

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面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聯集團有限公司股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及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、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算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。



建聯集團有限公司\*  
Chinney Alliance Group Limited

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：385)

### 有關建造工程以及機電及外牆工程之 關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

六福金融  
LUKFOOK FINANCIAL

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。

董事會函件載於本通函第7至20頁。獨立董事委員會致獨立股東之函件載於本通函第21頁及22頁。獨立財務顧問六福資本之函件(當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議)載於本通函第23至34頁。

本公司謹訂於二零二二年十一月二十八日(星期一)下午十二時正假座香港干諾道中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，藉以考慮大會通告所載決議案，上述通告載於本通函第40及41頁。

隨本通函附奉股東特別大會及其任何續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，務請將隨附之代表委任表格按照該表格印列之指示填妥，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記分處卓佳登捷時有限公司，地址為香港夏愨道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於二零二二年十一月二十六日(星期六)下午十二時正前，即股東特別大會及其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥並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及其任何續會，並可於會上投票。

#### 股東特別大會之防疫措施

請參閱本通函第i及ii頁有關股東特別大會上將採取之防疫措施，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(「新型冠狀病毒」)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)拒絕遵守防疫措施；(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。

\* 僅供識別

---

## 目 錄

---

	頁次
股東特別大會之防疫措施 .....	i
釋義 .....	1
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	21
獨立財務顧問函件 .....	23
附錄 一 一般資料 .....	35
股東特別大會通告 .....	40

---

## 股東特別大會之防疫措施

---

股東、員工及持份者之健康對我們至關重要。鑑於新型冠狀病毒疫情持續，本公司將於股東特別大會上採取以下防疫措施，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正確地佩戴外科口罩。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. 股東特別大會會場之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. 按照香港政府及／或監管機構現行之規定或指引，或因應新型冠狀病毒疫情發展而實施認為合適之任何額外防疫措施。

任何出席者如(a)拒絕遵守防疫措施；(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，而無須親身出席股東特別大會。

懇請股東(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)遵循香港政府有關新型冠狀病毒現行之任何規定或指引，以決定是否出席股東特別大會；及(c)若已感染或懷疑感染新型冠狀病毒，或曾與已感染或懷疑感染新型冠狀病毒之任何人士有緊密接觸，請勿出席股東特別大會。

---

## 股東特別大會之防疫措施

---

本公司將密切監察新型冠狀病毒疫情之發展，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防疫措施，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董事會溝通之任何事項有任何問題，歡迎致函至本公司之總辦事處及主要營業地點或電郵至 [general@chinneyhonkwok.com](mailto: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分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](mailto: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
「董事會」	指	董事會
「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"><li>(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；</li><li>(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；</li><li>(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；</li><li>(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；</li><li>(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；</li><li>(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；</li></ul>

---

## 釋 義

---

(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

(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，為本公司之間接全資附屬公司
「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
「建業實業」	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本公司之主要股東
「建業實業董事會」	指	建業實業之董事會
「建業實業集團」	指	建業實業及其附屬公司，不包括漢國集團及本集團
「該等公司」	指	建業實業、漢國及本公司之統稱

---

## 釋 義

---

「本公司」	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)
「框架協議之先決條件」	指	本通函董事會函件內之「框架協議之先決條件」一段所載之先決條件
「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
「董事」	指	本公司董事
「王世榮博士」	指	王世榮博士，彼為建業實業、漢國及本公司之主席及執行董事
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「漢國集團」	指	漢國及其附屬公司

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「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	董事會成立之獨立委員會，由四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獨立股東提供意見及推薦建議
「獨立財務顧問」或 「六福資本」	指	六福資本(香港)有限公司，一間可從事證券及期貨條例所界定之第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，為本公司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
「獨立股東」	指	除王世榮博士及其聯繫人士以外之股東
「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本通函所載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	<p data-bbox="644 204 1331 236">有關該項目之機電工程及外牆工程，包括但不限於：</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="644 304 1369 385">(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；</li><li data-bbox="644 449 1369 623">(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；</li><li data-bbox="644 687 1369 819">(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；</li><li data-bbox="644 883 1369 963">(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</li><li data-bbox="644 1027 1369 1151">(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，</li></ul>
「機電及外牆工程合約文件」	指	<p data-bbox="644 1315 1369 1444">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</p>
「機電及外牆工程承建商」	指	<p data-bbox="644 1508 1369 1636">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，並為本公司之間接全資附屬公司</p>

---

## 釋 義

---

「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
「決議案」	指	股東特別大會通告所述批准建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易之擬提呈之普通決議案
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	本公司將予召開之股東特別大會，藉以（其中包括）敦請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
「股東」	指	本公司股東
「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各自之暫定金額之總額，即不超過237,300,000港元之金額，為僱主在框架協議項下就該項目產生之總成本
「%」	指	百分比



建聯集團有限公司\*  
**Chinney Alliance Group Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：385)

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

林炳麟先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

胡志釗先生

詹伯樂先生

唐景忻先生

陳子君女士

總辦事處及主要營業地點：

香港中環

干諾道中111號

永安中心23樓

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

茲提述由建業實業、漢國及本公司就(其中包括)僱主、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於二零二二年九月二十六日刊發之聯合公佈。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。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

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本公司之間接全資附屬公司。建業實業分別擁有漢國及本公司已發行股份約68.09%及29.10%之權益。王世榮博士為建業實業、漢國及本公司之主席兼執行董事，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)本公司已發行股份約73.68%之權益(包括透過建業實業持有之權益)。據此，建業實業、漢國及本公司彼此為上市規則所界定之關連人士。

根據上市規則，訂立框架協議構成該等公司各自之一項關連交易。由於適用百分比率(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，因此建議關連交易構成上市規則第14A章項下之不獲豁免關連交易，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。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)建議關連交易之進一步詳情；(b)獨立董事委員會就建議關連交易致獨立股東之函件；(c)獨立財務顧問就建議關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；(d)股東特別大會通告；及(e)上市規則規定之其他資料。

### 框架協議

#### 日期

二零二二年九月二十六日(交易時段後)

#### 框架協議之訂約方

- (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(本公司之間接全資附屬公司)；及
- (c) 機電及外牆工程承建商(本公司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，其中三間公司向建築師行及工料測量師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僱主之招標程序後作實，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項目暫定之金額，其總額不超過21,000,000港元。

### 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，其中三間公司向建築師行及工料測量師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項目暫定之金額，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，此為僱主就該項目於框架協議項下將產生之最高總成本，即以下各項之總額：

- (i) 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；
- (ii) 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僱主之招標程序後作實，而有關成本目前由工料測量師估計為8,000,000港元；
- (iii) 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
- (iv) 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，照明及熱水系統之設計尚未落實，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。工料測量師根據工作性質及彼等之經驗，為僱主提供最佳估計以供僱主參考。舉例而言，在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。

然而，所有此類暫定金額均在向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認。

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。該等或有項目乃根據個別合約總額之百分比釐定，由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其他類似項目後而合理釐定。

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，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二十八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，而於完成特定部份或百分比之工程後經由獨立專業人士審查、量化及批准，並每月支付予承建商，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》，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，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，並符合本公司及股東之整體利益。

對於建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商，彼等各自向僱主報出之合約金額乃參照現行市場價格而訂出之估計項目成本（包括但不限於機械使用成本、直接勞工成本、分包費用及建築材料成本）而釐定，而該訂價政策亦在就同類工程向其他獨立第三方提供之其他合約中採納。

承建商已制定標準內部訂價程序，以確保彼等所提交之所有標書之訂價均屬合適，包括建造工程以及機電及外牆工程之投標。尤其是，對招標文件中列明有關建造工程以及機電及外牆工程之所有規格進行評估及審查後，由承建商內部員工確定所需之所有主要材料及工程，例如混凝土、釘板、電氣、空調及幕牆，並從最少兩家獨立供應商／分包商獲取報價作為參考，以估計建造工程以及機電及外牆工程之工程成本。成本之估算由負責合約經理或項目經理核對，以確保用於估算成本之所有主要項目單位價格不低於從獨立供應商／分包商之報價中獲得之單位價格。然後，合約經理或項目經理與承建商之董事釐定一個毛利率（其釐定基準包括但不限於項目複雜及困難程度、現時待辦項目安排及可用資源等各種因素），加上估計總工程成本以達致最終投標總價。

董事會認為，上述權責清晰及有系統地分授，可確保承建商之內部監控程序可貫徹應用於訂價政策，並信納投標總價乃參考現行市場價格制定，並與其他獨立第三方就類似工程所獲提供之價格相若。

### 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。於最後實際可行日期，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決議案後達成。

各訂約方須合理盡力地促使框架協議之先決條件於最後截止日期或之前達成。

倘框架協議之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。

### 有關該等公司之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司。本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。

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（不包括漢國集團及本集團）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。

### 有關框架協議訂約方之資料

漢匯發展有限公司為框架協議之僱主，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，亦為本公司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，亦為本公司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

本集團多年來一直於香港從事建造工程、地基建造工程及樓宇相關承建服務。本集團之管理層認為，就建造工程以及機電及外牆工程提交標書及獲接納投標項目（如獲授予）乃屬於其正常業務範圍。各自向僱主報出之合約金額乃參照現行市場價格而訂出之估計項目成本（包括但不限於機械使用成本、直接勞工成本、分包費用及建築材料成本）而釐定，而該訂價政策亦在各承建商就同類工程向其他獨立第三方提供之其他合約中採納。

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、漢國集團及本集團各自之一般及日常業務過程中進行之活動。框架協議之條款乃由各承建商與僱主經公平磋商後達致。

---

## 董事會函件

---

鑑於以上所述，董事會（包括已考慮獨立財務顧問之意見之獨立非執行董事）認為，框架協議之條款乃按一般商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

根據本公司之公司細則，董事不得於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董事會決議案投票，亦未計入法定人數內。王承偉先生（彼為王世榮博士之兒子）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。

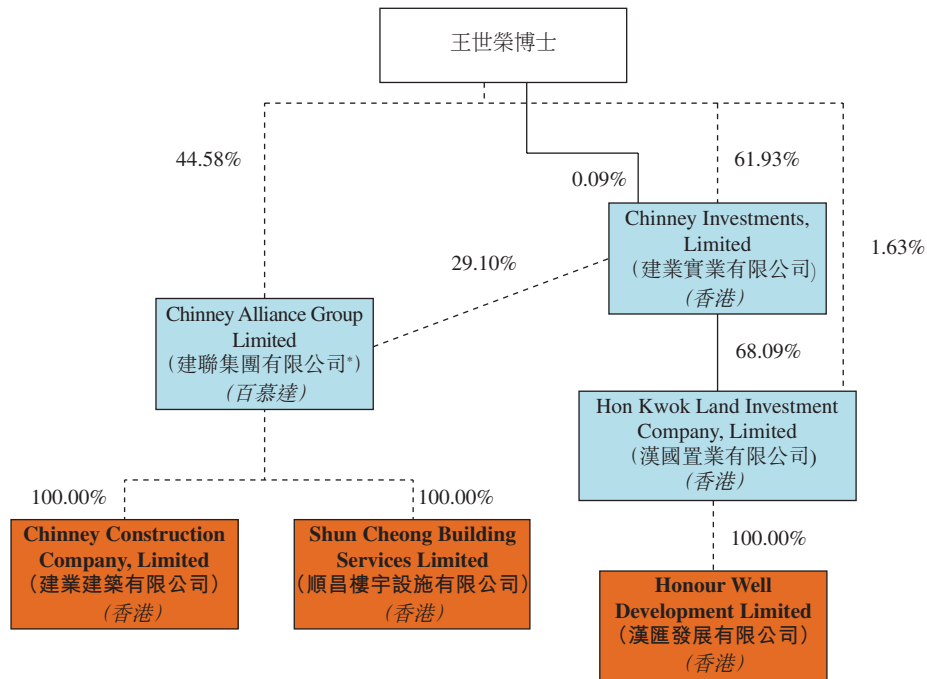
除上述董事已就批准框架協議之有關董事會決議案放棄投票外，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事在框架協議中擁有任何重大權益而須就批准框架協議之有關董事會決議案放棄投票（或不計入法定人數內）。

### 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本公司之間接全資附屬公司。建業實業分別擁有漢國及本公司已發行股份約68.09%及29.10%之權益。王世榮博士為建業實業、漢國及本公司之主席及執行董事，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)本公司已發行股份約73.68%之權益（包括透過建業實業持有之權益）。因此，建業實業、漢國及本公司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。由於適用百分比率（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，因此建議關連交易構成上市規則第14A章項下之不獲豁免關連交易，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

本公司謹訂於二零二二年十一月二十八日（星期一）下午十二時正假座香港干諾道中200號信德中心（近招商局大廈）4樓401A雅辰會召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准擬於股東特別大會上提呈之決議案。召開股東特別大會之通告載於本通函第40及41頁。

---

## 董事會函件

---

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任何股東以及彼等之聯繫人士，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，王世榮博士連同其聯繫人士將須就決議案放棄投票。王世榮博士目前間接持有438,334,216股本公司股份，佔本公司已發行股份（包括透過建業實業持有之權益）約73.68%。除以上所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於建議關連交易中擁有重大權益，因此概無其他股東須於股東特別大會上放棄投票。

隨本通函附上股東特別大會適用之代表委任表格。如閣下未克出席股東特別大會及其任何續會，務請將隨附之代表委任表格按照該表格印列之指示填妥，並盡早交回本公司之香港股份過戶登記分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二零二二年十一月二十六日（星期六）下午十二時正前，即股東特別大會及其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥並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及其任何續會，並可於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除非股東特別大會主席本著誠信之原則就純粹有關程序或行政事項之決議案以舉手方式表決外，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以按股數投票方式表決。根據本公司之公司細則第66(2)(a)條，股東特別大會主席將於會上要求就決議案以按股數投票方式表決。除任何股份根據或依照本公司之公司細則之規定而須於當時附有關於投票之特別權利或限制規限者以外，於以按股數投票方式表決時，每位親自出席之股東或（如股東為法團）其正式授權代表或其受委代表，凡持有一股全數繳足股份均可投一票。本公司將根據上市規則第13.39(5)條規定之方式公佈按股數投票之結果。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，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股東提供意見。



## 獨立財務顧問

六福資本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意見。委任六福資本為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

## 就股東特別大會暫停辦理股份過戶登記手續

為釐定出席將於二零二二年十一月二十八日（星期一）舉行之股東特別大會（及其任何續會）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）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分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

經考慮六福資本之意見後，獨立董事委員會認為建議關連交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立並符合本公司及股東之整體利益，且建議關連交易、框架協議之條款以及其項下擬進行之交易就獨立股東而言屬公平合理。因此，獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之決議案，以批准建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易。

董事認為，建議關連交易、框架協議之條款及其項下擬進行之交易乃屬公平合理，而建議關連交易乃於本集團一般及日常業務過程中訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事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，以批准建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易。

其他資料

務請閣下垂注(a)載於本通函第21頁及22頁之「獨立董事委員會函件」，當中載有獨立董事委員會向獨立股東提供之推薦建議；(b)載於本通函第23至34頁之「獨立財務顧問函件」，當中載有獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見及推薦建議；及(c)本通函附錄所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
**陳遠強**  
副主席及董事總經理  
謹啟

二零二二年十一月八日





建聯集團有限公司\*  
**Chinney Alliance Group Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：385)

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」。六福資本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7至20頁之董事會函件及載於通函第23至34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。

\* 僅供識別

---

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

胡志釗先生

詹伯樂先生

唐景忻先生

陳子君女士

獨立非執行董事

謹啟

二零二二年十一月八日

以下為獨立財務顧問六福資本(香港)有限公司就建議關連交易致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製。

# 六福金融

LUKFOOK FINANCIAL

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，以就建議關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。建議關連交易之詳情載於 貴公司向股東寄發日期為二零二二年十一月八日之通函(「**通函**」，本函件為其中一部份)所載董事會函件(「**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。

誠如董事會函件所載，於二零二二年九月二十六日(交易時段後)，僱主、建造工程承建商與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

- (i) 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；及
- (ii) 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。

於最後實際可行日期，僱主為漢國之間接全資附屬公司及為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 貴公司之間接全資附屬公司。建業實業分別擁有漢國及 貴公司已發行股份約68.09%及29.10%之權益。王世榮博士(「**王博士**」)為建業實業、漢國及 貴公司之主席及執行董事，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) 貴公司已發行股份約73.68%之權益(包括透過建業實業持有之權益)。據此，建業實業、漢國及 貴公司彼此為上市規則所界定之關連人士，而根據上市規則，訂立框架協議構成該等公司各自之一項關連交易。

誠如董事會函件所載，由於適用百分比率(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，因此建議關連交易構成上市規則第14A章項下之不獲豁免關連交易，而 貴公司須遵守上市規則第14A章之申報、公佈、通函及獨立股東批准之規定。王博士及其聯繫人士將須於股東特別大會上就決議案放棄投票。

由獨立非執行董事胡志釗先生、詹伯樂先生、唐景炘先生及陳子君女士組成之獨立董事委員會經已成立，以考慮建議關連交易、框架協議及其項下擬進行交易之條款，並就建議關連交易是否於 貴集團一般及日常業務過程中訂立以及是否符合 貴公司及股東之整體利益，且框架協議之條款是否符合一般商業條款並對獨立股東而言是否公平合理，向獨立股東提供意見。吾等(即六福資本)已根據上市規則之規定獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，六福資本與 貴公司並無任何可合理地視為與吾等之獨立性有關之關係或利益。於緊接及直至吾等獲委任為獨立財務顧問日期前之過去兩年，除是次就建議關連交易獲委任為獨立財務顧問外，六福資本與 貴集團之間並無其他委聘。除是次委任為獨立財務顧問已付或應付予吾等之正常專業費用外，並無存在安排將令吾等可自 貴公司或建議關連交易之任何訂約方收取任何費用或利益。因此，吾等合資格就建議關連交易提供獨立意見。

### 吾等意見之基準

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)(i)建業實業、漢國及 貴公司日期為二零二二年九月二十六日有關建議關連交易之聯合公佈；(ii)本通函；(iii)分別按 貴公司截至二零二一年十二月三十一日止年度(「二零二一年財政年度」)之年報及 貴公司截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年上半年」)之中期報告所披露之 貴集團二零二一年財政年度及二零二二年上半年之綜合財務資料；及(iv) 貴公司提供之資料。吾等亦已與 貴集團管理層就 貴集團業務及該項目進行討論。

吾等假設所獲提供之所有資料以及董事及／或 貴集團管理層向吾等表達之聲明及意見（彼等對此負上全責）或在通函中載列或提述之資料、聲明及意見於通函日期在所有方面均屬真實、準確及完整而可加以信賴。吾等亦假設通函所載之所有陳述及通函所作出或引述之聲明於作出之時均屬準確且於通函日期仍屬真確，而董事及／或 貴集團管理層所作出及通函所載或提述之所有有關觀點、意見及意向之所有聲明乃經妥善及審慎查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及／或 貴集團管理層向吾等所提供資料及聲明之真實、準確及完整性。

吾等亦已尋求並獲得董事確認通函所提供及所述之資料並無隱瞞或遺留任何重大事實，而董事及／或 貴集團管理層及承建商向吾等提供之所有資料及向吾等表達之聲明及意見於作出之時於所有重大方面均為真實、準確及完整且並無誤導，而於最後實際可行日期仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱目前可獲得之足夠資料以達致知情意見，並具備充分理據信賴通函所載資料之準確性，以為吾等之推薦建議提供合理基礎。然而，吾等並無對董事及／或 貴集團管理層及承建商所提供之資料、所作出之陳述或所發表之意見進行任何獨立核證，亦無對 貴集團或其相關附屬公司及聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

## 所考慮之主要因素及理由

就建議關連交易達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### I. 僱主及承建商之背景及彼此關係

#### 1. 承建商之背景資料

誠如董事會函件所載，建造工程承建商為一般建築承建商，主要在香港從事為公共及私營機構提供樓宇建築工程及服務。機電及外牆工程承建商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維修。建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商各自分別為 貴集團樓宇建築分部及樓宇相關承建服務分部之主要附屬公司。

誠如董事會函件所載，貴集團多年來一直於香港從事建造工程、地基建造工程及樓宇相關承建服務。經與貴集團管理層討論，該等公司之間之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，長期以來一直為建業實業在香港及中國大陸從事物業發展及投資活動之旗艦公司。貴公司於一九九八年被建業實業收購，為建業實業之聯營公司，通過其各自之附屬公司(包括但不限於建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商)專注於香港及澳門之建築業務。建造工程承建商持有香港屋宇署發出之一般建築承建商註冊證明書，而機電及外牆工程承建商為香港機電工程署註冊電業承辦商。於過去十年，各承建商及彼等之營運附屬公司已於香港完成逾三十個相關承建項目，例如各種校園設施、寫字樓及酒店之再發展及翻新及／或機電設備安裝。建造工程以及機電及外牆工程被認為分別在建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商之一般業務過程中進行。

根據貴集團之綜合財務資料，得悉貴集團大部份收入主要來自樓宇建築及樓宇相關承建服務，於二零二一年財政年度及二零二二年上半年分別佔貴集團總收入約56.10%及約55.02%。

經與貴集團管理層進一步討論得知，貴集團通常會在經過競投程序後，主要從地產發展商及公用事業公司等私人機構以及公營部門獲授建築項目以進行上述建築工程，當中貴集團(i)獲潛在客戶邀請提交報價或標書，或(ii)因應潛在客戶網站上公佈之招標而提交投標價或標書以進行公開競投。

因此，吾等認同貴集團管理層意見，認為就建造工程以及機電及外牆工程申請投標及提交標書並獲得接納，因而訂立框架協議，乃於貴集團日常業務過程中進行。

## **2. 僱主之背景資料**

僱主為該樓宇之業主，主要在香港從事物業持有及出租。作為物業業主，吾等認為漢國及／或其附屬公司(包括僱主)委聘不同承建商(不論是否為獨立第三方)進行一般樓宇維修及／或翻新工程實屬正常商業決定。於二零一八年七月，

建造工程承建商獲漢國一間附屬公司作為僱主之委聘，以進行有關建造及發展位於香港新界葵涌之數據中心之建築工程，有關詳情載於 貴公司日期為二零一八年八月八日之通函。鑑於僱主、漢國與承建商之間之關連關係，預期承建商可更順暢及有效地進行建造工程以及機電及外牆工程，這對各承建商及僱主均更為有利。

## II. 框架協議之主要條款

誠如董事會函件所載，框架協議之主要條款概述如下：

日期：

二零二二年九月二十六日(交易時段後)

框架協議之訂約方：

- (i) 漢匯發展有限公司(Honour Well Development Limited)，作為僱主；
- (ii) 建業建築有限公司(Chinney Construction Company, Limited)，作為建造工程承建商；及
- (iii) 順昌樓宇設施有限公司(Shun Cheong Building Services Limited)，作為機電及外牆工程承建商

合約總金額

合約總金額為不超過237,300,000港元之總額，此為僱主就該項目於框架協議項下將產生之最高總成本，即以下各項之總額：

- (i) 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(「投標總價」)；
- (ii) 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僱主之招標程序後作實，而有關成本目前由工料測量師估計為8,000,000港元；
- (iii) 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



- (iv) 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。

上述升降機更換工程之主要成本總額，與招標時尚未量化之工程以及相關之或有項目之暫定金額統稱為「暫定金額」。

為評估合約總額(包括投標總價及暫定金額)之公平及合理性，吾等已考慮以下因素：

#### 1. 建築師行及工料測量師進行之評估

誠如建業實業及漢國日期為二零二二年十一月八日有關建議關連交易之通函(「**建業實業及漢國通函**」)所載，僱主已委聘建築師行及工料測量師(兩者均為獨立第三方)進行招標程序，而兩者已根據投標價、投標者之經驗及投標者之能力，審查及評估所收到標書之優點。三名投標者(包括建造工程承建商及兩家屬獨立第三方之承建商)及三名投標者(包括機電及外牆工程承建商及兩家屬獨立第三方之承建商)已分別獲邀就建造工程以及機電及外牆工程提交標書。

按建業實業及漢國通函進一步披露，建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商各自提出之投標總價分別在三名投標者中屬最低出價。儘管承建商提出之投標價乃最低出價，但吾等了解到(i)在建築業中投標者一般採用成本加成模式來釐定投標價屬市場慣例；(ii)建築業內有大量經審批供應商及分包商，而投標者未必一定從同一供應商及／或分包商獲取報價；(iii)每位投標者有其本身訂價政策來釐定毛利率及最終投標價；及(iv)按下文「2. 釐定投標總價」分節所披露，貴集團將就該項目取得之毛利率在樣本項目(定義見下文)中屬最高，因此各承建商提出之最低投標價未必表示框架協議之條款對貴集團不利。

#### 2. 釐定投標總價

誠如董事會函件所載，建造工程承建商以及機電及外牆工程承建商各自向僱主報出之合約金額(包括投標總價)乃參照現行市場價格而訂出之估計項目成本(包括但不限於機械使用成本、直接勞工成本、分包費用及建築材料成本)而釐定，而該訂價政策亦在各承建商就同類工程向其他獨立第三方提供之其他合約中採納。



按承建商管理層所告知，總承建商負責整體項目管理，包括制定工程計劃、採購合適建築材料、委聘分包商、協調及全面監控分包商進行之工程。當承建商最初獲邀請參與項目投標時，或承建商有意就公開招標之項目進行投標時，承建商首先獲發招標邀請文件並對此進行分析。承建商會要求項目之僱主或其代表對招標項目進行澄清並提供進一步資料。在評估及審閱分別在建造工程以及機電及外牆工程之招標邀請文件（「招標邀請文件」）完整披露之所有關於該項目之建造工程以及機電及外牆工程之工程及材料規格及要求後，承建商之內部負責人員將其所負責有關該項目之工程分成幾個部份，並確定各部份所需之主要材料及工程（例如有關建造工程之混凝土、鋼筋及釘板，以及有關機電和外牆工程之機械通風、空調及電力和超低壓安裝），並分別向至少兩家獨立供應商／分包商徵求各部份所需主要材料及工程之報價。

吾等已從 貴公司獲得有關採購用於完成建造工程以及機電及外牆工程各部份所需主要材料及工程之報價文件，並注意到(i)各承建商已從三家獨立供應商／分包商獲取各部份之主要材料及工程之報價，並以此作為參考，以估算該項目之直接勞工成本、分包費用、建築材料成本及總工程成本；(ii)獨立供應商／分包商向承建商提供之上述主要材料及工程之規格與相應招標邀請文件所載者相符；及(iii)承建商已向僱主標出高於獨立供應商／分包商所提供單位價格之差價，以構成項目毛利率之一部份。

按董事會函件所載，當估計項目成本後，合約經理或項目經理與承建商之董事釐定該項目之毛利率（其釐定基準包括但不限於項目複雜及困難程度、現時待辦項目安排及可用資源等各種因素），加上估計工程成本以達致最終投標總價。

承建商管理層告知，投標總價之釐定符合承建商制定之採購及投標政策，即承建商乃基於成本加成政策為建築相關工程（包括建造工程以及機電及外牆工程）訂價，致令承建商可交付具質素之工程，同時實現合理之利潤率。估計項目成本因不同項目而有異，視乎（其中包括）以下因素而定：(i)工程之合約條款、

要求及規格；(ii)所需建築材料、設備及勞動力；(ii)樓宇之規模、大小及種類；(iii)項目之複雜性及難度；及(iv)景觀及地理條件，而由於每個項目之上述因素各不盡相同，因此無法直接以成本來比較每個項目之合約金額。

為評估合約總金額之公平及合理性，吾等嘗試根據以下準則：(i)工程範圍與該項目之建造工程以及機電及外牆工程之範圍類似；(ii)項目合約金額連同其合約成本及利潤等於或超過237,300,000港元（此金額相等於該項目之合約總金額），以識別規模與該項目相近或甚至更大之項目；(iii)項目由其中一家承建商或兩家承建商及／或其營運附屬公司與獨立第三方訂立；及(iv)項目於二零一八年至二零二二年期間完成，以反映近年市場情況，從而識別一組樣本項目（「樣本項目」），並將樣本項目之毛利率與該項目之毛利率進行比較。

根據上述選擇準則，吾等已鉅細無遺地獲得5組樣本項目，而吾等認為該等樣本可合理地用於進行以下分析。

下表顯示與該項目之建造工程以及機電及外牆工程具有類似工程性質之樣本項目之毛利率。由於每個樣本項目之資料均被視為承建商之機密資料，故下表中列出之資料摘要以匿名方式顯示，以保障承建商之利益。

樣本項目	完成年份	主要工程範圍	概約	
			合約金額 (百萬港元)	毛利率 (%)
項目1	二零一八年	混凝土結構、裝修 工程、機電工程	496.22	5.04
項目2	二零一九年	混凝土結構、裝修 工程、機電工程	645.05	6.09
項目3	二零一九年	混凝土結構、裝修 工程、機電工程	529.30	6.37
項目4	二零二零年	混凝土結構、裝修 工程、機電工程	499.66	5.15
項目5	二零二零年	混凝土結構、裝修 工程、機電工程	726.14	4.70
平均				5.47
最高				6.37

---

## 獨立財務顧問函件

---

樣本項目	完成年份	主要工程範圍	概約	毛利率 (%)
			合約金額 (百萬港元)	
最低				4.70
框架協議				
— 該項目				6.98

如上表所示，樣本項目之毛利率介乎約4.70%至約6.37%，平均數約為5.47%，而該項目之毛利率估計約為6.98%，高於樣本項目之平均毛利率，甚至高於樣本項目之最高毛利率。

因此，吾等認同董事之意見，認為合約總金額乃參考現行市價釐定，並不遜於樣本項目下向其他獨立第三方收取之合約金額，且符合 貴集團之利益。

### 3. 釐定暫定金額

誠如董事會函件所載，除投標總價外，合約總金額亦包括以下暫定金額：(i)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，有關合約有待招標程序後落實）之主要成本總額8,000,000港元；及(ii)就(a)在招標時尚未量化之建造工程以及機電及外牆工程之若干工程分別不超過11,000,000港元及4,000,000港元；及(b)有關建造工程以及機電及外牆工程之或有項目分別不超過10,000,000港元及5,000,000港元，兩者之暫定金額。

為考慮暫定金額之合理性及公平性，誠如董事會函件所載及 貴集團管理層所告知，吾等注意到，由於：

- (i) 該項目涉及對現有樓宇進行翻新工程及加建和改造工程，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；

- (ii) 升降機更換工程之實際成本取決於獨立升降機分包商將進行之工程（作為建造工程一部份），而有關合約有待僱主之招標程序後落實，而該成本將按成本報銷基準向該分包商支付；
- (iii) 根據建造工程合約文件，於招標時尚未量化之工程之暫定金額為(a)吊船及其相關建造工程；及(b)與升降機及玻璃幕牆安裝相關之建造工程之金額。該等相關建造工程主要涉及具體改良及結構加固，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，於招標時尚未量化之工程之暫定金額為(a)外牆照明系統；及(b)煤氣安裝之金額。於招標時，照明及熱水系統之設計尚未落實，因此該兩個系統之相關合約金額仍待確定。計入暫定金額但於招標時尚未量化之有關工程實際成本只會於已進行並由建築師行確認有關工程已完成及經工料測量師驗證及估值後才確認；
- (iv) 就相關或有項目列示暫定金額，乃旨在讓僱主及承建商可靈活處理不可預見及不能預知之工程；及
- (v) 任何承建商在暫定金額類別下申索之任何費用均須經建築師行確認及經工料測量師驗證及評估，

總括而言，暫定金額為工料測量師於招標當時所估算之金額，並將由僱主按實際產生成本之基準報銷。

由於(i)暫定金額由工料測量師（為僱主委聘之獨立工料測量師）估算，而工料測量師乃根據其過往工作經驗（尤其是與該項目之規模相近之類似工作）釐定該估計金額；及(ii)於招標時向所有投標者（包括承建商）發出之招標邀請文件已說明暫時金額之明細，據此所有投標者均有責任滿足所要求之相同數目暫定金額，因此吾等認為對 貴公司之利益而言，暫定金額之釐定屬公平合理。

### III. 框架協議之付款條款

誠如董事會函件所載，合約總金額應以下列方式支付：

- (i) 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，經由工料測量師驗證及估值，並由建築師行認證。僱主將於承建商提交發票及建築師行之證明後二十八個曆日內支付上述每月認證金額之90%。每月認證金額餘下10%將由僱主保留作為保留金。
- (ii) 保留金：在建築師行就建造工程以及機電及外牆工程發出各自之基本完工證明後，50%之保留金將發放予承建商。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。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%上限所規限，且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）之主要成本總額。

為評估框架協議之付款條款之公平性及合理性，吾等注意到(i)有關建造工程合約文件以及機電及外牆工程合約文件所載合約總金額之付款條款，乃採用由香港建築師學會、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》，而此乃香港建築行業普遍採用之建築合約標準格式；(ii)上述付款條款中規定之百分比數字，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》；及(iii)於審閱之樣本項目協議時留意到之樣本項目付款條款亦採納上述建築合約標準格式及上述實務指引。因此，吾等認同董事之意見，認為框架協議項下合約總金額之付款條款符合行業慣例，即於完成特定部份或百分比之工程後經由獨立專業人士審查、量化及批准，並每月支付予承建商，而此舉屬公平合理，並符合 貴公司及股東之利益。

## 推薦建議

經考慮以上主要因素及理由，吾等認為(i)框架協議乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行；(ii)框架協議之條款及(其中包括)合約總額及付款條款符合一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理；(iii)訂立框架協議符合 貴公司及獨立股東之整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會及獨立股東投票贊成將在股東特別大會上提呈之決議案，以批准建議關連交易、框架協議及其項下擬進行之交易。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
六福資本(香港)有限公司  
董事總經理  
劉明  
謹啟

二零二二年十一月八日

劉明先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士及六福資本(香港)有限公司之負責人員，可進行香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於機構融資顧問方面擁有逾二十五年經驗。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料於各重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺騙成份，亦無遺漏任何其他事實，致使本通函或其所載之任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### 董事於本公司股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事或行政總裁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、相關股份及債券中，擁有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）；或須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

#### 於本公司普通股之好倉：

董事姓名	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
王世榮博士	透過受控制之公司	438,334,216 (附註)	73.68%

附註：於該等股份中，21,996,000股股份由建業金融投資有限公司持有、173,093,695股股份由Multi-Investment Group Limited持有，以及243,244,521股股份由Enhancement Investments Limited（「EIL」）持有。王世榮博士為該等公司之董事及控股股東並擁有實益權益。

除本通函所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或行政總裁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）；或須記錄於根據證券及期貨條例第352條規定置存之登記冊；或根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

### 主要股東及其他人士於本公司之股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期及就董事所知，下列人士於本公司之股份及相關股份中，擁有或被視為或被認為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及聯交所披露之權益或淡倉：

#### 於本公司普通股之好倉：

名稱	附註	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司 已發行股本 之百分比
王世榮博士	1, 2, 3	透過受控制之公司	438,334,216	73.68%
Lucky Year Finance Limited	1	透過一間受控制之公司	173,093,695	29.10%
建業發展(集團)有限公司	1	透過一間受控制之公司	173,093,695	29.10%
建業實業	1	透過一間受控制之公司	173,093,695	29.10%
Newsworthy Resources Limited	1	透過一間受控制之公司	173,093,695	29.10%
Multi-Investment Group Limited	1	實益擁有人	173,093,695	29.10%
EIL	2	實益擁有人	243,244,521	40.89%

#### 附註：

- 根據證券及期貨條例第316條之規定，王世榮博士、Lucky Year Finance Limited、建業發展(集團)有限公司、建業實業、Newsworthy Resources Limited及Multi-Investment Group Limited均被視為擁有同一批173,093,695股股份之權益；
- EIL由王世榮博士全資實益擁有；及
- 21,996,000股股份由建業金融投資有限公司持有，而該公司由王世榮博士全資實益擁有。



除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事知悉任何其他人士（不包括董事）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分部之規定須向本公司披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本集團任何其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值之10%或以上之權益，或擁有上述股本之購股權。

### 3. 董事於資產及合約之權益

於截至二零二一年十二月三十一日止年度，本公司向建業實業支付之管理費用為5,728,000.00港元。該管理費用乃根據建業實業之員工就提供服務所投入之時間向本公司收取。本公司董事兼控股股東王世榮博士亦為建業實業之董事並擁有其實益權益。王承偉先生及陳遠強先生為本公司及建業實業之共同董事。

於二零一八年七月十二日，建業建築有限公司與金譽發展有限公司（「金譽」，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）（作為建築工程之僱主）訂立框架協議，由建業建築有限公司（作為位於香港新界葵涌健全街葵涌市地段第495號數據中心之建築及發展項目之主承建商）進行建築工程，總合約金額為757,838,691.70港元。

據董事所知，除本通函所披露者外，於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起於本集團任何成員公司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) 概無董事在仍然生效並對本集團之業務有重大影響之任何合約或安排中，擁有重大權益。

### 4. 董事及聯繫人士之競爭權益

按本公司二零二一年年報及截至二零二二年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團擁有位於香港新界粉嶺之待售發展中物業。若干物業持有作為投資物業。王世榮博士為本公司及漢國之主席及執行董事，而漢國集團之主要業務為物業發展及

投資。除上述者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等之聯繫人士於與本集團之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。

## 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或可於一年內由本集團任何成員公司終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

## 6. 無重大不利變動

董事確認，於最後實際可行日期，本集團之財務或經營狀況自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來並無重大不利變動。

## 7. 專家及同意書

以下為本通函內所載提供意見或建議之專家之專業資格：

名稱	資格
六福資本(香港)有限公司	一間可從事證券及期貨條例所界定之第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

- (a) 於最後實際可行日期，六福資本並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任何權利（不論是否具法定效力）。
- (b) 於最後實際可行日期，六福資本已就按本通函現時刊發之形式及內容轉載其意見函件或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，六福資本並無於自二零二一年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）起本集團任何成員公司所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中，直接或間接擁有任何權益。

## 8. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為盧潤生先生。彼為英國特許會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (b) 本公司之香港股份過戶登記分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) 就詮釋而言，概以本通函及隨附之代表委任表格之英文版本為準。

## 9. 展示文件

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(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://chinneyalliancegroup.etnet.com.hk>)刊登：

- (a) 框架協議；
- (b) 本通函所載獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件；
- (c) 本附錄「專家及同意書」一段所述獨立財務顧問之同意書；及
- (d) 本通函。



建聯集團有限公司\*  
**Chinney Alliance Group Limited**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：385)

股東特別大會通告

茲通告建聯集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二二年十一月二十八日(星期一)下午十二時正假座香港干諾道中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下列決議案為本公司之普通決議案：

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
- (b) 授權本公司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  
盧潤生  
公司秘書

香港，二零二二年十一月八日

\* 僅供識別

---

## 股東特別大會通告

---

附註：

- (1) 凡有權出席股東特別大會（及其任何續會）及於會上投票之股東，均有權委派另一名人士作為其代表其出席及投票。持有兩股或以上股份之股東可委派多於一名代表其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 為釐定出席將於二零二二年十一月二十八日（星期一）舉行之股東特別大會（及其任何續會）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）（首尾兩天包括在內）期間暫停辦理股份過戶登記手續。股東如欲符合資格出席股東特別大會並於會上投票，須於二零二二年十一月二十二日（星期二）下午四時三十分前將所有過戶文件連同相關股票交回本公司之香港股份過戶登記分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。
- (3) 閣下必須按照代表委任表格印列之指示將表格填妥，連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署核實之授權書副本，盡早交回本公司之香港股份過戶登記分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二零二二年十一月二十六日（星期六）下午十二時正前（即於股東特別大會及其任何續會指定舉行時間48小時前）交回，方為有效。填妥並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及其任何續會，並可於會上投票。
- (4) 倘為任何股份之聯名登記持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或委派代表出席股東特別大會（及其任何續會）並就該等股份投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘多於一名聯名持有人出席大會，則排名較前之人士親身或其委派代表投票後，其他聯名登記持有人概不得投票。排名次序乃按股東名冊上就該聯名持股之排名次序釐定。
- (5) 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.39(4)條，除股東特別大會主席本著誠信之原則就純粹有關程序或行政事宜之決議案決定以舉手方式表決外，於股東特別大會上提呈之決議案將以按股數投票方式表決。根據本公司之公司細則第66(2)(a)條，股東特別大會主席將要求決議案以按股數投票方式表決。除任何股份根據或依照本公司之公司細則之規定而於當時附有關於投票之特別權利或限制規限者以外，於以按股數投票方式表決時，每位親自出席之股東或（如股東為法團）其正式授權代表或其受委代表，凡持有一股全數繳足股份可投一票。本公司將於股東特別大會結束後就股東特別大會之結果作出公佈。
- (6) 於本通告日期，董事會由八名董事組成，包括四名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）、王承偉先生及林炳麟先生；以及四名獨立非執行董事胡志釗先生、詹伯樂先生、唐景旻先生及陳子君女士。