師有關中期付款證書估值之實務指引》規定之樣本百分比數字，例如（其中包括）僱主保留每月認證金額之10%作為保留金，惟受到合約金額5%所限，而保留金之50%應於建築師行簽發基本完工證明後發放。

綜上所述，建業實業董事會認為合約總金額之支付條款符合行業慣例，屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

建造工程以及機電及外牆工程投標之評審準則

在招標程序之前，僱主已與建築師行及工料測量師就潛在候選人之甄選準則進行了討論，以邀請候選人就建造工程以及機電及外牆工程提交標書。其中有數項被視為優先考慮之準則，包括(i)公司規模及聲譽以確保準時完工；(ii)對現有樓宇進行加建及改建工程之經驗；(iii)可確保人手充足之項目資源渠道；(iv)將光伏建築一體化系統應用於樓宇外牆之知識；及(v)潛在候選人在競投該項目之前有否參與競投建業實業集團之項目或曾表示有興趣就該項目投標。

僱主認為，上述準則可以確保(i)提交標書之潛在候選人質素；(ii)可收到合理數量之標書；及(iii)招標程序得以簡化，以配合該項目緊湊之完成時間表。

基於過去各類項目及業務關係，建業實業集團在上蓋建築、機電工程及翻新項目領域保留了一份承建商名單。基於上述準則，建業實業集團從該名單中選出三家承建商(包括建造工程承建商及另外兩家屬獨立第三方之承建商)並邀請彼等就建造工程提交標書，同時亦從該名單中選出三家承建商(包括機電及外牆工程承建商及另外兩家屬獨立第三方之承建商)並邀請彼等就機電及外牆工程提交標書。工料測量師擬備詳細招標邀請函並附上該項目之規格及圖紙，然後發送予上述選定之投標者，而彼等均獲發相同資料以準備投標，以確保投標過程公開及公正。

建築師行及工料測量師對建造工程以及機電及外牆工程之投標者分別提交之所有標書進行審查，並分別編製評估報告及投標報告以供僱主考慮。

鑑於建築師行及工料測量師以及下文所規定其各自負責該項目之建築師或高級人員(如適用)具有豐富經驗，僱主已委聘建築師行及工料測量師進行招標程序，而兩者已審查及評估所收到的標書之優點。

建築師行在為香港公營及私營部門之物業發展及基建項目提供建築服務方面富有經驗。負責該項目之建築師為香港建築師學會會員、註冊建築師及認可人士(建築師)，在物業項目之設計、規劃及項目管理方面擁有約10年經驗。

工料測量師在香港多個項目中提供全面之工料測量服務。負責編製投標報告之人員為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(工料測量部)、中國註冊造價工程師會員及建造業議會認證之建築信息模擬經理，在工料測量及成本管理職責各個方面擁有超過25年經驗。

就建業實業董事經作出合理查詢後所知、所悉及所信，建築師行及工料測量師均為獨立第三方。此外，考慮到上述情況，本公司董事認為，建築師行及工料測量師以及其各自負責該項目之建築師或高級人員(視情況而定)精通於建築業範疇及其相關招標程序，因此彼等適合與本公司進行招標程序，以確保本公司可分別就建造工程以及機電及外牆工程獲取最合適之投標者。

在僱主就建造工程收到之三份標書中，建造工程承建商提出之建造工程投標總價屬最低之出價，而與其他兩名投標者相比，較第二低出價低約2%並較最高出價低約16%。

在僱主就機電及外牆工程收到之三份標書中，機電及外牆工程承建商提出之機電及外牆工程投標總價屬最低之出價，而與其他兩名投標者相比，較第二低出價低約14%並較最高出價低約23%。

在確定各自負責有關該項目之工程之建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商之前，建築師行及工料測量師不僅考慮投標價格，亦考慮下列其他因素，以評估投標者分別對於建造工程以及機電及外牆工程之能力：

(a) 投標者之經驗：

應要考慮之一個關鍵因素是各個投標者過去對建造工程以及機電及外牆工程之經驗。就工程經驗而言，可進一步分為(i)一般經驗，這從各投標者已完成之

項目數量中反映出來；及(ii)具體經驗，這從各投標者建立類似性質的建造合約之經驗中反映出來。

在兩種經驗當中，建築師行及工料測量師更看重建造工程以及機電及外牆工程投標者之具體經驗，因為該項目涉及對該樓宇進行翻新，而該樓宇已落成超過50年，乃位處核心商業區、集服務式住宅與中型酒店於一身之特色樓宇。

在建造工程以及機電及外牆工程兩方面，就各自工程提交標書之投標者所完成之項目數量相近，但對於類似性質建造合約之經驗而言，建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商分別對於建造工程以及機電及外牆工程均為最具經驗之投標者。

(b) 投標者之能力：

另一個需要考慮之關鍵因素是建造工程以及機電及外牆工程各個投標者在類似項目上之能力。雖然投標者過往所參與項目之項目規模及複雜程度會反映各投標者如何勝任不同種類之項目，但此項特定項目更多地依賴各個投標者的技術人員之能力以及彼等就建造工程以及機電及外牆工程分別提交的技術方案之質量。

以基於上述評估因素得出之投標者能力衡量，在建造工程以及機電及外牆工程兩者當中，各自就有關工程提交標書之投標者之水平均相近。令建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商脫穎而出之因素，在於彼等之地盤協調能力以及對光伏建築一體化系統之知識，而該系統乃該項目之重要部份。

於考慮上述因素後，各投標者已由建築師行評分。根據建築師行及工料測量師進行之審查及評估，建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商各自分別在建造工程以及機電及外牆工程之每項投標項目中能夠取得合格分數，並在三名投標者中獲最高評分。因此，建築師行及工料測量師建議將有關建造工程以及機電及外牆工程之投標項目分別授予建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商。

本公司董事認為，評審準則能夠為建造工程以及機電及外牆工程各自獲取最合適之投標者，因為該等準則(i)對該項目所涉及翻新工程而言屬全面及鉅細無遺之準則；(ii)公平合理；及(iii)符合本公司及其股東之整體利益。

框架協議之先決條件

僱主委聘每間承建商及每間承建商接受有關委聘，以及各訂約方在框架協議項下之責任，須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 建業實業董事會、漢國董事會及建聯董事會各自批准及授權訂立、執行、交付及履行建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之所有交易，以及任何附帶協議；
- (b) 該等公司各自之獨立股東在各自之股東特別大會上，以按股數投票方式通過決議案，以批准及授權（其中包括）執行、交付及履行根據建議關連交易、框架協議及任何附帶協議擬進行之所有交易；
- (c) 已完全遵守聯交所根據上市規則或任何其他相關法規就根據框架協議擬進行之所有交易作出之一切規定；及
- (d) 已就框架協議項下擬進行之交易取得所規定或適用或有關之聯交所及任何監管機構之所有豁免、同意、批准或確認（視情況而定），以及就各訂約方訂立及執行框架協議所規定之所有相關豁免、同意、批准或確認（視情況而定）。

任何承建商或僱主概不可豁免上述先決條件。

各訂約方須合理盡力地促使上述框架協議之先決條件於最後截止日期或之前達成。

倘任何上述先決條件於最後截止日期或各訂約方以書面協定之其他日期仍未達成（於任何情況下，時間皆為合約要素），則除任何先前違反框架協議者之外，各訂約方之一切權利及責任將予終止，而任何訂約方概不得向其他訂約方提出任何申索。

截至最後實際可行日期，上述(a)項先決條件經已達成。預期上述(b)、(c)及(d)項先決條件將於股東特別大會上通過相關決議案後達成。

有關該等公司之資料

建業實業為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。建業實業集團（不包括漢國集團及建聯集團）主要從事物業投資及投資控股業務。

漢國為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。漢國集團主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

建聯為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司。建聯集團主要從事塑膠及化工產品貿易、提供樓宇相關承造服務、提供地基打樁及營造工程、提供建造工程、分銷及安裝航空系統及其他高科技產品，以及物業持有及發展。

有關框架協議訂約方之資料

漢匯發展有限公司是框架協議之僱主，為根據香港法例註冊成立之有限公司，亦為漢國之間接全資附屬公司及建業實業之間接非全資附屬公司。該公司為該樓宇之業主，主要在香港從事物業持有及出租。

建業建築有限公司是框架協議之建造工程承建商，為根據香港法例註冊成立之有限公司，亦為建聯之間接全資附屬公司。該公司為一般建築承建商，主要在香港從事為公共及私營機構提供樓宇建造工程及服務。

順昌樓宇設施有限公司是框架協議之機電及外牆工程承建商，為根據香港法例註冊成立之有限公司，亦為建聯之間接全資附屬公司。該公司為主要從事多種類型樓宇設施服務之承建商，包括但不限於機電工程及一般樓宇保養。

進行建議關連交易之理由及裨益

漢國集團之主要業務為物業發展及投資。漢國集團不時就(i)其物業發展項目之建造工程；及(ii)其持有作投資用途或賺取經常性租金收入之物業之加建、改裝及維修工程委聘承建商。該樓宇於一九七零年建成，並於一九九八年由漢國集團收購後由漢國集團持有作為服務式住宅及酒店。漢國管理層認為，為對該樓宇狀況升級而翻新及修葺該樓宇，以滿足客人之要求及期望，從而維持該樓宇之競爭力及吸引力(將其用作服務式公寓及酒店)，符合漢國及其股東之整體利益。以上目標將透過對該樓宇進行各種翻新工程來達致，包括建造工程以及機電及外牆工程，而該樓宇之內部裝修工程只會於明年通過新招標程序開始進行，目前仍處於初步設計階段。因應上述情況，本公司已以具競爭力之價格委聘技術上具資歷之承建商進行建造工程以及機電及外牆工程。

鑑於(a)每間承建商各自有關建造工程以及機電及外牆工程之合約，乃基於本通函「框架協議」一節「建造工程以及機電及外牆工程投標之評審準則」中闡述之公平合理評審準則而獲授予；(b)建築師行及工料測量師參考僱主所收到之全部三份標書之技術方面及報價而作出之建議；(c)與僱主一樣，兩間承建商乃受王世榮博士控制，而王世榮博士之目標為謀求所有該等公司之裨益；及(d)該等公司之間已建立長久關係，能有助提升工作效率及有效溝通，故每間承建商實為合適之選擇。

此外，透過進行建造工程以及機電及外牆工程，預計將可提升該樓宇之整體外觀及形象，讓該樓宇之客人耳目一新，令其變得更具吸引力。尤其是，為應對香港日益關注之節能問題及對綠色建築之倡議，僱主已決定將光伏建築一體化系統應用於該樓宇之外牆，而此乃一種可無縫整合至該樓宇之幕牆之太陽能發電系統。預期該項目將能夠(i)提升該樓宇之出租率、所產生租金收入及商業價值；及(ii)提升建業實業集團及漢國集團在環保方面之努力，故認為對建業實業集團有利並符合其整體利益。

董事會函件

此外，由於建業實業集團及漢國集團主要從事物業發展及投資業務，而建聯集團多年來主要從事建築工程及與樓宇相關之承建服務，而上述各集團之管理層均對與該項目類似之項目有充份了解並已完成有關項目，因此可以預期建造工程以及機電及外牆工程可準時完成、達到高質量並可將成本控制於批准之合約總金額之內。

鑑於以上所述，建業實業董事會（包括本公司獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問之建議後發表之意見載於本通函內之獨立董事委員會函件內）認為，訂約方之間訂立框架協議，從而反映僱主有條件委聘及承建商有條件接納擔任承建商以進行建造工程以及機電及外牆工程，乃於建業實業集團一般及日常業務過程中進行（其中包括）之業務活動。

此外，建業實業董事會（包括本公司獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問之建議後發表之意見載於本通函內之獨立董事委員會函件內）認為，框架協議之條款及其項下擬進行之交易乃由各承建商與僱主經公平協商後達致，並按一般商業條款訂立、屬公平合理及符合本公司及其股東之整體利益。

根據建業實業之組織章程細則，其董事不得於建業實業董事會上就有關其已知與其有重大利益關係之任何合約或安排之任何決議案投票（亦不得計入法定人數內）。因此，王世榮博士並未就有關批准框架協議之建業實業董事會決議案投票，亦未計入法定人數內。王承偉先生及王妍醫生（彼等分別為王世榮博士之兒子及女兒）亦已自願就該等董事會決議案放棄投票，以達致良好之企業管治。

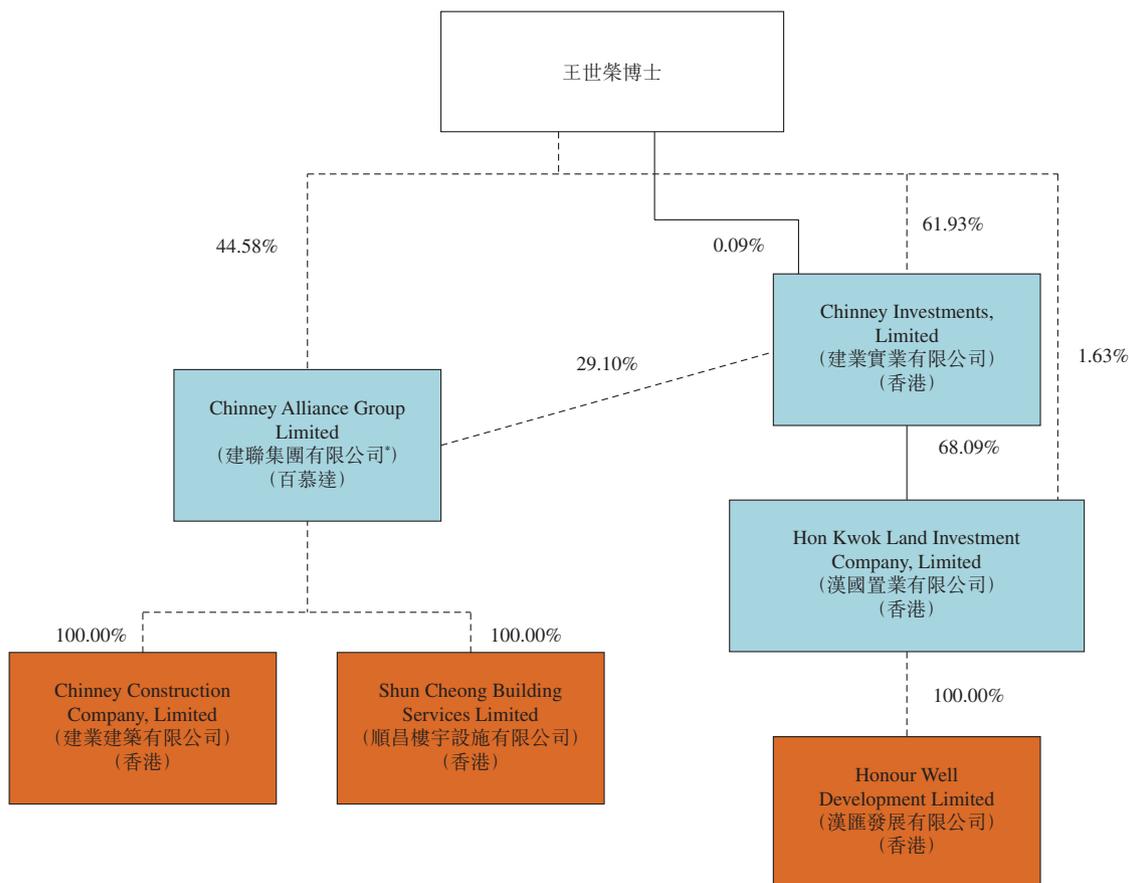
除上述本公司董事已就批准框架協議之有關董事會決議案放棄投票外，就建業實業董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無建業實業董事在框架協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益而須就批准框架協議之董事會決議案放棄投票（或不計入法定人數內）。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，僱主為漢國之間接全資附屬公司及建業實業之間接非全資附屬公司，而建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商各自為建聯之間接全資附屬公司。建業實業分別擁有漢國及建聯已發行股份約68.09%及29.10%之權益。王世榮博士為建業實業、漢國及建聯之主席及執行董事，並實益擁有(a)建業實業已發行股份約62.02%之權益；(b)漢國已發行股份約69.72%之權益(包括透過建業實業持有之權益)；及(c)建聯已發行股份約73.68%之權益(包括透過建業實業持有之權益)。因此，建業實業、漢國及建聯彼此為上市規則所界定之關連人士。

董事會函件

以下架構圖表載列王世榮博士、各訂約方及該等公司之關係：



* 僅供識別

附註：

1. _____ 代表間接持股權益。
2. _____ 代表直接持股權益。
3. 上表所列之若干百分比已經過四捨五入調整。因此，所示總數未必為其上數字之算術總和。

因此，根據上市規則，訂立框架協議構成該等公司各自之一項關連交易，且該等公司各自之適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%及合約總金額超過10,000,000港元。該等公司各自須遵守上市規則第14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以讓獨立股東考慮並酌情批准在股東特別大會上提呈有關（其中包括）建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易之決議案。

股東特別大會將於二零二二年十一月二十八日（星期一）上午十一時三十分在香港干諾道中200號信德中心（近招商局大廈）4樓401A雅辰會舉行。召開股東特別大會之通告載於本通函EGM-1至EGM-3頁。

根據上市規則第14A.36條，於建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益之本公司任何股東及其聯繫人士，須於股東特別大會上就有關上述事項之決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，王世榮博士（為建業實業、漢國及建聯之主席及執行董事）及其聯繫人士實益擁有合共341,919,324股股份，故彼等控制建業實業全部已發行股本約62.02%之投票權及有權行使有關控制權（包括間接持有之341,439,324股股份（佔建業實業全部已發行股本約61.93%）及王世榮博士直接持有之480,000股股份（佔建業實業全部已發行股本約0.09%））。因此，王世榮博士及其聯繫人士將須就批准建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票。

目前(i)王世榮博士及其聯繫人士概無訂立任何股權信託或其他協議或安排或協商或須受上述各項所約束；及(ii)於最後實際可行日期，王世榮博士及其聯繫人士概無任何責任或享有權而據此其已經或可能已經將行使其建業實業股份的表決權之控制權臨時或永久移交（不論是全面移交或按個別情況移交）予第三方。

據本公司董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除王世榮博士及其聯繫人士外，概無本公司其他股東須於股東特別大會上就本通函及股東特別大會通告所載有關建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易之建議決議案放棄投票。

本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥代表委任表格，並盡快交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融

中心17樓，惟無論如何，最遲須於股東特別大會或其任何續會（視情況而定）開始前48小時交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，代表委任表格將被視為已撤銷。

上市規則有關以按股數投票方式進行表決之規定

根據上市規則第13.39(4)條及本公司組織章程細則第75(v)條，本通函及股東特別大會通告所載有關建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易之建議決議案將於股東特別大會上以按股數投票方式進行表決。根據本公司組織章程細則第81(A)條，以按股數投票方式進行表決時，除任何一類或多類股份當時附有關於表決之任何特別權利、特權或限制外，每名親身出席之本公司股東（或倘股東為法團，其正式授權代表）或受委代表每持有一股繳足或入賬列為繳足之股份將可投一票，惟就組織章程細則而言，任何於催繳或分期繳款到期前就股份實繳或入賬列為實繳之股款不得作為股份之已繳股款。本公司將以上市規則第13.39(5)條下訂明之方式公佈表決結果。

獨立董事委員會

由建業實業之獨立非執行董事（即羅志豪先生、范偉立先生及Randall Todd Turney先生）組成之獨立董事委員會已告成立，以向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

智略資本已獲委聘為獨立財務顧問，以就建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將於二零二二年十一月二十三日（星期三）至二零二二年十一月二十八日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會辦理股份過戶。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必須於二零二二年十一月二十二日（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處卓佳登捷時有限公司（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。

推薦建議

謹請垂注本通函第26至27頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就建議關連交易、框架協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供之推薦建議。

亦請垂注本通函第28至53頁所載智略資本（獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問）發出之意見函件，當中載有（其中包括）其就建議關連交易、框架協議之條款及其項下擬進行之交易、對批准上述各項之決議案投贊成或反對票，以及達致其意見時所考慮之主要因素及理由，向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

本公司董事（包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問之建議後發表之意見及推薦建議載於本通函「獨立董事委員會函件」一節）認為，建議關連交易、框架協議之條款及其項下擬進行之交易屬公平合理、由所有訂約方經公平磋商後於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益，故本公司董事建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成有關決議案。

其他資料

亦謹請垂注本通函附錄所載之其他資料。

此致

本公司列位股東 台照

承董事會命
建業實業有限公司
(Chinney Investments, Limited)
王世榮
主席兼執行董事
謹啟

二零二二年十一月八日



建業實業有限公司
Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)
(股份代號：216)

敬啟者：

**有關建造工程以及機電及外牆工程之
關連交易**

茲提述本公司所刊發日期為二零二二年十一月八日之通函（「通函」），而本函件為通函之一部分。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。

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易之公平性及合理性以及該等交易是否符合本公司及其股東之整體利益，向獨立股東提供意見，並建議獨立股東應如何在股東特別大會上投票。建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易之詳情，載於通函所載之「董事會函件」。智略資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向吾等及獨立股東提供意見。

吾等懇請閣下垂注載於通函第8至25頁之董事會函件及載於通函第28至53頁之獨立財務顧問函件。

經考慮建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易之條款，並計及獨立財務顧問之意見後，吾等認為訂立建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易符合本公司及其股東之整體利益，且建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易之條款符合一般商業條款，乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，並對獨立股東而言屬公平合理。

獨立董事委員會函件

因此，吾等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（其中包括）建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會

羅志豪先生
獨立非執行董事

范偉立先生
獨立非執行董事
謹啟

Randall Todd Turney先生
獨立非執行董事

二零二二年十一月八日

以下為智略資本發出之函件全文，當中載有就建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議，並為載入通函而編製。

VEDA | CAPITAL
智 略 資 本

香港
皇后大道中299號
299 QRC 10樓1001-1002室

敬啟者：

有關建造工程以及機電及外牆工程之 關連交易

緒言

吾等茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。有關上述事項之詳情載於 貴公司向其股東（「股東」）發出日期為二零二二年十一月八日之通函（「通函」），本函件組成其中一部份）內所載之董事會函件（「董事會函件」）。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。

於二零二二年九月二十六日（交易時段後），僱主與建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商訂立框架協議，據此，僱主有條件同意委聘各承建商，而建造工程承建商有條件同意以按不超過96,300,000港元之合約金額擔任該項目之建造工程之承建商，以及機電及外牆工程承建商有條件同意以按不超過141,000,000港元之合約金額擔任該項目之機電及外牆工程之承建商。

誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期，僱主為漢國之間接全資附屬公司及建業實業之間接非全資附屬公司，而建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商各自為建聯之間接全資附屬公司。建業實業分別擁有漢國及建聯已發行股份約68.09%及29.10%之權益。王世榮博士為建業實業、漢國及建聯之主席及執行董事，並實益擁有

(a)建業實業已發行股份約62.02%之權益；(b)漢國已發行股份約69.72%之權益(包括透過建業實業持有之權益)；及(c)建聯已發行股份約73.68%之權益(包括透過建業實業持有之權益)。因此，建業實業、漢國及建聯彼此為上市規則所界定之關連人士。

根據上市規則，訂立框架協議構成 貴公司之一項關連交易，且 貴公司之適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%及合約總金額超過10,000,000港元，因此須遵守上市規則第14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。該等公司各自須遵守上市規則第14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。

王世榮博士為建業實業、漢國及建聯各自之執行董事及主席，並於建議關連交易中擁有重大權益，而須在股東特別大會上就有關建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易之建業實業股東決議案放棄投票。除王世榮博士外，王世榮博士之兒子及女兒分別為王承偉先生及王妍醫生亦已自願就建業實業董事會決議案放棄投票，以達致良好之企業管治。除上文披露者外，概無其他建業實業董事在框架協議中擁有重大權益，而須就有關董事會決議案放棄投票。

除王世榮博士及其聯繫人士在建議關連交易中擁有重大權益之外，概無其他建業實業股東在建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。因此，並無其他建業實業股東須在股東特別大會上放棄投票。

由 貴公司全體獨立非執行董事(即羅志豪先生、范偉立先生及Randall Todd Turney先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就建議關連交易及其項下擬進行之交易是否公平合理及是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。吾等(即智略資本)已獲委任為獨立財務顧問，就此方面向獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或可合理視為與吾等之獨立性有關之任何其他人士並無任何關係或利益。除是次就建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易獲委任為獨立財務顧問外，吾等於過去兩年與 貴集團之間並無可合理視為與吾等之獨立性有關之其他委聘。除是次交易已付或應付吾等之正常專業費用外，並不存在有關吾等已經或將會自 貴公司或可合理視為與吾等之獨立性有關之任何人士收取任何費用或利益之任何其他安排。因此，吾等認為吾等根據上市規則第13.84條確屬獨立人士。

吾等意見之基礎

吾等擬定意見及建議時，吾等已經依賴通函所載的資料及陳述以及 貴公司、 貴公司董事（「董事」）及 貴公司管理層（「管理層」）提供予吾等的資料之準確性。吾等假設，通函內所作出或提述之所有聲明、資料及陳述以及由 貴公司、董事及管理層提供之所有資料及陳述（彼等單獨及共同就此承擔責任）於作出時均屬真實，且直至最後實際可行日期仍屬真實。吾等亦假設董事於通函內所作出有關信念、意見及意向之一切陳述乃經妥為查詢及審慎考慮後方作出，而通函並無遺漏任何其他事實，足以令致通函所載任何有關陳述產生誤導。向吾等提供之資料及作出之陳述於最後實際可行日期後至股東特別大會日期（包括該日）如有任何重大變動，將盡快通知股東。

董事願就通函所載的資料之準確性共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，並無遺漏其他事項，足以令致通函所載任何陳述產生誤導。除本函件外，吾等作為獨立財務顧問，對通函任何部分的內容概不負責。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見及為吾等之意見提供合理基礎。在通函內提供吾等之意見時，吾等已調查、分析及依賴(i)有關 貴集團之資料，包括但不限於 貴公司截至二零二零年、二零二一年及二零二二年三月三十一日止三個財政年度之已刊發財務報告；(ii) 貴公司提供之資料；(iii)通函；及(iv)從聯交所網站取得之市場資訊。吾等並無理由相信吾等於達致吾等之意見時所依賴之任何資料及陳述為不實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實以致向吾等提供的資料及作出之陳述變為不實、不準確或產生誤導。吾等認為吾等已執行上市規則第13.80條（包括有關附註）所規定之一切合理步驟以擬定吾等之意見及推薦建議。然而，吾等並無對 貴集團之商業事務、財務狀況或未來前景進行任何獨立深入調查，亦無對董事及管理層提供的資料進行任何獨立核證。

本函件乃向獨立董事委員會及獨立股東發出，僅供彼等考慮建議關連交易及其項下擬進行之交易，而除載入通函外，未經吾等事先書面同意，概不得轉載或引述本函件之全部或部分內容，亦不得將本函件用作任何其他用途。

所考慮之主要因素及理由

在擬定吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。吾等之結論乃經考慮整體之分析結果後始行作出。

1. 有關訂約方之資料

漢國

漢國主要從事以下業務分類：(i)物業發展分類為發展物業以作出售；(ii)物業投資分類為持有投資物業以發展及出租以賺取租金收入；及(iii)物業、停車場管理及其他分類主要為（其中包括）分租停車場業務以及向住宅及商業物業提供管理服務之物業管理服務業務。

以下為分別摘錄自漢國截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止財政年度之年報，漢國截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止財政年度之經審核綜合財務資料概要：

截至二零二二年三月三十一日止財政年度

	截至三月三十一日止 財政年度		變動 %
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	
收入	1,106,278	1,276,226	(13.32)
— 物業發展	632,973	957,124	(33.87)
— 物業投資	434,380	289,681	49.95
— 物業、停車場管理及其他	38,925	29,421	32.30
毛利	593,097	637,972	(7.03)
漢國股東應佔溢利	91,693	121,516	(24.54)
	於三月三十一日		按年變動 %
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	
非流動資產	16,416,000	16,181,988	1.45
流動資產	4,122,520	4,211,017	(2.10)
— 現金及銀行結餘	1,877,175	1,908,888	(1.66)
資產總值	20,538,520	20,393,005	0.71
漢國股東應佔資產淨值	12,264,190	11,976,419	2.40

漢國於截至二零二二年三月三十一日止財政年度錄得收入約1,106,280,000港元，較截至二零二一年三月三十一日止財政年度之收入約1,276,230,000港元減少約13.32%。吾等了解到，收入減少約169,950,000港元，主要是由於物業銷售下跌而令物業發展分類之業績下滑所致。

截至二零二二年三月三十一日止財政年度，漢國錄得毛利約593,100,000港元，較截至二零二一年三月三十一日止財政年度之毛利約637,970,000港元下跌約7.03%。據漢國管理層表示，儘管來自其他分部之收入增加，但南海項目之物業銷售減少導致毛利下跌。漢國錄得股東應佔溢利約91,690,000港元，較截至二零二一年三月三十一日止財政年度之股東應佔溢利約121,520,000港元減少約24.54%。吾等了解到，溢利減少主要是由於投資物業公平值虧損增加所致。

於二零二二年三月三十一日，漢國有流動資產約4,122,520,000港元，其中包括現金及銀行結餘約1,877,180,000港元。漢國於二零二二年三月三十一日之經審核資產總值約為20,538,520,000港元。漢國於二零二二年三月三十一日之股東應佔經審核資產淨值約為12,264,190,000港元，較二零二一年三月三十一日之股東應佔經審核資產淨值約11,976,420,000港元增加約2.40%。

以下為分別摘錄自漢國截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止財政年度之年報，漢國截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務資料概要：

截至二零二一年三月三十一日止財政年度

	截至三月三十一日止		變動 %
	財政年度		
	二零二一年	二零二零年	
	千港元	千港元	
	(經審核)	(經審核)	
收入	1,276,226	638,477	99.89
— 物業發展	957,124	325,561	193.99
— 物業投資	289,681	281,060	3.07
— 物業、停車場管理及其他	29,421	31,856	(7.64)
毛利	637,972	375,183	70.04
漢國股東應佔溢利／(虧損)	121,516	(35,946)	轉虧為盈

智略資本函件

	於三月三十一日		按年變動 %
	二零二一年	二零二零年	
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	
非流動資產	16,181,988	15,379,423	5.22
流動資產	4,211,017	4,481,495	(6.04)
— 現金及銀行結餘	1,908,888	2,168,054	(11.95)
資產總值	20,393,005	19,860,918	2.68
漢國股東應佔資產淨值	11,976,419	11,311,379	5.88

漢國於截至二零二一年三月三十一日止財政年度錄得收入約1,276,230,000港元，較截至二零二零年三月三十一日止財政年度之收入約638,480,000港元增加約99.89%。據漢國管理層表示，收入增加約637,750,000港元，主要來自物業發展分類因物業銷售增加所作之貢獻。

截至二零二一年三月三十一日止財政年度，漢國錄得毛利約637,970,000港元，較截至二零二零年三月三十一日止財政年度之毛利約375,180,000港元上升約70.04%。據漢國管理層表示，毛利上升主要是由於南海項目之物業銷售大幅增加，其中部份增幅被銷售成本增加所抵銷。漢國於截至二零二一年三月三十一日止財政年度錄得股東應佔溢利約121,520,000港元，相比之下，截至二零二零年三月三十一日止財政年度則錄得股東應佔虧損約35,950,000港元。據漢國管理層表示，轉虧為盈主要是由於收入增加，而部份原因是重估投資物業時錄得較低之公平值虧損。

於二零二一年三月三十一日，漢國有流動資產約4,211,020,000港元，其中包括現金及銀行結餘約1,908,890,000港元。漢國於二零二一年三月三十一日之經審核資產總值約為20,393,010,000港元。漢國於二零二一年三月三十一日之股東應佔經審核資產淨值約為11,976,420,000港元，較二零二零年三月三十一日之股東應佔經審核資產淨值約11,311,380,000港元增加約5.88%。

建業實業

建業實業主要從事以下業務分類：(i)物業發展分類為發展物業以作出售；(ii)物業投資分類為持有投資物業以發展及出租以賺取租金收入；及(iii)物業、停車場管理及其他分類主要為（其中包括）分租停車場業務以及向住宅及商業物業提供管理服務之物業管理服務業務。

以下為分別摘錄自建業實業截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止財政年度之年報，建業實業截至二零二一年及二零二二年三月三十一日止財政年度之經審核綜合財務資料概要：

截至二零二二年三月三十一日止財政年度

	截至三月三十一日止		變動 %
	財政年度		
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	
收入	1,112,501	1,277,982	(12.95)
— 物業發展	632,973	957,124	(33.87)
— 物業投資	440,603	291,437	51.18
— 物業、停車場管理及其他	38,925	29,421	32.30
毛利	597,669	639,239	(6.50)
股東應佔溢利	55,704	77,876	(28.47)
	於三月三十一日		按年變動 %
	二零二二年 千港元 (經審核)	二零二一年 千港元 (經審核)	
非流動資產	17,580,387	16,788,699	4.72
流動資產	4,264,743	4,505,204	(5.34)
— 現金及銀行結餘	2,000,408	2,000,264	0.01
資產總值	21,845,130	21,293,903	2.59
股東應佔資產淨值	8,448,366	8,234,269	2.60

建業實業於截至二零二二年三月三十一日止財政年度錄得收入約1,112,500,000港元，較截至二零二一年三月三十一日止財政年度之收入約1,277,980,000港元減少約12.95%。據管理層表示，收入減少主要是由於物業銷售下跌所致。

智略資本函件

截至二零二二年三月三十一日止財政年度，建業實業錄得毛利約597,670,000港元，較截至二零二一年三月三十一日止財政年度之毛利約639,240,000港元下跌約6.50%。據管理層表示，毛利下跌主要是由於南海項目之物業銷售收入減少所致。建業實業錄得股東應佔溢利約55,700,000港元，較截至二零二一年三月三十一日止財政年度之股東應佔溢利約77,880,000港元減少約28.47%。據管理層表示，溢利減少主要是由於投資物業公平值虧損增加所致。

於二零二二年三月三十一日，建業實業有流動資產約4,264,740,000港元，其中包括現金及銀行結餘約2,000,410,000港元。建業實業於二零二二年三月三十一日之經審核資產總值約為21,845,130,000港元。建業實業於二零二二年三月三十一日之股東應佔經審核資產淨值約為8,448,370,000港元，較二零二一年三月三十一日之股東應佔經審核資產淨值約8,234,270,000港元增加約2.60%。

以下為分別摘錄自建業實業截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止財政年度之年報，建業實業截至二零二零年及二零二一年三月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務資料概要：

截至二零二一年三月三十一日止財政年度

	截至三月三十一日止		變動 %
	財政年度		
	二零二一年 千港元 (經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	
收入	1,277,982	639,442	99.86
— 物業發展	957,124	325,561	193.99
— 物業投資	291,437	282,025	3.34
— 物業、停車場管理及其他	29,421	31,856	(7.64)
毛利	639,239	375,744	70.13
股東應佔溢利／(虧損)	77,876	(45,423)	轉虧為盈

智略資本函件

	於三月三十一日		按年變動 %
	二零二一年	二零二零年	
	千港元 (經審核)	千港元 (經審核)	
非流動資產	16,788,699	15,999,658	4.93
流動資產	4,505,204	4,567,251	(1.36)
— 現金及銀行結餘	2,000,264	2,235,741	(10.53)
資產總值	21,293,903	20,566,909	3.53
股東應佔資產淨值	8,234,269	7,722,330	6.63

建業實業於截至二零二一年三月三十一日止財政年度錄得收入約1,277,980,000港元，較截至二零二零年三月三十一日止財政年度之收入約639,440,000港元增加約99.86%。據管理層表示，收入增加，主要是由於來自建業實業附屬公司之發展項目之物業銷售增加所致。

截至二零二一年三月三十一日止財政年度，建業實業錄得毛利約639,240,000港元，較截至二零二零年三月三十一日止財政年度之毛利約375,740,000港元上升約70.13%。據管理層表示，毛利上升主要是由於物業銷售大幅增加，其中部份增幅被銷售成本增加所抵銷。建業實業於截至二零二一年三月三十一日財政年度錄得股東應佔溢利約77,880,000港元，相比之下，截至二零二零年三月三十一日財政年度則錄得股東應佔虧損約45,420,000港元。據管理層表示，轉虧為盈主要是由於收入增加，而部份原因是重估其附屬公司之投資物業時錄得較低之公平值虧損。

於二零二一年三月三十一日，建業實業有流動資產約4,505,200,000港元，其中包括現金及銀行結餘約2,000,260,000港元。建業實業於二零二一年三月三十一日之經審核資產總值約為21,293,900,000港元。建業實業於二零二一年三月三十一日之股東應佔經審核資產淨值約為8,234,270,000港元，較二零二零年三月三十一日之股東應佔經審核資產淨值約7,722,330,000港元增加約6.63%。

建聯

建聯主要從事以下業務分類：(i)塑膠原料及化工原料產品分類，包括塑膠原料及化工原料產品進口、推廣及分銷；(ii)樓宇相關之承造服務分類，包括為公營及私營機構提供承造服務，包括空調工程承造服務以及提供維修服務；(iii)地基打樁及地質勘察分類，包括為公營及私營機構進行地基打樁及營造工程；(iv)樓宇建築工程分類，包括為公營及私營機構進行上蓋建築工程；(v)航空分類包括分銷及安裝航空系統及其他高科技產品；及(vi)「其他」分類包括物業持有及發展，以及投資控股。

以下為摘錄自建聯截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告，建聯截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務資料概要：

截至二零二二年六月三十日止六個月

	截至六月三十日止六個月		變動 %
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	
收入	2,854,620	3,004,020	(4.97)
毛利	305,122	295,189	3.36
建聯股東應佔溢利	5,407	8,529	(36.60)

	於六月三十日		按年變動 %
	二零二二年 千港元 (未經審核)	二零二一年 千港元 (未經審核)	
非流動資產	1,302,892	1,245,152	4.64
流動資產	3,383,528	3,181,205	6.36
— 現金及現金等值	596,578	564,534	5.68
資產總值	4,686,420	4,426,357	5.88
建聯股東應佔資產淨值	2,106,327	1,989,924	5.85

建聯於截至二零二二年六月三十日止六個月錄得收入約2,854,620,000港元，較截至二零二一年六月三十日止六個月之收入約3,004,020,000港元減少約4.97%。

智略資本函件

截至二零二二年六月三十日止六個月，建聯錄得毛利約305,120,000港元，較截至二零二一年六月三十日止六個月之毛利約295,190,000港元上升約3.36%。吾等從建聯截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告中注意到，毛利上升主要是由於銷售及所提供服務之成本減少所致。建聯錄得股東應佔溢利約5,410,000港元，較截至二零二一年六月三十日止六個月之股東應佔溢利約8,530,000港元減少約36.60%。

於二零二二年六月三十日，建聯有流動資產約3,383,530,000港元，其中包括現金及現金等值約596,580,000港元。建聯於二零二二年六月三十日之未經審核資產總值約為4,686,420,000港元。建聯於二零二二年六月三十日之股東應佔未經審核資產淨值約為2,106,330,000港元，較二零二一年六月三十日之股東應佔未經審核資產淨值約1,989,920,000港元增加約5.85%。

以下為分別摘錄自建聯截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止財政年度之年報，建聯截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個財政年度之經審核綜合財務資料概要：

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度

	截至十二月三十一日止		
	財政年度		
	二零二一年	二零二零年	變動
	千港元	千港元	%
	(經審核)	(經審核)	
收入	6,799,821	4,941,712	37.60
毛利	646,559	559,760	15.51
建聯股東應佔溢利	77,379	124,084	(37.64)

	於十二月三十一日		
	按年變動		
	二零二一年	二零二零年	%
	千港元	千港元	
	(經審核)	(經審核)	
非流動資產	1,333,108	1,238,407	7.65
流動資產	3,602,388	3,041,930	18.42
— 現金及現金等值	648,837	417,874	55.27
資產總值	4,935,496	4,280,337	15.31
建聯股東應佔資產淨值	2,120,685	2,002,116	5.92

建聯於截至二零二一年十二月三十一日止財政年度錄得收入約6,799,820,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之收入約4,941,710,000港元增加約37.60%。

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度，建聯錄得毛利約646,560,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之毛利約559,760,000港元上升約15.51%。吾等從建聯截至二零二一年十二月三十一日止財政年度之年報中注意到，毛利上升主要是由於銷售貨品及承建服務增加，其中部份增幅被銷售成本增加所抵銷。建聯錄得股東應佔溢利約77,380,000港元，較截至二零二零年十二月三十一日止財政年度之股東應佔溢利約124,080,000港元減少約37.64%。

於二零二一年十二月三十一日，建聯之經審核資產總值約為4,935,500,000港元，其中包括流動資產約3,602,390,000港元以及現金及現金等值約648,840,000港元。建聯於二零二一年十二月三十一日之股東應佔經審核資產淨值約為2,120,690,000港元，其中包括流動資產淨值約1,128,040,000港元。

鑑於以上因素，吾等認同管理層之意見，即承建商（為建聯之間接全資附屬公司）具有充足財務資源以進行建造工程以及機電及外牆工程。

承建商之背景

建業建築有限公司為框架協議之建造工程承建商，為根據香港法例註冊成立之有限公司，亦為建聯之間接全資附屬公司。該公司為一般建築承建商，主要在香港從事為公共及私營機構提供樓宇建造工程及服務。

順昌樓宇設施有限公司為框架協議之機電及外牆工程承建商，為根據香港法例註冊成立之有限公司，亦為建聯之間接全資附屬公司。該公司為主要從事多種類型樓宇設施服務之承建商，包括但不限於機電工程及一般樓宇保養。

僱主之背景

按董事會函件所述，僱主為根據香港法例註冊成立之有限公司，亦為漢國之間接全資附屬公司及建業實業之間接非全資附屬公司。該公司為該樓宇之業主，主要在香港從事物業持有及出租。

2. 進行建議關連交易之理由及裨益

按董事會函件所述，漢國集團之主要業務為物業發展及投資。漢國集團不時就(i)其物業發展項目之建造工程；及(ii)其持有作投資用途或賺取經常性租金收入之物業之加建、改裝及維修工程委聘承建商。

該樓宇於一九七零年建成，並於一九九八年由漢國集團收購後由漢國集團持有作為服務式住宅及酒店。鑑於 貴集團之收入主要來自物業發展及投資，吾等認同管理層之意見，即為了對該樓宇狀況升級而翻新及修葺該樓宇，以滿足客人之要求及期望，從而維持該樓宇之競爭力及吸引力(將其用作服務式公寓及酒店)，符合 貴公司及股東之整體利益。以上目標乃透過對該樓宇進行各種翻新工程達致，包括建造工程以及機電及外牆工程，而該樓宇之內部裝修工程只會於明年通過新招標程序開始進行，目前仍處於初步設計階段。因應上述情況， 貴公司已以具競爭力之價格委聘技術上具資歷之承建商進行建造工程以及機電及外牆工程。

此外，透過進行建造工程以及機電及外牆工程，預計將可提升該樓宇之整體外觀及形象，讓該樓宇之客人耳目一新，令其變得更具吸引力。尤其是，為應對香港日益關注之節能問題及對綠色建築之倡議，僱主已決定將光伏建築一體化系統應用於該樓宇之外牆，而此乃一種可無縫整合至該樓宇之幕牆之太陽能發電系統。預期該項目將能夠(i)提升該樓宇之出租率、所產生租金收入及商業價值；及(ii)提升建業實業集團及漢國集團在環保方面之努力，故認為對建業實業集團、漢國集團以及建業實業及漢國各自之股東有利並符合彼等之整體利益。

鑑於(a)每間承建商各自有關建造工程以及機電及外牆工程之合約，乃基於董事會函件「框架協議」一節「建造工程以及機電及外牆工程投標之評審準則」中闡述之公平合理評審準則而獲授予；(b)建築師行及工料測量師參考僱主所收到之全部三份標書之技術方面及報價而作出之建議；(c)與僱主一樣，兩間承建商乃受王世榮博士控制，而王世榮博士之目標為謀求所有該等公司之裨益；及(d)該等公司之間已建立長久關係，能有助提升工作效率及有效溝通，故每間承建商實為合適之選擇。

據 貴公司表示，漢國、建業實業及建聯之間的關係可追溯至一九八五年。漢國於一九八五年被建業實業收購，自此一直為建業實業集團在香港及中華人民共和國從事物業發展及投資活動之旗艦公司。建聯於一九九八年被建業實業收購，現為建業實業之聯營公司，專注於香港及澳門之建築業務。此外，由於建業實業集團及漢國集團主要從事物業發展及投資業務，而建聯集團多年來主要從事建築工程及與樓宇相關之承建服務，而上述各集團之管理層均對與該項目類似之項目有充份了解並已完成有關項目，因此可以預期建造工程以及機電及外牆工程可準時完成、達到高質量並可將成本控制於批准之合約總金額之內。

吾等已取得招標文件中所載建造工程承建商之項目列表，得知建造工程承建商於過去十年已在香港完成超過50項性質類似之項目，而其客戶包括但不限於物業發展商、建築公司、香港大專院校、慈善團體以及彼等各自之主承建商。經審閱過去十年所有已完成項目之項目列表簡介後，吾等注意到建造工程承建商於過去曾承擔主承建商及分包商之角色。上述項目之性質包括但不限於(i)裝修工程；(ii)改造、加建、維修及改善工程；(iii)地基、挖掘及橫向支撐工程；及(iv)地基營造及上蓋建築工程，而此等工程與建造工程類似。上述項目所涉及資金介乎約1,500,000港元至約575,000,000港元。

吾等亦已取得招標文件中所載機電及外牆工程承建商之項目列表，得知機電及外牆工程承建商已在香港完成超過20項性質類似之項目，而其客戶包括但不限於物業發展商、建築公司、香港大專院校及醫院管理局。經審閱過去十年所有已完成項目之項目列表簡介後，吾等注意到機電及外牆工程承建商於過去曾承擔主承建商及分包商之角色。上述項目之性質包括但不限於機電工程系統安裝、翻新及建築工程，而此等工程與機電及外牆工程類似。上述項目所涉及資金介乎約1,000,000港元至約200,000,000港元。

根據吾等與管理層之討論，吾等注意到管理層亦認為(i)透過委聘承建商，漢國得以利用建聯集團在香港建築行業之經驗及專業知識；及(ii)在訂約方群策群力下，可提供更全面及協調之服務，符合訂約方及該等公司之共同利益。

吾等了解到，由於建造工程以及機電及外牆工程需要專業知識及能力，因此委聘熟悉之具能力、可靠及信譽良好之承建商對工程有利且更具成本效益。考慮到(i)承建商在提供框架協議項下類似工程及服務方面擁有過往經驗；(ii)鑑於先前進行之項目規模，承建商有能力承接框架協議項下之項目；(iii)透過委聘承建商，漢國得以利用建聯集團在香港建築行業之經驗及專業知識；(iv)兩家集團之間所建立之長期關係將有助提高工作效率及有效溝通；及(v)在訂約方群策群力下，可提供更全面及協調之服務，符合訂約方及該等公司之共同利益，因此吾等同意管理層之意見，即承建商乃建議關連交易之合適人選。

吾等從 貴公司了解到，僱主有條件委聘及承建商有條件接納擔任承建商以進行建造工程以及機電及外牆工程，乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行之活動。就建造工程而言，建造工程承建商乃通過由僱主委聘之建築師行及工料測量師進行之邀請投標程序而選出，其中建造工程承建商以及兩名獨立第三方獲邀提交標書。建築師行及工料測量師共收到三份標書（包括一份由建造工程承建商提交之標書）。在所收到之三份標書中，建造工程承建商提交之標書所載投標價屬最低之出價。

此外，就機電及外牆工程而言，機電及外牆工程承建商乃通過由僱主委聘之建築師行及工料測量師進行之邀請投標程序而選出，其中機電及外牆工程承建商以及兩名獨立第三方獲邀提交標書。建築師行及工料測量師共收到三份標書（包括一份由機電及外牆工程承建商提交之標書）。在所收到之三份標書中，機電及外牆工程承建商提交之標書所載投標價屬最低之出價。

鑑於上述情況，經考慮進行建議關連交易之理由及裨益，吾等認為訂立框架協議符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 框架協議之主要條款

- 日期： 二零二二年九月二十六日(交易時段後)
- 訂約方：
- (a) 僱主(漢國之間接全資附屬公司及建業實業之間接非全資附屬公司)；
 - (b) 建造工程承建商(建聯之間接全資附屬公司)；及
 - (c) 機電及外牆工程承建商(建聯之間接全資附屬公司)。

建造工程

僱主有條件按合約金額(可按暫定金額作調整)委聘建造工程承建商，而建造工程承建商有條件同意擔任該項目之建造工程之承建商，惟須遵守框架協議之條款及框架協議之先決條件(載於下文「框架協議之先決條件」一段)以及建造工程合約文件所包含之條款及條件，並受該等條款及條件所規限。建造工程之施工期估計約為490個曆日。

建造工程之合約金額為以下之總額：(i)建造工程承建商根據一次性固定價格投標報出之金額67,300,000港元；(ii)將由獨立升降機分包商進行之升降機更換工程之主要成本總額，該獨立升降機分包商之合約有待招標程序後作實，而有關成本目前由工料測量師估計為8,000,000港元；及(iii)就(a)在招標時尚未量化之若干建造工程；及(b)有關建造工程之或有事項暫定之金額，其總額不超過21,000,000港元。

機電及外牆工程

僱主有條件按合約金額(可按暫定金額作調整)委聘機電及外牆工程承建商，而機電及外牆工程承建商有條件同意擔任該項目之機電及外牆工程之承建商，惟須遵守框架協議之條款及框架協議之先決條件(載於下文「框架協議之先決條件」一段)以及機電及外牆工程合約文件所包含之條款及條件，並受該等條款及條件所規限。機電及外牆工程之施工期估計約為490個曆日。

機電及外牆工程之合約金額為以下之總額：(i)機電及外牆工程承建商根據一次性固定價格投標報出之金額132,000,000港元；及(ii)就(a)在招標時尚未量化之煤氣安裝及外牆燈光工程；及(b)有關機電及外牆工程之或有事項暫定之金額，其總額不超過9,000,000港元。

合約總金額

合約總金額為不超過237,300,000港元之總額，即僱主就框架協議項下該項目產生之最高總成本。該總金額為以下各項之總額：

- (a) 建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商根據一次性固定價格投標報出之投標總價分別為67,300,000港元及132,000,000港元；
- (b) 將由獨立升降機分包商進行之升降機更換工程(作為建造工程一部份)之主要成本總額，該獨立升降機分包商之合約有待招標程序後作實，而有關成本目前由工料測量師估計為8,000,000港元；
- (c) 在招標時尚未量化並由工料測量師就建造工程以及機電及外牆工程作估計之有關工程暫定之金額，其金額分別不超過11,000,000港元及4,000,000港元；及
- (d) 有關建造工程以及機電及外牆工程之或有項目暫定之金額，其金額分別不超過10,000,000港元及5,000,000港元。

該項目涉及現有樓宇之翻新工程，其中包括結構加固、外牆翻新、更換升降機、電氣及空調系統升級以及更換排水系統。與新建造項目不同，此類對該樓宇之加建及改造工程須考慮到實際情況及環境，因此預先確定工程之準確程度及所需材料之數量並不可行。

根據建造工程合約文件，有關於招標時尚未量化之工程之暫定金額為(i)吊船及其相關建造工程之估計金額8,000,000港元；及(ii)與升降機及玻璃幕牆安裝相關之建造工程之估計金額3,000,000港元。該等相關建造工程主要涉及混凝土修整及結構加固，其範圍只能在有關工程進行時確定。

根據機電及外牆工程合約文件，有關於招標時尚未量化之工程之暫定金額為(i)外牆照明系統之估計金額3,000,000港元；及(ii)煤氣安裝成本之估計金額1,000,000港元。於招標時，照明設計及熱水系統尚未落實，因此該兩個系統之相關合約金額仍待確定。

然而，對於建造工程以及機電及外牆工程而言，於招標時尚未量化之工程有明確界定之範圍。由於以上闡述之原因，各項相關暫定金額須於投標時以估計金額之方式列示。工料測量師根據彼等之工作性質及經驗，為僱主提供最佳估計以供僱主參考。於估計建造工程項下尚未量化之工程之暫定金額時，工料測量師已參考該樓宇之結構報告，並與結構工程顧問進行討論，以確定混凝土修整、結構加固及其他與吊船、升降機及玻璃牆安裝相關之裝修工程之可能範圍。然後，工料測量師應用其數據庫中材料及人力之當前市場價格來計算上述工序之總成本。至於外牆照明系統及煤氣裝置之暫定金額，工料測量師根據其過去在類似規模樓宇中遇到之同類工作估算有關金額。

然而，所有此類暫定金額均在就所有投標者發出之相關投標邀請函中載列。該等工程之實際成本將於建築師行確認完工並經由工料測量師驗證及估值後確定。

就與建造工程以及機電及外牆工程有關之或有項目而言，如上文所闡述，在有關建造工程或加建及改建工程中均列示暫定金額，以便僱主及承建商可更靈活處理不可預見或預知之工程。上述金額乃分別根據建造工程以及機電及外牆工程之合約總金額之百分比釐定，而工料測量師經考慮建造工程以及機電及外牆工程項下之工程範圍、該項目之整體施工時間並參考工料測量師過去參與之同類工程後，認為上述釐定基準屬合理。

在任何情況下，任何承建商在該類別下申索之任何費用均須(i)經建築師行確認；及(ii)由工料測量師驗證及評估。

合約總金額之付款條款

合約總金額將以下列方式支付：

(a) 根據已完成工程付款

承建商應按月提交付款申請，列明已完成工程及已交付材料之詳情，並經由(i)工料測量師驗證及估值；及(ii)建築師行認證。

僱主將於承建商提交發票及建築師行之證明後28個曆日內支付上述每月認證金額之90%。上述每月認證金額之10%將由僱主保留作為保留金。

上述僱主所保留之保留金受到有關建造工程合約文件以及機電及外牆工程合約文件項下合約金額5%所規限，其中不包括由獨立升降機分包商進行升降機更換工程(作為建造工程一部份)之主要成本金額。

(b) 保留金

在建築師行就每項建造工程及機電及外牆工程發出基本完工證明後，應向承建商發放50%之保留金。餘下50%只會於十二個月之保修期屆滿及建築師行發出缺失修繕證明後由僱主支付。

合約總金額之付款條款載於有關建造工程合約文件以及機電及外牆工程合約文件，而有關係款採納由香港建築師學會、香港營造師學會及香港測量師學會認可發行之《香港特別行政區所使用建築合約條件協議及附表，二零零六年版》。此乃香港建築行業普遍採用之建築合約標準格式。

由於建造工程合約文件以及機電及外牆工程合約文件所載之付款條款乃參考上述建築合約標準格式釐定，因此於完成特定部份或百分比之工程並由獨立專業人士審查、量化及批准後，每月向承建商付款，被視為屬一般行業慣例。

上述付款條款中規定並在建造工程合約文件以及機電及外牆工程合約文件中載列之百分比數字，乃遵循上述建築合約標準格式以及香港測量師學會於二零一四年八月發出之《工料測量師有關中期付款證書估值之實務指引》規定之樣本百分比數字，例如（其中包括）僱主保留每月認證金額之10%作為保留金，惟受到合約金額5%所限，而保留金之50%應於建築師行簽發基本完工證明後發放。

框架協議之先決條件

僱主委聘每間承建商及每間承建商接受有關委聘，以及各訂約方在框架協議項下之責任，須待下列條件達成後方可作實：

- (a) 建業實業董事會、漢國董事會及建聯董事會各自批准及授權訂立、執行、交付及履行建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之所有交易，以及任何附帶協議；
- (b) 該等公司各自之獨立股東在各自之股東特別大會上，以按股數投票方式通過決議案，以批准及授權（其中包括）執行、交付及履行根據建議關連交易、框架協議及任何附帶協議擬進行之所有交易；
- (c) 已完全遵守聯交所根據上市規則或任何其他相關法規就根據框架協議擬進行之所有交易作出之一切規定；及
- (d) 已就框架協議項下擬進行之交易取得所規定或適用或有關之聯交所及任何監管機構之所有豁免、同意、批准或確認（視情況而定），以及就各訂約方訂立及執行框架協議所規定之所有相關豁免、同意、批准或確認（視情況而定）。

任何承建商或僱主概不可豁免上述先決條件。

各訂約方須合理盡力地促使上述框架協議之先決條件於最後截止日期或之前達成。

倘任何上述先決條件於最後截止日期或各訂約方以書面協定之其他日期仍未達成(於任何情況下，時間皆為合約要素)，則除任何先前違反框架協議者之外，各訂約方之一切權利及責任將予終止，而任何訂約方概不得向其他訂約方提出任何申索。

截至最後實際可行日期，上述(a)項先決條件經已達成。預期上述(b)、(c)及(d)項先決條件將於股東特別大會上通過相關決議案後達成。

4. 吾等之分析及執行之工作

按董事會函件所載，建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商乃通過各自之招標程序選出，而在各招標程序中，有三間公司向建築師行及工料測量師(均為獨立第三方)提交標書以供審查及評估。

建造工程以及機電及外牆工程之合約金額合共將分別不超過96,300,000港元及141,000,000港元。合約總金額指框架協議項下建造工程之合約金額與機電及外牆工程之合約金額之總和，其將不超過237,300,000港元。經與工料測量師討論，吾等注意到工料測量師負責對成本及合約問題進行評估。尤其是，吾等了解到所有投標者均已在所提交標書中列明完成工程所需之所有相關材料及勞工之單位價格，然後工料測量師已審查該等單位價格之合理性，例如各投標者是否以合理基準得出所提交之一次性投標總價。此外，工料測量師根據彼等之行業知識及經驗，為僱主提供有關框架協議項下尚未量化工程之暫定金額之最佳估計以供僱主參考。舉例而言，於估計建造工程項下尚未量化之工程之暫定金額時，彼等已參考該樓宇之結構報告，並與結構工程顧問進行討論，以確定混凝土修整、結構加固及其他與吊船、升降機及玻璃牆安裝相關之裝修工程之可能範圍。至於外牆照明系統及煤氣裝置之暫定金額，工料測量師根據彼等過去在類似規模樓宇中遇到之同類工作估算有關金額。

吾等已進一步審閱邀約文件、有關建造工程以及機電及外牆工程之招標文件、工料測量師之工作資歷及資格，並就該項目與工料測量師之負責人員會面。根據吾等之審閱及與工料測量師之討論，吾等注意到(i)文件中要求之工程對每個招標項目之三間承建商而言並無重大差別，(ii)投標者就每個招標項目所建議之投標文件已由工料測量師評估，證實投標文件已完全符合招標項目之要求；(iii)工料測量師對規模與該項目類似之同類工作具有經驗，就每個招標項目之暫定金額作出最佳估計；及(iv)承建商之投標金額屬最低出價，因此吾等認為合約總金額屬恰當、公平及合理。

據 貴公司表示，由香港建築師學會、香港營造師學會及香港測量師學會認可發行之《香港特別行政區所使用建築合約條件協議及附表，二零零六年版》乃香港建築行業之指引。根據吾等與 貴公司之討論，吾等注意到合約總金額之付款條款乃香港建築行業普遍採用之建築合約標準形式，而付款將遵循一般行業慣例，該慣例為根據建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商各自適當執行之建造工程以及機電及外牆工程之進度以及不時交付予僱主之材料及貨物（經建築師行檢查、量化、批准並在建築師行證明書中核證）而分階段支付。此外，經審閱香港測量師學會網站所載香港測量師學會於二零一四年八月發出之《工料測量師有關中期付款證書估值之實務指引》（「**實務指引**」），吾等注意到付款條款中規定之百分比數字乃遵循上述指引規定之樣本百分比數字，而這亦屬行業慣例。經考慮(i)合約總金額之付款條款乃標準形式及屬一般行業慣例；(ii)付款條款中規定之百分比數字乃遵循實務指引規定之樣本百分比數字；及(iii)每月向承建商之付款乃於完成工程特定部分或百分比並應經由獨立專業人士審查、量化及批准後支付，而這符合 貴公司利益，故吾等認為合約總金額屬公平合理。

僱主已委聘建築師行及工料測量師進行招標程序，而兩者已審查及評估所收到標書之優點。在確定各自負責有關項目之工程之建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商時，建築師行及工料測量師已考慮（包括但不限於）投標價及有關投標者之其他因素，例如彼等已完成之項目數量、彼等對類似性質建造合約之經驗、過往項目之項目規模及複雜程度、彼等技術員工之能力及所提交技術方案之質量。經考慮上述因素後，各投標者已由建築師行評分。根據建築師行及工料測量師進行之審查及評估，建

造工程承建商以及機電及外牆工程承建商各自在每個投標項目中在三名投標者中獲得最高評分，而工料測量師行建議將有關投標項目授予建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商。

甄選承建商之招標程序

據管理層表示，就其於香港之物業發展項目而言，由於合約金額較大，貴公司通常會邀請不少於三間建築承建商提交標書或報價，並會委聘外部專業人士評估及審查每間候選承建商是否合適。對於現有樓宇之其他改建及加建工程、裝修工程或維修工程，視乎每個項目均不同之合約金額，貴公司會邀請數目較少之承建商提交標書或報價，而若出現某些情況，例如在工程時間緊迫、缺乏市場興趣或在並無合適承建商之情況下，貴公司甚至會考慮僅與一間承建商接洽以提交報價，並在內部或在需要時與其他專業顧問進行評估。

然而，就該項目而言，貴公司認為該項目是對其在香港持有之貴重物業進行之重大翻新及改造工程，管理層決定對建造工程以及機電及外牆工程進行招標程序，並委聘建築師行及工料測量師在授予合約之前分別編製技術評估報告及投標報告。

據管理層表示，吾等注意到在招標程序之前，僱主已與建築師行及工料測量師就潛在候選人之甄選準則進行了討論，以邀請候選人就建造工程以及機電及外牆工程提交標書。其中有數項被視為優先考慮之準則，包括(i)公司規模及聲譽以確保準時完工；(ii)對現有樓宇進行加建及改建工程之經驗；(iii)可確保人手充足之項目資源渠道；(iv)將光伏建築一體化系統應用於樓宇外牆之知識；及(v)潛在候選人在競投該項目之前有否參與競投漢國集團之項目或曾表示有興趣就該項目投標。

經審閱招標文件，吾等注意到建造工程以及機電及外牆工程（例如為進行令建築師行滿意之排水系統測試所須之沉降溝渠之模擬工程）須要專門知識及能力，而該項目之時間緊迫。考慮到(i)上述甄選準則可確保潛在候選人之質素；及(ii)可簡化招標程序，讓貴公司可委聘合適之承建商，吾等認為該等甄選準則屬公平合理。

鑑於(i)二零一九冠狀病毒病疫情影響了建築材料之交付時間表，並導致難以維持足夠人力，這可能會為潛在承建商帶來額外成本，並影響承建商參與投標之興趣；(ii) 貴公司擬與熟悉框架協議項下所需工程之具能力、可靠及信譽良好之承建商開展業務合作；(iii)只有三間承建商表示有興趣參與每項投標；及(iv) 建築師行、工料測量師及 貴公司經評估後均認為每個招標項目有三名投標者參與競投已屬足夠，因此吾等認為於招標過程中邀請三間承建商參與競投乃屬公平合理。

吾等已審閱(i)由工料測量師編製並由 貴公司評估之向投標者發出之該項目詳細招標邀請函(附有該項目之規格及圖紙)；及(ii)與上述獲選投標者有關之通訊記錄，吾等注意到給予各獲選投標者以供彼等準備競投之所有資料均相同。

考慮到(i)所有承建商均根據相同甄選準則挑選，以符合框架協議項下之工程要求；(ii)二零一九冠狀病毒病疫情影響了承建商參與投標之興趣；(iii)經建築師行及工料測量師評估後，每個招標項目有三名投標者參與競投已屬足夠；(iv) 給予各獲選投標者以供彼等準備競投之資料均相同；及(v)詳盡完整之招標程序可確保承建商之質素，吾等認為招標程序屬公平合理。

技術評估報告及招標報告

於擬定彼等之建議時，工料測量師已審閱(其中包括)，(i)建築師行編製之建造工程技術評估報告以及機電及外牆工程技術評估報告(「**技術評估報告**」)，當中載列建築師行所作之評估，其主要側重於僱主收到就建造工程以及機電及外牆工程所提交標書之技術層面；及(ii)共六份標書(包括三份建造工程標書及三份機電及外牆工程標書)之合約事項。

就此方面，吾等已討論及審閱(i)建築師行編製之技術評估報告、工料測量師編製之建造工程招標報告以及機電及外牆工程招標報告(「**招標報告**」)中分別採用之方法、基準及主要假設；及(ii)各投標者提交之相關文件，包括但不限於：(a)投標文件；(b)投標證書；(c)投標者團隊成員之資格；(d)彼等過往在類似建造合約方面之經驗。吾等已與建築師行進行討論，了解到建築師行已對技術事項進行評估，並根據不同屬性對每份提交之標書進行評分，該等屬性包括(i)投標

者之經驗；(ii)投標者過往表現；(iii)投標者之技術資源；及(iv)投標者之技術方案。據建築師行表示，上述所採用之評估方法符合其在進行其他類似委聘工作時之做法，即(i)根據投標者提交之文件；及(ii)與各投標者面談來進行評估。建築師行審查之文件包括(但不限於)(i)投標文件；(ii)投標證書；(iii)投標者團隊成員之資格；及(iv)彼等過往在類似建造合約方面之經驗。

根據技術評估報告所載對所有投標者之評估、工料測量師按技術評估報告所載資料進行之評估，以及投標者提交之投標價格，工料測量師已向 貴集團提出其推薦建議。彼等亦已考慮投標者所提交有關建造工程以及機電及外牆工程之所有投標之建議合約金額及條款。工料測量師已推薦在所提交之所有標書中總分最高之承建商。建築師行及工料測量師均表示，彼等各自採用之評估方法與彼等在其他類似性質之委聘工作之做法一致。

此外，吾等亦已透過執行以下程序，來評估建築師行及工料測量師之專業知識及獨立性：

- (i) 取得並審閱建築師行及工料測量師之聘書條款(特別關注工作範圍、工作範圍對於需提出之建議而言是否屬合適，以及可能會對其在招標報告中所提出建議產生不利影響之對工作範圍之任何重大限制)；
- (ii) 與建築師行及工料測量師討論彼等目前或之前與僱主、漢國及建業實業之關係；及
- (iii) 與建築師行及工料測量師檢討及討論彼等過往在香港建築行業之相關經驗及主要團隊成員之資歷。

鑑於(i)建築師行在為香港公共及私營部門之物業發展及基建項目提供建築服務方面具有經驗；(ii)負責該項目之建築師負責人員為香港建築師學會會員、註冊建築師及認可人士(建築師)，在物業項目之設計、規劃及項目管理方面擁有約10年經驗；(iii)工料測量師在包括估算、成本規劃、文件編製及訂約後服務在內之全方位服務方面具有經驗，尤其曾在香港多個與該項目類似之項目中提供全面工料測量服務；及(iv)負責編製招標報告之工料測量師負責人員為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(工料測量部)、中國

註冊造價工程師會員及建造業議會認證建築信息模擬經理，在工料測量及成本管理職責各個方面擁有超過25年經驗，故吾等認為建築師行及工料測量師以及彼等各自負責該項目之建築師或主管人員（視情況而定）精通建築行業領域及相關招標程序，而建築師行及工料測量師所提供與該項目有關之技術評估報告、招標報告及評估均屬可靠。

經考慮(i)吾等在本函件上文「技術評估報告及投標報告」一段所載吾等之分析及所執行之工作；(ii)建造工程承建商提交之投標價為所接獲三份標書中之最低出價，且與另外兩名獨立投標者各自提交之投標價一致；(iii)機電及外牆工程承建商提交之投標價為所接獲三份標書中之最低出價，且與另外兩名獨立投標者各自提交之投標價一致；(iv)所有投標者（包括承建商）均已通過僱主採用之相同內部招標程序；(v)建築師行及工料測量師之相關資格及經驗；(vi)建築師行所編製技術評估報告載列之資料；(vii)工料測量師所編製招標報告載列之資料；及(viii)工料測量師之推薦建議（有關詳情載於上文及董事會函件），吾等認為已透過招標授予承建商之建議關連交易及框架協議之條款屬公平合理。

推薦建議

經考慮以上主要因素及理由，吾等認為建議關連交易及其項下之交易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，吾等推薦獨立股東，並建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成普通決議案，以批准建議關連交易、框架協議及其項下之交易。

此致

建業實業有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
智略資本有限公司
方敏
董事總經理
謹啟

二零二二年十一月八日

方敏女士為在證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人，並為智略資本之負責人員，可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，並在機構融資行業擁有逾26年經驗。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料；本公司的董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。本公司各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(A) 董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團之股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定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之規定被認為或被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定登記冊之權益及淡倉；或(c)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) 於股份之好倉

董事姓名	持有股份之身份	股份數目	估本公司 已發行股份之 概約百分比 ^(附註1)
王世榮博士	於受控制公司之權益	341,439,324 ^(附註2)	61.93%
	實益擁有人	480,000	0.09%

(ii) 於本公司相關股份之好倉

董事姓名	持有股份 之身份	權益衍生工具 之說明	相關 股份數目	估本公司 已發行股份 總數之 概約百分比
無				

(iii) 於相聯法團普通股份／已繳註冊資本之好倉

董事姓名	附註	相聯法團名稱	身份及權益性質	持有普通股份數目／已繳註冊資本	佔相聯法團已發行股份／已繳註冊資本百分比
王世榮博士	3	漢國	於受控制公司之權益	502,262,139	69.72%
	4	廣州漢國福強地產開發有限公司	於受控制公司之權益	人民幣 185,000,000元	100.00%
	5	建聯	於受控制公司之權益	438,334,216	73.68%
	6	建業發展(集團)有限公司(「建業發展(集團)」)	於受控制公司之權益	9,900,000	99.00%
		建業發展(集團)	實益擁有人	100,000	1.00%
		Lucky Year Finance Limited(「Lucky Year」)	實益擁有人	20,000	100.00%
	7	建業經貿有限公司(「建業經貿」)	於受控制公司之權益	7,150	55.00%

附註：

- 百分比數字乃根據於最後實際可行日期已發行551,368,153股股份計算。
- 該等股份由建業發展(集團)持有，而建業發展(集團)為一間於香港註冊成立之投資控股公司，由Lucky Year及王世榮博士分別擁有99%及1%，而Lucky Year由王世榮博士全資實益擁有。因此，王世榮博士被視為擁有該等股份之權益。
- 在502,262,139股股份中，490,506,139股股份由本公司實益持有。誠如附註2所述，王世榮博士被視為擁有該等股份之權益。而餘下11,756,000股股份由建業金融投資有限公司持有，而王世榮博士乃該公司之董事，並擁有其實益權益。
- 在人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由漢國之全資附屬公司繳足，而人民幣74,000,000元由王世榮博士控制之公司繳足。誠如附註3所述，王世榮博士被視為擁有該公司之權益。
- 在438,334,216股股份中，173,093,695股股份乃由本公司全資附屬公司持有，而餘下265,240,521股股份則由王世榮博士控制之公司持有。誠如附註2所述，王世榮博士被視為擁有該等股份之權益。
- 該等股份由Lucky Year實益持有。誠如附註2所述，王世榮博士被視為擁有該等股份之權益。
- 在建業經貿13,000股已發行股份中，2,600股股份由漢國一間全資附屬公司持有，而4,550股股份由王世榮博士控制之公司持有。誠如附註3所述，王世榮博士被視為擁有該公司之權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及本公司主要行政人員概無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、相關股份或債券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部之規定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規定被認為或被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定登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

(B) 主要股東之權益及擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露之權益或淡倉之人士

就本公司董事及其主要行政人員所知，於最後實際可行日期，下列人士（並非本公司董事或主要行政人員）於股份或相關股份中擁有或被視為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，或直接或間接擁有於任何情況下有權在本集團任何成員公司之股東大會投票之任何類別股本之面值10%或以上之權益：

(i) 於股份之好倉

股東名稱	持有股份之身份	股份數目	佔本公司 已發行股份之 概約百分比 ^(附註1)
建業發展(集團)	實益擁有人	341,439,324 ^(附註2)	61.93%
Lucky Year	於受控制公司之權益	341,439,324 ^(附註2)	61.93%

附註：

1. 百分比數字乃根據於最後實際可行日期已發行551,368,153股股份計算。
2. 根據證券及期貨條例第316條，建業發展(集團)及Lucky Year被視為擁有同一批341,439,324股股份之權益。

(ii) 於本集團成員公司股本權益之好倉

股本權益 擁有人之名稱	權益性質	持有權益之本集團 成員公司名稱	持有股本權益	佔本集團 有關成員 公司股權之 概約百分比
兆銳發展 有限公司 ^(附註1)	實益擁有人	廣州漢國福強地產 開發有限公司	人民幣 74,000,000元	40.00%
漢國	於受控制 公司之權益	廣州漢國福強地產 開發有限公司	人民幣 111,000,000元	60.00%
CS Catering Sakeh Limited ^(附註2)	實益擁有人	建成興業有限公司	999,000股 普通股	33.30%
漢國	於受控制 公司之權益	建成興業有限公司	2,001,000股 普通股	66.70%

附註：

1. 兆銳發展有限公司由王世榮博士控制。
2. CS Catering Sakeh Limited由劉鎮濠先生及吳肇基先生控制。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事並不知悉有任何其他人士（本公司董事及本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份中擁有或被視為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（包括有關該等股本之任何期權權益），或預期直接或間接擁有於任何情況下有權在本集團任何成員公司之股東大會投票之任何類別股本之面值10%或以上之權益。

除王世榮博士、王承偉先生及王妍醫生（彼等均為本公司董事，亦為建業發展（集團）及Lucky Year之董事）外，於最後實際可行日期，就本公司董事所知，概無本公司董事為在股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，本公司主席王世榮博士擁有或被視為擁有主要從事物業投資、樓宇建造及提供樓宇相關承造服務之公司（包括但不限於漢國及建聯）之股份，並擔任該等公司之董事職務。在此方面，王世榮博士被視為在可能與建業實業集團相互競爭之業務中擁有權益。

建業實業董事會獨立於本公司附屬公司及聯營公司之董事會。由於在建業實業董事會中有合適比例之獨立非執行董事，建業實業集團能夠獨立於上述公司之業務，並公平地經營其業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，除本集團業務外，概無本公司董事、擬委任董事或彼等各自之緊密聯繫人士（猶如彼等各自根據上市規則第8.10條被當作為控股股東）於與本集團業務直接或間接相互競爭或可能構成競爭之任何業務中擁有權益。

4. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無本公司董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內由本集團終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

5. 重大不利變動

本公司董事確認，截至最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況自二零二二年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期）以來並無重大不利變動。

6. 董事於重大合約、資產及安排中之權益

截至二零二二年三月三十一日止年度（該日期為本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期），本公司因提供行政及一般服務而從漢國收取管理費13,746,000港元。本公司董事王世榮博士亦為漢國之董事並擁有漢國之實益權益。此外，本公司董事王承偉先生亦為漢國之董事。

截至二零二二年三月三十一日止年度（該日期為本集團最近期刊發經審核綜合財務報表之編製日期），本公司因提供行政及一般服務而從建聯收取管理費5,728,000港元。本公司董事王世榮博士亦為建聯之董事並擁有建聯之實益權益。此外，本公司董事陳遠強先生及王承偉先生亦為建聯之董事。

據本公司董事所知，除本通函所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無本公司董事於本集團任何成員公司自二零二二年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期）起所收購或出售或租賃，或擬收購、出售或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何重大權益；及
- (b) 概無本公司董事在仍然生效並對本集團之整體業務有重大影響之任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 專家及同意書

以下為提供本通函內所載或所提述意見或建議之專家之專業資格：

智略資本有限公司 一間可從事證券及期貨條例所界定之第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，為本公司所委聘就建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問

創智建築師有限公司 註冊建築師行

利比有限公司 特許工料測量師

- (a) 於最後實際可行日期，以上專家概無於本集團任何成員公司中持有任何股權，亦無擁有可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）。

- (b) 於最後實際可行日期，以上專家已各自就按本通函現時刊發之形式及內容轉載其函件、建議及意見及引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。
- (c) 於最後實際可行日期，以上專家概無於本集團任何成員公司自二零二二年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期）起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權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據本公司董事所知亦無本集團任何成員公司面對或面臨威脅之重大訴訟或索償。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港干諾道中111號永安中心23樓。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (c) 本公司之公司秘書為尹嘉怡女士（「尹女士」）。尹女士為香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及英國特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）之會員。
- (d) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

10. 展示之文件

下列文件將於本通函刊發日期起直至股東特別大會日期（包括該日），在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.chinney.com.hk)登載：

- (a) 框架協議；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東之推薦建議函件，全文載於本通函第26至27頁；

- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第28至53頁；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述之書面同意；及
- (e) 本通函。

股東特別大會通告

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告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通告全部或任何部份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。



建業實業有限公司 Chinney Investments, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：216)

股東特別大會通告

茲通告建業實業有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年十一月二十八日(星期一)上午十一時三十分假座香港干諾道中200號信德中心(近招商局大廈)4樓401A雅辰會舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(不論有否修訂)以下決議案為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認建業建築有限公司(Chinney Construction Company, Limited)(「**建造工程承建商**」)、順昌樓宇設施有限公司(Shun Cheong Building Services Limited)(「**機電及外牆工程承建商**」)與漢匯發展有限公司(Honour Well Development Limited)(「**僱主**」)於二零二二年九月二十六日所訂立之**框架協議**(「**框架協議**」)，內容關於翻新一幢位於香港上環干諾道中119-121號之樓宇之**建造工程**(「**建造工程**」)以及**機電及外牆工程**(「**機電及外牆工程**」)(更具體詳情載於僱主、建造工程承建商與機電及外牆工程承建商將根據**框架協議**就**建造工程**以及**機電及外牆工程**訂立、其格式及內容與**框架協議**所夾附之附件大致相同之合約文件)(註有「A」字樣之**框架協議**副本已呈交大會並由大會主席簡簽以資識別)(更具體詳情載於日期為二零二二年十一月八日致本公司股東之通函內，而本通告亦為該通函之一部分)；及

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司任何一名或多名董事為使框架協議生效或就框架協議按其絕對酌情權認為屬必須、合宜或權宜行使本公司之一切權力及作出一切行動，包括(但不限於)：
- (i) 與任何其他方簽立、修訂、補充、交付、呈交及執行任何進一步有關於或附帶於框架協議之文件或協議；及
- (ii) 採取一切必須行動以實行根據框架協議擬進行之交易。」

承董事會命
建業實業有限公司
(Chinney Investments, Limited)
尹嘉怡
公司秘書

香港，二零二二年十一月八日

註冊辦事處：

香港
干諾道中111號
永安中心
23樓

附註：

1. 隨函附奉股東特別大會或其任何續會適用之代表委任表格。代表委任書須為書面形式，並須由委任人或其正式書面授權之代理人親筆簽署，如委任人為法團，則須加蓋法團印章或由高級職員、代理人或其他獲授權之人士親筆簽署。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均可委派一名或多名委任代表代其出席大會並(在本公司組織章程細則之條文規限下)於會上投票。受委代表毋須為本公司股東，惟必須親身出席股東特別大會以代表股東。倘委任超過一名受委代表，須註明每名受委代表所代表之本公司股份(「股份」)數目及類別。
3. 代表委任表格須按其上印備之指示填妥及簽署，並連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，須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處卓佳登捷時有限公司，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，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

股東特別大會通告

4. 為釐定本公司股東出席股東特別大會及於會上投票之資格，本公司將於二零二二年十一月二十三日（星期三）至二零二二年十一月二十八日（星期一）（包括首尾兩日）期間暫停辦理股東登記，期間不會辦理股份過戶手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有轉讓文件連同有關股票必須於二零二二年十一月二十二日（星期二）下午四時三十分（香港時間）前交回本公司之香港股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，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。
5. 倘屬股份聯名持有人，則該等持有人中任何一名均可就該等股份於股東特別大會上投票（不論親身或委派代表），猶如其為唯一有權投票者。然而，倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則只有在本公司股東名冊內就該等股份名列首位之聯名持有人方有權就該等股份投票。
6. 本通告之中文譯本僅作參考。如有任何不一致之處，概以英文版本為準。
7. 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載之決議案將在上述大會上以按股數投票方式進行表決。

於本通告日期，本公司之董事為執行董事王世榮博士（主席）、陳遠強先生（副主席及董事總經理）及王承偉先生；非執行董事唐漢濤先生及王妍醫生；以及獨立非執行董事羅志豪先生、范偉立先生及Randall Todd Turney先生。