
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業建榮控股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。



CHINNEY KIN WING HOLDINGS LIMITED

建業建榮控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1556)

**主要及關連交易
提供貸款**

**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。本通函中英文版本如有任何歧義，應以英文版本為準。董事會函件載於本通函第3至16頁。

獨立董事委員會函件(當中載有其向獨立股東提供之建議)載於本通函第IBC-1頁至IBC-2頁。獨立財務顧問函件(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IFA-1至IFA-21頁。

謹訂於二零二四年九月二十五日(星期三)上午十一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之通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。隨本通函附奉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於本公司網站(<http://www.chinneykinwing.com.hk>)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)刊載。無論閣下能否親身出席股東特別大會及投票，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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於二零二四年九月二十三日(星期一)上午十一時正，即股東特別大會或其任何續會(視情況而定)開始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於會上投票。

* 僅供識別

二零二四年九月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
獨立董事委員會函件.....	IBC-1
獨立財務顧問函件	IFA-1
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
股東特別大會通告	SGM-1

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	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般按其正常營業時間開放營業之日，惟不包括星期六、星期日或公眾假期，及於上午九時正至下午五時正期間懸掛或維持懸掛八號或以上熱帶氣旋警報或「黑色」暴雨警告訊號之日
「現金資產」	指	本集團持有之現金及現金等值
「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)
「建聯集團」	指	建聯及其附屬公司，不包括本集團
「建業實業」／「借款人」	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)
「建業實業集團」	指	建業實業及其附屬公司
「本公司」／「貸款人」	指	Chinney Kin Wing Holdings Limited (建業建榮控股有限公司*)，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：1556)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

* 僅供識別

釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由三位獨立非執行董事組成，乃為就貸款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而設立
「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，為本公司及建聯各自委聘以就貸款協議及其項下擬進行之交易提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	獨立股東，即除王世榮博士及其聯繫人以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零二四年八月二十九日，即本通函付印前就確定其中所提述若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該貸款」	指	貸款人根據貸款協議之條款及條件向借款人提供本金額最高為250,000,000.00港元之貸款
「貸款協議」	指	借款人與貸款人所訂立日期為二零二四年七月二十五日之貸款協議。據此，貸款人同意向借款人提供該貸款
「中國」	指	中華人民共和國
「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)敦請獨立股東批准貸款協議及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份不時之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比



CHINNEY KIN WING HOLDINGS LIMITED

建業建榮控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1556)

執行董事：

陳遠強先生 (主席)

王承偉先生

余榮生先生 (董事總經理)

林炳麟先生

韋漢文先生

林凱帆先生

獨立非執行董事：

江紹智先生

龐棣勛先生

徐志剛先生

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

總辦事處及主要營業地點：

香港

干諾道中111號

永安中心

23樓2308室

**主要及關連交易
提供貸款**

緒言

茲提述由本公司及建聯(本公司之控股股東，定義見上市規則)就本公司(作為貸款人)及建業實業(作為借款人)訂立貸款協議而於二零二四年七月二十五日及二零二四年八月十五日刊發之聯合公佈。根據貸款協議，本公司同意按年利率6.0%向建業實業提供該貸款，本金額最高為250,000,000.00港元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)貸款協議及其項下擬進行交易之進一步詳情；(b)獨立董事委員會就貸款協議及其項下擬進行交易致獨立股東之建議函件；(c)獨立財務顧問就貸款協議及其項下擬進行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。

* 僅供識別

董事會函件

貸款協議

- 日期 : 二零二四年七月二十五日
- 訂約方 : (i) 建業實業(借款人)；及
(ii) 本公司(貸款人)
- 本金額 : 最高為250,000,000.00港元
- 利率 : 每年6.0% (按季度支付利息)
- 年期及延期選項 : 自收到提取通知後發放該貸款之日(「提取日期」)起計最多二十四(24)個月。自提取日期起計首十二(12)個月後，借款人可尋求延期十二(12)個月，惟借款人須於提取日期後滿十二(12)個月當日(「到期日」)不少於一(1)個月前向貸款人提出書面請求，而貸款人須於收到有關請求後發出相應書面答覆(惟不得無理拒絕)。倘貸款人未能在提取日期後滿十二(12)個月當日前以書面形式回覆，延期請求將被視為獲得批准。在此情況下，到期日將變為自提取日期起計滿二十四(24)個月當日。倘該貸款獲進一步延期十二(12)個月，有關延期將按貸款協議之現行條款及條件進行，且貸款協議的所有條款及條件將維持有效、具效力及全面生效。
- 抵押 : 借款人毋須提供抵押
- 先決條件 : 貸款協議及其項下擬進行之交易須待以下條件達成後，方可作實：
1. 就該貸款、訂立貸款協議及其項下擬進行之交易已取得借款人、貸款人及建聯之董事會批准；
 2. 已於股東特別大會上就該貸款、訂立貸款協議及其項下擬進行之交易以普通決議案取得獨立股東批准；

董事會函件

3. 已於建聯股東特別大會上就該貸款、訂立貸款協議及其項下擬進行之交易以普通決議案取得建聯之獨立股東批准；
4. 已取得有關該貸款、訂立貸款協議及其項下擬進行之交易之一切必要同意、批准、授權及／或豁免（視情況而定）；
5. 證明為確保貸款協議有效及可執行，已取得所有授權，並已完成或將完成所有所需備案、登記及其他手續（包括但不限於上市規則及香港適用法律及規則項下之批准規定）；及
6. 貸款人已收到貸款協議所列形式及內容令貸款人信納之所有文件及其他證據。

上述先決條件均不得豁免。於最後實際可行日期，上述第(2)及第(3)項所載的先決條件尚未達成，有待召開股東特別大會及建聯之股東特別大會，而第(1)及第(6)項所載的先決條件已獲達成。

此外，就該貸款以及第(4)及第(5)項所載的先決條件、訂立貸款協議及其項下擬進行之交易而言，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除(a)於股東特別大會取得獨立股東批准；及(b)於建聯股東特別大會上取得建聯獨立股東批准外，不需取得其他同意、批准、授權及／或豁免以及其他授權來確保貸款協議的有效性及其可執行性。

董事會函件

- 有效期：自貸款協議項下之先決條件獲達成之日(包括該日)起至其後三十(30)天(包括該日)止之期間。
- 提前還款：借款人可於不少於十(10)個營業日前向貸款人發出書面通知，以提前償還全部或部分該貸款。
- 倘於提取日期後一百八十(180)天內提前償還全部或部分該貸款，借款人須於提前償還日期按提前還款金額之0.5%向貸款人支付管理費。
- 借款人不得再借入該貸款中已提前償還之任何部分。
- 違約利息：年利率按該貸款適用之6.0%年利率上浮5.0%。為免生疑問，該貸款年期期間，於每三個月就該貸款本金額之應計利息到期未付時，自到期日至實際還款日期間適用之違約利率應為年利率 11.0%。

該貸款資金

本公司將以其內部資源撥付該貸款。儘管於二零二三年十二月三十一日，約566,500,000港元現金資產中有約476,200,000港元為定期存款，惟經考慮根據貸款人之銀行及存款結餘內部記錄而計算之現金資產(金額已從二零二三年十二月三十一日之約566,500,000港元增加至二零二四年六月三十日之約736,400,000港元)後，貸款人將能夠以其內部資源撥付該貸款之最高本金額250,000,000港元。此外，貸款人於二零二四年八月九日之現金資產金額約為709,900,000港元。董事表示，於二零二四年六月三十日貸款人持有約601,000,000港元定期存款，該等定期存款為短期性質，期限不超過三個月，且所有該等定期存款將於二零二四年九月三十日前到期。如有必要，本集團可在到期時提取其任何定期存款。

有關本公司之資料

本公司為貸款協議項下之貸款人，為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司。本集團主要從事多種地基工程，包括(i)打樁建造(如鑽孔樁、撞擊式工字樁、嵌岩式工字樁、微型樁及板樁)及其他配套服務(如挖掘與側向承托工程、地盤平整及樁帽建造)；及(ii)鑽探及場地勘探。

有關借款人之資料

建業實業為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。建業實業集團主要從事物業發展、物業投資以及物業相關之業務。

有關該貸款信貸風險之資料

於考慮提供該貸款時，本公司已對借款人之財務狀況及還款能力，及有關該貸款之相應信貸風險進行信用評估。在評估該貸款的信貸風險時，董事會已根據以下情況考慮借款人之財務狀況及還款能力：(a)根據貸款人獲得的借款人於二零二四年七月十九日的主要物業及銀行借款摘要（「**借 款 人 物 業 摘 要**」），借款人已透過於不同地區（包括中國、香港及日本）持有的物業數量對其物業投資進行多元化。因此，借款人之投資組合集中風險已經分散；(b)根據於二零二四年三月三十一日的有抵押計息銀行借款約6,908,800,000港元，以及於二零二四年三月三十一日的投資物業（連同在建持作出售物業及已竣工持作出售物業）約16,704,700,000港元，借款人所持物業的貸款價值比（「**貸 款 價 值 比**」）約為41.4%。一般而言，對於從事房地產市場的公司而言，貸款價值比低於50%被認為是相對健康；(c)於截至二零二四年三月三十一日止年度，借款人之收益保持穩定，約為1,102,600,000港元，而截至二零二三年三月三十一日止年度則約為1,066,400,000港元。於二零二三年三月三十一日，借款人的資產淨值保持於類似水平，約為11,929,200,000港元，而於二零二四年三月三十一日則約為11,341,500,000港元。截至最後實際可行日期，董事並不知悉借款人的經營及財務狀況有發生任何重大不利變動；(d)根據貸款人獲得的借款人現金及銀行結餘資料，於二零二四年七月三十一日，借款人的現金及銀行結餘約為1,210,500,000港元，其中約206,300,000港元為受限制銀行存款。於二零二四年七月底，借款人的流動現金約為1,004,300,000港元；(e)根據借款人之物業摘要，於二零二四年三月三十一日，借款人的投資物業組合（即具有經常性租金收入的已竣工物業）價值15,548,000,000港元，遠高於二零二四年三月三十一日借款人銀行貸款的未償還總額約7,558,800,000港元；及(f)根據董事經作出一切合理查詢後所知，借款人具有令人滿意的還款記錄，多年來在多家銀行重續到期貸款。如借款人之物業摘要所示，除中國廣州的兩項在建物業外，借款人在中國並無持有任何在建物業。借款人表示，中國的該兩項在建物業的建築工程已大致完成，項目計劃於二零二四年第三季度竣工。再者，誠如借款人之二零二三／二四年度之年報所披露，借款人之戰略為實現物業組合在地域上多元化，並已收購位於日本東京及大阪的五項酒店物業組合。因此，短期內中國房地產行業低迷對借款人的影響極微。

董事會函件

鑒於借款人的上市地位，本公司已審閱建業實業二零二三／二四年度之年報，建業實業集團於二零二四年三月三十一日之總資產及淨資產分別約為20,574,100,000港元及11,341,500,000港元，而建業實業集團之現金及銀行結餘約為1,320,000,000港元。因此，借款人之流動資金及現金產生能力為令人滿意及足以償還該貸款，故該貸款所涉及之風險相對較低及可控。

根據貸款協議，提供之該貸款為無抵押。借款人是一家在聯交所上市的公司（股份代號：216），受香港相關監管機構監督。經考慮(a)上文所述借款人於二零二四年七月三十一日維持流動現金約1,004,300,000港元，遠高於該貸款之最高金額250,000,000港元；(b)香港上市公司之合規性受相關監管機構監督；(c)鑑於借款人的上市地位，本公司能夠不時獲取及審查其重大資料及業務發展；(d)借款人具有經常性租金收入的已竣工投資物業組合價值15,548,000,000港元（根據於二零二四年三月三十一日之估值），通常被視為較在建物業更具流動性，且相關的貸款價值比處於健康水平；(e)將該貸款之到期日延長十二(12)個月取決於本集團對其自身資金需求、營運資金需求、市場環境以及借款人財務表現及信譽之評估；及(f)借款人告知董事，其並無拖欠記錄，董事認為，根據貸款協議在不要求／獲取抵押之情況下提供該貸款乃屬合理。

倘出現違約，貸款人有權宣佈該貸款、其應計利息及全部其他應付金額將即時到期及須予支付，而毋須另行作出還款要求、通知或任何形式之其他法律手續。

根據董事會對借款人之財務狀況及還款能力以及該貸款之無抵押性質之評估；經考慮中國房地產行業的低迷，本公司目前並無業務擴展或商機投資計劃，提供該貸款令貸款人有機會獲得高於銀行等額定期存款的利息，董事會認為提供該貸款符合本公司及股東之整體利益。

提供該貸款之理由及裨益

誠如本公司二零二三年年報（「二零二三年年報」）所呈報，本公司於二零二三年十二月三十一日持有之現金資產約為566,500,000港元，其中約476,200,000港元為定期存款。根據本公司截至二零二四年六月三十日止六個月的中期業績，截至二零二四年六月三十日，現金資產增至約736,400,000港元；及董事表示約601,000,000港元為定期存款。

誠如二零二三年年報所述，通過對於機器、設施及人才發展方面持續進行投資，提升本集團在地基市場上之競爭力，一直是本公司之重要發展方向。此外，為實現可持續的長期增長，本集團一直積極尋找機會擴展其於私營及公營機構之業務。

董事會函件

就現金資產而言，其用途已與本集團所制訂之資金政策一併考慮。由於中國及香港之房地產及地基市場前景以及各國政府之利率政策等不確定因素，總體經濟環境普遍受到不利影響。因此，本集團對重大投資及業務擴展採取更為審慎之態度。本集團目前尚未發現任何高品質、有吸引力及風險可控之投資機會；因此，預期現金資產在一段時間內將不會被使用。儘管尚無有關現金資產用途之短期計劃，但考慮到上述情況，本公司擬於未來將該等現金資產用於業務營運用途，包括但不限於擴充其(i)辦公室；及(ii)用作維修及貯存機器及設備之倉庫設施。此外，鑒於現金資產須維持於足夠水平，使本集團能把握香港政府持續致力對基建進行投資及私營機構未來對房屋、物業及其相應之地基服務需求回升所帶來之未來潛在商機。由於市況復甦緩慢及宏觀經濟環境不明朗，本公司一直審慎及選擇性地將其資本投放於新的投資機會，在避免潛在虧損及為本公司及其股東整體賺取投資價值之間取得平衡。董事認為，提供該貸款為本集團的一個良好投資機會，將產生高於銀行定期存款利率的額外利息收入。在接受借款人將該貸款到期日延長十二(12)個月的請求之前，本集團可以評估其自身的資金需求、營運資金要求、不斷變化的市場環境以及借款人的財務業績及信譽，令本集團在未來潛在商機出現時具有靈活性。有鑒於此，董事會認為，提供初始期限為十二(12)個月的該貸款（並有選擇權可將該貸款期限進一步延長十二(12)個月）屬公平合理。在該貸款期間，本集團每年將從借款人獲得約15,000,000港元之利息收入，年利率為6%，高於250,000,000港元定期存款每年的利息收入約10,900,000港元（假設定期存款利率相當於貸款人於二零二四年六月三十日向銀行存入定期存款的平均定期存款利率約4.37%）。

此外，貸款協議之條款及條件（包括本金額及適用利率）乃由貸款人與借款人經參考現行市場利率、借款人按季度應付之利息收入以及該貸款之金額及期限後經公平磋商達成。董事會認為，該貸款之條款屬公平合理。評估貸款協議條款時，董事會曾審視香港上市公司近期宣佈之貸款交易名單之條款。可資比較貸款之選擇標準如下：(i)貸款本金額介乎50,000,000港元至500,000,000港元之間；(ii)貸款年期不超過六十(60)個月；及(iii)貸款交易由香港上市公司於緊接貸款協議日期前六個月期間內公佈。董事會認為，採納上述選擇標準之基準，乃為就本金額及年期相對於該貸款（即250,000,000港元及最高二十四(24)個月）而言處於合理範圍內尋找合理數目之可資比較貸款。另外，董事會認為，選擇緊接貸款協議日期前六個月期間，在了解就在近期市場狀況及氣氛下上市公司普通接納之貸款交易之近期商業條款而言乃屬恰當。

董事會函件

在上述選擇標準之下，董事會已找到由17間不同行業的香港上市公司(包括與借款人行業相若之公司)所公佈22筆可資比較貸款之名單。就董事會所深知，此乃盡錄名單。

該22筆可資比較貸款當中，有7筆乃宣佈為上市規則項下之關連交易，其餘15筆則為與獨立人士訂立之貸款交易。董事會注意到，22筆可資比較貸款之本金額、貸款年期、借款人及貸款人之背景資料以及借款人與貸款人之間關係整體而言無一與該貸款完全相同。因此，可資比較貸款名單乃旨在就香港上市公司於緊接貸款協議日期前六個月期間訂立之貸款交易之通行條款向董事會提供全盤參考。誠如上文所述，董事會發現7筆可資比較貸款乃宣佈為上市規則項下之關連交易，6筆可資比較貸款之借款人從事與借款人相若之行業。然而，在將名單內其他可資比較貸款相比時，董事會發現存在上述特性對可資比較貸款條款並無直接影響(即利率及抵押品要求並無重大變異)。

下文載列該22筆可資比較貸款條款之詳情：

貸款年期：

該22筆可資比較貸款中，有16筆之年期少於或等於十二(12)個月，3筆之年期為二十四(24)個月，3筆之年期為三十六(36)個月；

本金額：

該22筆可資比較貸款中，有11筆之本金額低於100,000,000港元，7筆之本金額介乎100,000,000港元至200,000,000港元之間，另4筆之本金額超過200,000,000港元但低於500,000,000港元；

利率：

該22筆可資比較貸款之年利率介乎3.45%至12%，其中一半之利率低於年利率6%；
及

抵押品：

該22筆可資比較貸款中，有13筆之貸款人要求抵押品。於餘下9筆可資比較貸款當中，有2筆之貸款人並無要求抵押品，及有7筆並無於相關公告內提及需要抵押品作為貸款條款之一部分。

董事會函件

經考慮上文所述，董事會認為該貸款之條款與香港上市公司通常接納之現行貸款條款一致。一來，即使22筆可資比較貸款之年期中有大部分少於或等於十二(12)個月，但香港上市公司接納二十四(24)個月或三十六(36)個月之年期亦非罕見。二來，董事會認為貸款本金額通常視乎貸款人可用之現金資源而定，而董事會從可資比較貸款名單中得悉，有11筆可資比較貸款之本金額介乎約110,000,000港元至440,000,000港元，而該貸款之本金額(即250,000,000港元)略低於該範圍之中間點。三來，董事會注意到，可資比較貸款之年利率介乎年利率3.45%至12%，而該貸款之利率(即年利率6%)較該範圍之中間點低約1.7個百分點。不過，董事會亦注意到，可資比較貸款中有一半之利率低於年利率6%。此外，董事會亦曾考慮到香港上海滙豐銀行有限公司於最後實際可行日期在其網站發表之最優惠貸款利率5.875%，較該貸款之利率為低。四來，經考慮上文概述之可資比較貸款條款，董事會認為，一般而言，是否須為貸款提供抵押品，乃視乎貸款所涉及之信貸風險而定，對該貸款之條款並無影響。誠如本函件「有關該貸款信貸風險之資料」一節內之段落所述，董事會曾評估借款人之財務狀況及還款能力，並認為不要求借款人就該貸款提供任何抵押品可以接受。另外，董事會亦發現，在該22筆可資比較貸款中，有2筆之貸款人並無要求抵押品，及有7筆並無於相關公告內提及需要抵押品作為貸款條款之一部分，而其中有2筆本金額(即約為200,000,000港元及300,000,000港元)規模與該貸款(即250,000,000港元)相若。

將該貸款之期限從十二(12)個月延長至二十四(24)個月之選擇權須經貸款人同意，董事會在決定是否延長該貸款之到期日時將考慮以下因素：(a) 本集團對其現有業務運營、潛在業務發展及／或擴展的資金需求；(b) 本集團的潛在投資計劃；(c) 整體經濟環境趨勢的任何變化；(d) 借款人在延期前按季度支付貸款利息的準時性；及(e) 根據公開資料對借款人的財務及運營資料進行的評估，以及如有必要，貸款人可根據貸款協議的條款要求借款人提供有關借款人的額外財務或其他資料，如現金流及損益預測等。綜上所述，經考慮資金需求及營運資金需求、借款人償還貸款利息的過往表現及／或總體經濟環境，本公司可於其認為合適的情況下延長該貸款的到期日。

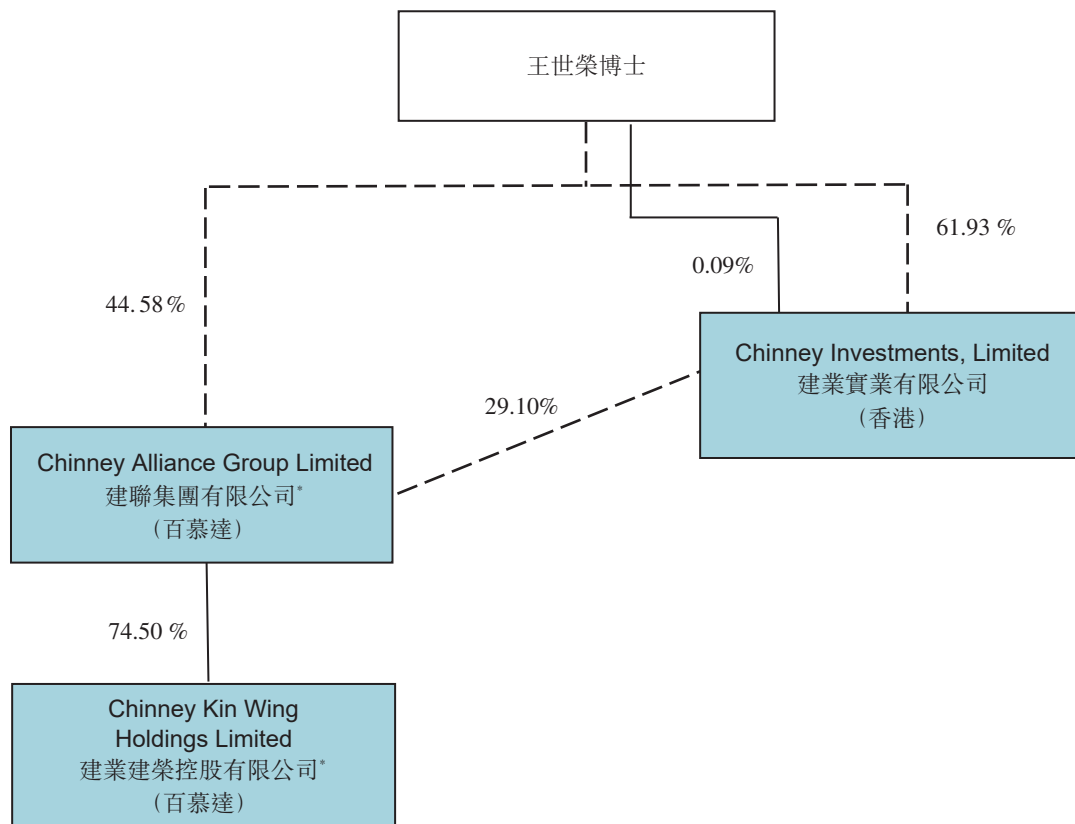
倘該貸款獲進一步延期十二(12)個月，有關延期將按貸款協議之現行條款及條件進行，且貸款協議的所有條款及條件將維持有效、具效力及全面生效。倘貸款協議的任何條款及條件於該貸款延期時有所修訂，本公司將遵守上市規則第14章及第14A章的相關規定。

董事會函件

經考慮上文所述的所有因素，董事（包括獨立董事委員會成員，彼等之意見經考慮獨立財務顧問之意見後於本通函內載列，惟不包括王承偉先生，如下文所述，彼已就批准貸款協議及其項下擬進行交易的決議案於董事會會議放棄投票）認為，儘管貸款協議並非於本集團的一般及日常業務過程中訂立，提供該貸款符合且有利於本集團之未來發展，及貸款協議之條款及條件（包括本金額及適用利率）屬公平合理，按一般商業條款訂立且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

王世榮博士、建業實業、建聯及本公司之關係載於下圖：



* 僅供識別

附註：

1. - - - - - 指間接持股權益。
2. _____ 指直接持股權益。
3. 上表所載若干百分比數字已進行約整。因此，顯示為總數之數字未必是其前面數字之算術總和。

董事會函件

於最後實際可行日期，王世榮博士實益擁有(a)建業實業全部已發行股本約62.02%之權益；(b)建聯全部已發行股本約73.68%之權益(其中建聯全部已發行股本約29.10%乃透過建業實業持有)；及(c)透過建聯擁有本公司全部已發行股本74.50%之權益。

經計及上文所述，並根據上市規則第14A章，建業實業為本公司及建聯之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立貸款協議構成本公司之關連交易。

由於本公司有關該貸款之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%且該貸款金額超過10,000,000港元，故根據貸款協議之該貸款構成本公司於上市規則第14A章項下之不獲豁免關連交易，因此須遵守上市規則第14A章之申報、公佈、通函、獨立財務意見及獨立股東批准之規定。

由於有關該貸款之其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%，故根據貸款協議之該貸款構成本公司之主要交易，因此須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准之規定。

此外，由於該貸款的最高本金額超過資產比率(定義見上市規則第14.07條)之8%，故該貸款須遵守上市規則第13.15條之披露規定。倘導致須根據上市規則第13.13條作出披露之情況於中期期末或財政年度末繼續存在，則本公司將於其中期報告及／或年報中遵守上市規則第13.20條之相關披露規定。

董事權益之披露

王承偉先生(彼為王世榮博士之兒子及執行董事)已自願就有關批准貸款協議及其項下擬進行交易之相關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貸款協議及其項下擬進行交易之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深知、盡悉及確信，概無董事於上述事項中擁有任何重大權益而須就批准貸款協議及其項下擬進行交易之相關董事會決議案放棄投票(或不計入法定人數)。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准將於股東特別大會上提呈之決議案，其中包括貸款協議及其項下擬進行之交易。股東特別大會謹訂於二零二四年九月二十五日(星期三)上午十一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，股東特別大會通告載於本通函第SGM-1至SGM-3頁。

根據上市規則第14A.36條，於貸款協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益之任何股東及其聯繫人將於股東特別大會上就有關貸款協議及其項下擬進行交易之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，王世榮博士及其聯繫人(即(i)建聯(及其由王世榮博士全資擁有之控股公司，即Enhancement Investments Limited及建業金融投資有限公司)；及(ii)建業實業(及其由王世榮博士全資擁有之控股公司，即建業發展(集團)有限公司及Lucky Year Finance Limited，以及由建業實業全資擁有的中間控股公司，即Newsworthy Resources Limited及Multi-Investment Group Limited))透過建聯實益擁有總計1,117,500,000股股份之權益(根據證券及期貨條例第316條被視為擁有該等權益)，因此，彼等控制並有權行使本公司全部已發行股本74.50%之投票權。因此，王世榮博士及其上述聯繫人須就批准貸款協議及其項下擬進行交易(如適用)之決議案放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除王世榮博士及其聯繫人外，並無其他股東須在股東特別大會上就本通函及股東特別大會通告所載有關貸款協議及其項下擬進行交易之建議決議案放棄投票。

隨本通函附上股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會及於會上投票，務請將隨附之代表委任表格按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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)開始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於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作撤回論。

董事會函件

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貸款協議及其項下擬進行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(1)條，股東特別大會上提呈之建議決議案須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(即江紹智先生、龐棣勛先生及徐志剛先生)組成之獨立董事委員會已成立，以考慮(其中包括)貸款協議及其項下擬進行交易是否按一般商業條款訂立，是否屬公平合理及是否符合本公司及獨立股東之整體利益，並就此向獨立股東提出建議。

獨立董事委員會之成員概無於貸款協議及其項下擬進行之交易擁有任何權益或參與其中。

獨立財務顧問

智略資本已獲委任為獨立財務顧問，以就貸款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

為釐定出席將於二零二四年九月二十五日(星期三)舉行之股東特別大會(及其任何續會)及於會上投票之資格，本公司將於二零二四年九月二十日(星期五)至二零二四年九月二十五日(星期三)(首尾兩天包括在內)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二零二四年九月十九日(星期四)下午四時三十分前送達本公司之香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，以辦理登記手續。

推薦建議

務請閣下垂注載於本通函第IBC-1至IBC-2頁所載之獨立董事委員會函件，其中載有獨立董事委員會就貸款協議及其項下擬進行交易之條款致獨立股東之建議。亦請閣下垂注本通函第IFA-1至IFA-21頁所載之獨立財務顧問智略資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，其中載有(其中包括)其就貸款協議及其項下擬進行交易之條款、投票贊成或反對批准上述事項之決議案、以及其於達成其意見時考慮的主要因素及原因向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

董事(包括獨立非執行董事，彼等之意見及推薦建議經考慮獨立財務顧問之意見後於本通函「獨立董事委員會函件」一節載列，惟不包括王承偉先生)認為，貸款協議及其項下擬進行交易之條款乃屬公平合理，由相關各方經公平協商後按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益，彼等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案。

其他資料

務請閣下垂注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
主席
謹啟

二零二四年九月四日



CHINNEY KIN WING HOLDINGS LIMITED

建業建榮控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1556)

敬啟者：

**主要及關連交易
提供貸款**

茲提述本公司刊發日期為二零二四年九月四日之通函(「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，以就貸款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。貸款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」內。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3至16頁之董事會函件及載於通函第IFA-1至IFA-21頁之獨立財務顧問函件。經考慮貸款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，吾等認為訂立貸款協議及其項下擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益，且貸款協議及其項下擬進行之交易之條款乃按一般商業條款訂立，且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)貸款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

江紹智先生
獨立非執行董事

龐棣勛先生
獨立非執行董事

徐志剛先生
獨立非執行董事

謹啟

二零二四年九月四日

VEDA | CAPITAL

智略資本

敬啟者：

主要及關連交易 提供貸款

緒言

吾等茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就(其中包括)貸款協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。貸款協議及其項下擬進行交易之詳情載於 貴公司向股東寄發日期為二零二四年九月四日之通函(「**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。

於二零二四年七月二十五日(聯交所交易時段後)， 貴公司(建聯之非全資附屬公司)與借款人訂立貸款協議，據此， 貴公司(作為貸款人)同意按年利率6.0%向借款人提供該貸款，本金額最高為250,000,000港元。

於最後實際可行日期，王世榮博士實益擁有(a)借款人全部已發行股本約62.02%之權益；(b)建聯全部已發行股本約73.68%之權益(其中建聯全部已發行股本約29.10%乃透過借款人持有)；及(c)透過建聯擁有 貴公司全部已發行股本74.50%之權益。根據上市規則第14A章，借款人為建聯及 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立貸款協議構成 貴公司之關連交易。

由於該貸款之其中一項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%，故根據貸款協議之該貸款構成 貴公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章之申報、公佈及股東批准之規定。

獨立財務顧問函件

由全體獨立非執行董事(即江紹智先生、龐棣勛先生及徐志剛先生)組成之獨立董事委員會已成立，以考慮(其中包括)貸款協議及其項下擬進行交易是否按一般商業條款訂立，是否屬公平合理及是否符合 貴公司及獨立股東之整體利益，並就此向獨立股東提出推薦建議。

鑒於以上所述，吾等(智略資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就貸款協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或任何其他可能合理被視為與吾等之獨立性相關之人士概無任何關係，亦無於其中擁有任何權益。除就 貴公司與建聯所訂立日期為二零二四年七月二十五日之框架協議(經日期為二零二四年八月二十九日之協議補充及修訂)(「**框架協議**」)及其項下擬進行交易獲委任為 貴公司獨立董事委員會之獨立財務顧問以及此次就貸款協議及其項下擬進行交易獲委任為獨立董事委員會之獨立財務顧問外，吾等與 貴集團於過去兩年內概無其他可能合理被視為與吾等之獨立性相關之委聘關係。由於根據上市規則第13.84條吾等獨立於 貴公司、建聯及建業實業或彼等各自之附屬公司及貸款協議項下之關連人士，因此獲委聘為 貴公司框架協議的獨立財務顧問不會影響吾等作為獨立財務顧問履行職責以就貸款協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立性。除就是次交易而已付或應付予吾等之一般專業費用外，吾等概無因訂有其他安排而已經或將向 貴公司或任何可能合理被視為與吾等之獨立性相關之人士收取任何費用或利益。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條吾等屬獨立人士。

吾等意見之基準

於達致吾等之意見及建議時，吾等依賴通函內所載資料及聲明及 貴公司之董事及管理層(統稱為「**管理層**」)提供予吾等之資料之準確性。吾等假設通函所作出或所提述之所有陳述、資料及聲明以及管理層提供之所有資料及聲明(彼等對此負全責)於作出之時為真實，並於最後實際可行日期仍屬真實。

吾等亦假設董事於通函內就其信念、意見及意向而作出之所有陳述，均經適當及審慎查詢後合理作出，且通函並無遺漏其他事實，足以致使通函之任何陳述產生誤導。向吾等提供之資料及作出之聲明於最後實際可行日期後至股東特別大會日期(包括該日)期間如有重大變動，將盡快通知股東。

獨立財務顧問函件

誠如通函所載，董事對通函內所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函並無遺漏其他事實，足以致使通函之任何陳述產生誤導。作為獨立財務顧問，除本函件外，吾等概不對通函任何部分的內容負責。吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，及就吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由相信吾等於達致吾等的意見時所依賴之任何資料及聲明為不實、不準確或具誤導性，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實將致使向吾等提供的資料及作出的聲明為不實、不準確或具誤導性。於提交吾等於通函中之意見時，吾等亦已研究、分析及依賴(i) 貴公司所提供之資料；(ii) 貴集團的資料，包括但不限於 貴公司截至二零二三年十二月三十一日止三個財政年度的已刊發財務報告；(iii) 借款人的已刊發財務資料；(iv)通函；(v)自聯交所網站獲取的市場資料；及(vi)自其他公開或政府網站獲取的市場資料，包括但不限於國家統計局及全國銀行間同業拆借中心。

鑒於以上所述，吾等認為，吾等已按照上市規則第13.80條(包括有關附註)之規定採取一切合理步驟，以達成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，吾等亦無對管理層提供的資料進行任何獨立核實。

所考慮之主要因素及理由

在達成吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由。

1. 建聯、貴公司及建業實業之資料

建聯

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原料及化工原料產品貿易、提供樓宇相關之承造服務、提供地基打樁及營造工程、提供建造工程、分銷航空系統及其他高科技產品、物業持有及發展以及投資控股。

貴公司(貸款人)

貴公司(貸款人)為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司，為建聯直接持有74.50%股權之附屬公司。

貴集團主要從事多種地基工程，包括(i)打樁建造(如鑽孔樁、撞擊式工字樁、嵌岩式工字樁、微型樁及板樁)及其他配套服務(如挖掘與側向承托工程、地盤平整及樁帽建造)〔**地基部門**〕；及(ii)鑽探及場地勘探〔**鑽探部門**〕。

獨立財務顧問函件

貴集團之財務資料

截至二零二三年六月三十日止六個月對比截至二零二四年六月三十日止六個月

貴集團截至二零二四年六月三十日止六個月的綜合財務資料概要(摘自 貴公司日期為二零二四年八月二十六日的中期業績公佈)載列如下：

	截至六月三十日止六個月	
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
收入	1,021,491	1,102,053
建業建榮擁有人應佔溢利	43,730	55,197
	於六月三十日	
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元
流動資產	1,092,305	1,432,210
現金及現金等值	521,379	736,443
合約資產	349,425	420,506
應收貿易賬款	189,634	233,556
預付款項、按金及其他應收款項	31,867	38,346
可收回稅項	–	3,230
應收同系附屬公司款項	–	129
流動負債	895,989	1,164,433
其他應付款項及應付費用	652,491	875,290
應付貿易賬款及應付工程項目保留金	169,984	209,378
應繳稅項	24,014	18,906
流動資產淨值	196,316	267,777
資產總值	1,576,165	1,922,150
負債總額	928,775	1,196,747
資產淨值	647,390	725,403

獨立財務顧問函件

截至二零二四年六月三十日止六個月，貴集團錄得收入增長約7.88%及純利增長約26.22%。誠如貴公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公佈所述，(i)收入增加乃主要來自鑽探部門之貢獻，若干場地勘探合約表現理想，收入得以增加，而地基部門因若干私營企業項目出現延誤而導致收入減少；及(ii)純利增加的主要原因是通過有效控制項目成本及提前成功解決現場遇到的技術性困難，毛利率得以提高。

如上表所示，與二零二三年六月三十日相比，於二零二四年六月三十日之流動資產淨值增加約36.40%及其資產淨值增加約12.05%。於二零二四年六月三十日，貴集團之現金及現金等值較二零二三年六月三十日之水平增加約215,060,000港元，主要因為貴集團收到若干大規模地基項目及勘探合約之項目款項所致，而貴集團已將其剩餘現金資源存放於具信譽之銀行作為短期定期存款，以賺取利息回報。

獨立財務顧問函件

截至二零二二年十二月三十一日止年度對比截至二零二三年十二月三十一日止年度

貴集團截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務資料概要(摘自貴公司的已刊發年報)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
收入	1,805,843	2,122,397
貴公司擁有人應佔溢利	96,024	120,466
	於十二月三十一日	
	二零二二年 千港元	二零二三年 千港元
流動資產	1,063,918	1,276,689
現金及現金等值	457,769	566,535
合約資產	293,749	368,086
應收貿易賬款	274,974	297,575
預付款項、按金及其他應收款項	37,179	36,003
可收回稅項	247	6,768
應收同系附屬公司款項	–	1,722
流動負債	837,094	993,140
其他應付款項及應付費用	647,509	740,317
應付貿易賬款及應付工程項目保留金	176,507	242,093
應繳稅項	13,078	10,730
流動資產淨值	226,824	283,549
資產總值	1,525,661	1,756,752
負債總額	872,501	1,026,546
資產淨值	653,160	730,206

貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止財政年度錄得收入增長約17.53%及純利增長約25.45%。誠如管理層所述，(i)收入增加乃主要由於(其中包括)地基部門之貢獻增加，若干來自公營界別之大型地基合約取得理想進展，帶來更多收入；及(ii)純利增加乃主要由於建築項目之合約收入增加所帶來之毛利增加。

獨立財務顧問函件

如上表所示，貴集團於二零二三年十二月三十一日的流動資產淨值相比二零二二年十二月三十一日增長約25.01%，而資產淨值則增長約11.80%。貴集團的流動資產增長乃主要由於現金及現金等值按年增加約108,770,000港元，令貴集團於二零二三年十二月三十一日的現金及現金等值總額達到約566,540,000港元，據管理層所述，其中約476,210,000港元乃以4.20%的平均浮動利率存入信譽良好的銀行作為短期定期存款，以賺取利息回報。

截至二零二一年十二月三十一日止年度對比截至二零二二年十二月三十一日止年度

貴集團截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的綜合財務資料概要(摘自貴公司的已刊發年報)載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
收入	2,042,378	1,805,843
貴公司擁有人應佔溢利	66,693	96,024
	於十二月三十一日	
	二零二一年 千港元	二零二二年 千港元
流動資產	749,008	1,063,918
現金及現金等值	186,028	457,769
合約資產	332,293	293,749
應收貿易賬款	191,808	274,974
預付款項、按金及其他應收款項	35,325	37,179
可收回稅項	1,764	247
應收同系附屬公司款項	1,790	-
流動負債	560,337	837,094
其他應付款項及應付費用	344,497	647,509
應付貿易賬款及應付工程項目保留金	214,544	176,507
應繳稅項	1,296	13,078
流動資產淨值	188,671	226,824
資產總值	1,214,049	1,525,661
負債總額	641,219	872,501
資產淨值	572,830	653,160

貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止財政年度錄得收入下降約11.58%，純利則增長約43.98%。誠如管理層所述，(i)收入減少乃主要由於地基部門之收入減少，若干新批出之合約於二零二二年下半年才展開，並無於期內確認為收入；及(ii)純利增加乃由於公共部門地基市場之投標機會增加，使地基承建商能夠於投標價格加入合理利潤，以反映地基建設之複雜性及難度，以及收到香港政府提供的與就業支持相關的補貼。

如上表所示，貴集團於二零二二年十二月三十一日的流動資產淨值相比二零二一年十二月三十一日增長約20.22%，而資產淨值則增長約14.02%。貴集團的流動資產增長乃主要由於現金及現金等值按年增加約271,740,000港元，令貴集團於二零二二年十二月三十一日的現金及現金等值總額達到約457,770,000港元，相關資金乃產生自其大型地基合約。

根據上述財務資料，吾等認為，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團之業績持續改善，透過其營運產生了更多現金及現金等值令貴集團於二零二四年六月三十日擁有強勁的財務狀況，其中包括充足的流動性資產。

建業實業(借款人)

根據上市規則，建業實業(借款人)為貴公司及建業建榮的關連人士。該公司為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司，其已發行股份目前於聯交所主板上市(股份代號：216)。建業實業集團主要從事物業發展、物業投資以及物業相關之業務。其業務覆蓋中國、香港及日本。

誠如借款人截至二零二四年三月三十一日止年度的年報(「**借款人之年報**」)所載，於截至二零二四年三月三十一日止年度，建業實業集團錄得(i)流動資產總值約2,925,830,000港元，主要包括(但不限於)現金及銀行結餘、待出售發展中物業及待出售已完成物業；及(ii)流動負債總額約2,844,440,000港元，主要包括(但不限於)計息銀行及其他貸款。建業實業集團亦於二零二四年三月三十一日錄得資產淨值約11,341,550,000港元。

2. 訂立貸款協議之理由及裨益

貴公司認為提供該貸款為貴集團的一個良好投資機會，將令其現金資源產生高於商業銀行一般提供之定期存款利率的收益率。根據借款人於二零二四年七月二十五日之公佈，借款人擬將該貸款用作一般營運資金。

獨立財務顧問函件

基於吾等自管理層獲悉之情況，貴集團對重大投資及業務擴展採取更為審慎之態度，且目前尚未發現任何高品質、有吸引力及風險可控之投資機會。目前，除提供該貸款外，並無其他關於使用該等現金資源的短期計劃。貴公司擬於未來將該等現金資源用於業務營運用途，包括但不限於擴充其(i)辦公室；及(ii)用作維修及貯存機器及設備之倉庫設施。貴公司表示其將以內部資源撥付該貸款，例如貴集團自到期銀行存款獲得的資金。誠如本函件上文「貴集團之財務資料」一節所述，貴集團於二零二三年十二月三十一日擁有無抵押現金及現金等值約566,540,000港元，其中約90,330,000港元為現金及銀行結餘，及476,210,000港元為定期存款。貴集團之無抵押現金及現金等值進一步增加至二零二四年六月三十日的約736,400,000港元。該貸款(按全部金額計)僅會動用貴公司的部分現金及現金等值，且預期將為貴集團產生相對較高的利息收益，而除非出現不可預見的情況，否則在其日常運營中不會使其面臨流動性風險。

就借款人之營運而言，吾等獲悉，管理層認為，建業實業集團目前營運的地區(即中國、香港及日本)，包括其業務，將繼續從新冠疫情的影響及相關隔離措施的解除恢復。誠如借款人年報所披露，根據其物業組合在地域上多元化的戰略，借款人已收購五家位於日本東京及大阪的酒店物業組合。此外，據借款人所述，位於中國的兩項發展中物業的建築工程已基本完工。基於上述情況，貴公司認為，短期內中國房地產行業低迷對借款人的影響較小。

由於貴集團審慎的融資及財政政策，貴集團通常以現金存款的形式將盈餘資金存放在持牌銀行以獲得額外收入，而非提供貸款，原因是此安排對貴集團帶來的風險較小。基於吾等根據與貴公司的討論，吾等獲悉，董事會於評估提供該貸款的裨益時亦已考慮下列因素：

A. 貴集團之財務實力以及所涉及之相關裨益及風險

- (i) 隨著香港經濟之復甦及發展，預期貴集團的表現將繼續改善及增長，從而進一步增加貴集團之財務資源；
- (ii) 貴集團於二零二四年八月九日擁有現金及現金等值709,900,000港元，在提供該貸款後仍有足夠財務資源維持其於銀行的存款。因此，貴集團將其部分財務資源用於該貸款屬合理，與銀行存款相比，這可能涉及更高風險，惟可為貴集團帶來更高的利息收益；

- (iii) 另外，倘若 貴集團不向借款人提供該貸款（可提供至少一年年利率6.0%之利息收益），則很可能將該等資金存入銀行，按銀行不時之浮動利率計息；及
- (iv) 董事會認為，由於其熟悉借款人之管理及運營，且借款人為香港公眾上市公司，相關信貸及違約風險更容易控制，相關裨益將在下一節進一步闡述。

B. 對借款人之評估

- (i) 貴集團熟悉借款人之管理及運營，有信心在有需要時與借款人進行清晰及時的溝通；
- (ii) 除上述情況外，借款人作為一間於聯交所上市的公眾上市公司，其資料被認為相對更透明、更容易獲取。借款人有義務向公眾公佈其財務業績／表現、重大資料及更新，這將有助於 貴集團在貸款協議期間更好地跟踪、監督及評估借款人之狀況；及
- (iii) 為進一步評估該貸款之信貸風險，除借款人之年報外，董事會亦已查看自借款人處獲得的額外財務資料。董事會認為，借款人截至二零二四年三月三十一日止年度的收入保持穩定，約為1,102,600,000港元，而截至二零二三年三月三十一日止年度則約為1,066,400,000港元，其於二零二三年三月三十一日的資產淨值約為11,929,200,000港元，而於二零二四年三月三十一日則為約11,341,500,000港元，保持於類似水平。根據於二零二四年三月三十一日之有抵押計息銀行貸款約6,908,800,000港元，以及於二零二四年三月三十一日之投資物業以及在建持作出售物業及已竣工作出售物業約16,704,700,000港元，借款人所持物業的貸款價值比約為41.4%。基於自借款人處獲得的資料，董事會注意到於二零二四年七月三十一日，借款人的現金及銀行結餘約為1,210,500,000港元；其中約206,300,000港元為受限制銀行存款，約1,004,300,000港元為流動現金。借款人亦向 貴公司證明，其已完成投資物業組合（即具有經常性租金收入，通常被認為相較發展中物業更具流動性的已完工物業）於二零二四年三月三十一日的估值約為15,548,000,000港元，遠高於借款人於二零二四年三月三十一日的銀行貸款未償還總額約7,558,800,000港元。此外，借款人告知董事會，其並無拖欠付款的記錄。因此，董事信納建業實業集團的流動資金及現金產生能力足以償還該貸款，並認為根據貸款協議在不要求／獲取抵押的情況下提供貸款屬合理。

為支持上述情況，貴公司已向吾等提供(a)其銀行及存款結餘的內部記錄，顯示其於二零二四年八月九日的現金及現金等值為709,900,000港元；及(b) 貴公司自借款人處獲得的借款人於二零二四年七月十九日的主要物業組合及現有銀行貸款概要（「**借**款人物業概要」），其中載列借款人的投資物業組合按公平值計量的估值為15,548,000,000港元，與借款人年報中披露的資料相符，且超過借款人銀行貸款的未償還總額。鑒於上述情況，吾等同意 貴公司的觀點，認為該貸款涉及的風險為相對較低且可控。

此外，在最近二零二四年七月美聯儲官員發表公開聲明表示美國央行即將降息後，公眾及金融界從業者目前預測美國將於可預見未來下調利率。降息幅度目前尚難以確定，惟香港金融界不同從業者（即商業銀行）提供的市場利率／貸款利率或會跟隨該等變動而作相應調整。貴公司訂立貸款協議的主要目的是為 貴集團產生高於銀行存款的利息收益，而香港商業銀行利率／貸款利率的預期下調很可能會對 貴集團的定期存款利率及其利息收益產生不利影響。另一方面，訂立貸款協議將令建業建榮集團獲得確定的利息收益。

經考慮(i) 貴集團於二零二四年六月三十日的強勁財務狀況，包括現金及銀行等值約736,440,000港元，遠高於該貸款的金額，故提供該貸款很可能不會對 貴集團的日常營運造成任何影響；(ii) 貴集團對其現有可用現金並無具體分配，且貸款協議的利息收益高於銀行的存款利率；(iii) 借款人為公眾上市公司，其運營及狀況相比私人公司或個人更透明，貴集團可在有需要時評估借款人的狀況；(iv) 該貸款所涉及的風險被評估為相對較低且可控；及(v) 訂立貸款協議將可為 貴集團帶來固定利息收益，並且不太可能受到總體經濟因素導致的利率／貸款利率變動及調整的影響，吾等認為訂立貸款協議及其項下擬進行之交易屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 貸款協議主要條款概覽

- 日期：二零二四年七月二十五日
- 訂約方：(i) 建業實業(借款人)；及
(ii) 貴公司(貸款人)
- 金額：貸款人根據貸款協議之條款向借款人提供最高250,000,000港元
- 利率：每年6.0% (按季度支付利息)
- 年期：自提取日期起計最多二十四(24)個月。自提取日期起計首十二(12)個月後，借款人可尋求延期十二(12)個月，惟借款人須於到期日不少於一(1)個月前向貸款人提出書面請求，而貸款人須於收到有關請求後發出相應書面答覆(不得無理拒絕)。倘貸款人未能在提取日期後滿十二(12)個月當日以前以書面形式回覆，延期請求將被視為獲得批准。在此情況下，到期日將變為自提取日期起計滿二十四(24)個月當日。倘該貸款獲進一步延期十二(12)個月，有關延期將按貸款協議之現行條款及條件進行，且貸款協議的所有條款及條件將維持有效、具效果及十足。
- 抵押：借款人毋須提供抵押
- 提前還款：借款人可於不少於十(10)個營業日前向貸款人發出書面通知，以提前償還全部或部分該貸款。
- 倘於提取日期後一百八十(180)天內提前償還全部或部分該貸款，借款人須於提前償還日期按提前還款金額之0.5%向貸款人支付管理費。
- 借款人不得再借入該貸款中已提前償還之任何部分。

違約： 年利率按該貸款適用的6%年利率上浮5%。為免生疑問，該貸款年期期間，於每三個月就該貸款本金額之應計利息到期未付時，自到期日至實際還款日期間適用之違約利率應為年利率11.0%。

將貸款年期從十二個月延長至二十四個月亦須獲得 貴公司同意，若借款人在到期日前一個月內向 貴公司提出書面請求， 貴公司將在考慮其資金需求、營運資金要求、借款人的還款記錄及／或總體經濟環境後決定是否延長該貸款的到期日。倘出現違約， 貴公司有權宣佈該貸款、其應計利息及全部其他應付金額將即時到期及須予支付，而毋須另行作出還款要求、通知或任何形式之其他法律手續。

貸款協議的條款乃由借款人及 貴公司經考慮現行市場利率經公平協商後釐定。

鑒於 貴公司將可用現金存入銀行的做法，吾等已要求 貴公司提供銀行的存款建議，以了解目前向 貴集團提供的市場利率。吾等獲悉， 貴集團所有存款的年期均少於三個月，因此並無年期超過三個月的存款建議。 貴公司將不時向銀行請求報價並接收 貴集團可獲得的市場利率最新情況。

鑒於這種情況，

- (i) 吾等已查看 貴集團所提供自貸款協議日期起過往兩年多間銀行提供的所有218份存款建議（「**兩年存款建議**」），其中顯示向 貴集團提供的少於三個月定期存款的利率介乎低於1.00%到不超過5.73%，平均年利率為約4.04%；
- (ii) 於兩年存款建議中，吾等進一步查看了 貴集團於訂立貸款協議後三個月內獲多間銀行提供的67份近期存款建議（「**存款建議**」），其中顯示向 貴集團提供的少於三個月定期存款的近期年利率介乎約3.85%至4.78%，低於該貸款的年利率6.0%；及

獨立財務顧問函件

- (iii) 貴公司認為，彼將不時向不同銀行查詢指導性存款利率以作參考。僅為方便參考，彼曾提供銀行於二零二四年六月至八月以電郵方式向 貴集團提供之11項獨立報價（詳情如下），顯示三個月以下之存款之指導性利率可對 貴集團更有利。

銀行A 年期	定期存款利率% (港元)			
	六月二十日	七月二十四日	七月三十日	八月十五日
一個月	4.10	4.15	4.10	3.57
兩個月	4.28	4.27	4.25	3.87
三個月	4.35	4.30	4.25	3.87
六個月	4.35	4.27	4.20	3.87

銀行B 年期	定期存款利率% (港元)		
	六月三日	七月十六日	八月十五日
一個月	3.55	4.18	3.55
兩個月	4.25	4.20	3.77
三個月	4.36	4.26	3.80
六個月	4.47	4.00	3.47
十二個月	4.41	3.58	2.83

銀行C 年期	定期存款利率% (港元)		
	八月五日	八月十二日	八月十九日
一個月	4.25	3.90	3.90
兩個月	4.30	4.00	4.00
三個月	4.35	4.10	4.10
六個月	3.40	3.30	3.30
十二個月	2.50	2.50	2.50

銀行D 年期	定期存款利率% (港元)
	八月二十一日
一個月	3.90
兩個月	4.15
三個月	4.05
六個月	3.75
十二個月	3.55

資料來源： 貴公司及銀行所提供資料

獨立財務顧問函件

經考慮上述因素以及(i)兩年存款建議中向 貴集團提供的平均年利率約為4.04%；(ii)近期向 貴集團提供的年利率約為3.85%至4.78%；及(iii)本函件「2.訂立貸款協議之理由及裨益」一節所述的預期潛在減息，吾等認為兩年存款建議(包括存款建議)下的利率為吾等提供比較該貸款以及考慮該貸款的年利率6.0%是否合理，貸款協議下的利率符合 貴公司及獨立股東之整體利益之合理理據。

可資比較分析

為進一步評估利率及該貸款年期的公平性及合理性，吾等亦對二零二四年一月二十五日至二零二四年七月二十五日期間(「回顧期間」)(即貸款協議日期前約六個月)聯交所上市公司提供貸款或財務資助(包括後續續期及延期)的類似交易進行研究，吾等認為此期間足以反映進行此類交易的當前市況。經考慮該貸款的特點並為了確定更具代表性的樣本，吾等在搜索中採用以下選擇標準：(i)貸款規模不低於50,000,000港元，不超過500,000,000港元；及(ii)貸款年期不超過六十個月(即五年)，原因是該貸款為短期貸款。於回顧期間內，根據上述標準確定了22筆可資比較交易(「可資比較交易」)。可資比較交易包含六名在中國及／或香港從事物業／房地產行業借款人(即下表#3、#7、#8、#11、#12及#14)(「物業可資比較交易」)，與借款人行業相同。吾等認為，據吾等所知，可資比較交易名單為詳盡，足以提供公平及具代表性的樣本，作為上市公司提供貸款或財務資助(包括後續續期及延期)交易的現行市場慣例的一般參考。

股東應注意：(i) 貴公司的規模、背景、業務、財務表現及前景可能有別於可資比較交易的上市公司；(ii)借款人的背景、業務、財務表現及信貸風險可能有別於與可資比較交易的借款人，相關信息並無在上市公司的相關公佈中充分披露；及(iii)貸款條款可能因不同的個別因素而有所差異，包括但不限於貸款所附的抵押及／或擔保，因此貸款協議主要條款與可資比較交易主要條款的比較可能並非對等比較。儘管有上述情況，吾等認為可資比較交易的條款可以用作考慮貸款協議主要條款是否公平合理的一般參考及指標。

獨立財務顧問函件

可資比較交易之借款人從事不同行業業務，吾等認為吾等已藉此獲提供相對完整及客觀之市場資料，了解借貸交易之近期走勢。同時，物業可資比較交易（屬於可資比較交易之一部分）從事與借款人相同之行業，有關資料可顯示該特定行業是否有任何不尋常或不相同之趨勢／資料，有助於確定可資比較交易結果之代表性。按吾等之評估，吾等概不知悉物業可資比較交易之結果與可資比較交易之結果相比有任何重大相異之處，故吾等認為可資比較交易（屬吾等評估之一部分）乃屬公平、合理及可資比較，有助於評估貸款協議是否公平合理。可資比較交易詳情如下：

可資比較交易之詳情

#	協議日期	公司名稱(股份代號)	借款人資料	本金額 (附註1)	年期 (月)	年利率 (%)	關連交易 (是/否)	附抵押/ 擔保 (是/否)
1	二零二四年 七月二十五日	百仕達控股有限公司 (1168)	借款人於中國成立，主要從事電訊增值服務、廣播及電視節目製作及管理	107.70	12	5.00	否	是
2	二零二四年 七月二十五日	百仕達控股有限公司 (1168)	借款人於中國成立，主要從事電訊增值服務、廣播及電視節目製作及管理	53.85	12	5.00	否	是
3	二零二四年 七月二十三日	雅生活智慧城市 服務股份有限公司 (3319)	借款人於中國成立，主要從事房地產開發與經營	55.73	5	3.45	是	是
4	二零二四年 七月五日	中達集團控股有限公司 (139)	借款人主要從事投資控股	50.00	36	7.00	否	是
5	二零二四年 七月二日	力量發展集團有限公司 (1277)	借款人於中國成立，主要從事管理採礦資產投資、銷售採礦產品以及製造及銷售採礦機器	215.40	12	5.95 (附註2)	是	否
6	二零二四年 六月二十八日	中達集團控股有限公司 (139)	借款人為個人	65.00	12	7.00	否	是
7	二零二四年 六月二十四日	利福中國集團有限公司 (2136)	借款人租賃位處中國上海之零售物業	64.62	36	3.45 (附註3)	是	否
8	二零二四年 六月十三日	昆明滇池水務股份 有限公司(3768)	借款人於昆明市從事保障性住房的建設運營，負責市級統籌保障房項目的投、融、建、管工作任務	77.54	12	8.50	否	否
9	二零二四年 五月三十一日	普華和順集團公司 (1358)	借款人主要從事實業投資、投資管理及投資諮詢	129.24	12	4.55	否	是

獨立財務顧問函件

#	協議日期	公司名稱(股份代號)	借款人資料	本金額 (附註1)	年期 (月)	年利率 (%) (附註3)	關連交易 (是/否)	附抵押/ 擔保 (是/否)
10	二零二四年 五月二十一日	中國春來教育集團 有限公司(1969)	借款人為中國春來教育集團有限公司 的成員，主要從事提供教育服務	96.93	24	3.45 (附註3)	否	是
11	二零二四年 五月十七日	東方企控集團有限公司 (18)	借款人於香港註冊成立，主要從事物 業投資	64.00	12	9.00	否	是
12	二零二四年 四月二十九日	昆明滇池水務股份 有限公司(3768)	借款人的主要業務包括土地整理開發、 基礎設施代建、房地產開發等	193.86	12	8.50	否	是
13	二零二四年 四月十五日	硬蛋創新(400)	借款人為個人	96.93	36	3.80	是	是
14	二零二四年 四月二日	中國光大控股有限公司 (165)	借款人為一家於中國註冊成立之股份 有限公司，其A股於上海證券交易 所(股份代號：600622)上市，主要 從事房地產發展及房地產資產管理	441.57	8	6.50	否	是
15	二零二四年 三月二十八日	裕興科技投資控股有限 公司(8005)	借款人於香港註冊成立，主要從事於 韓國進行晶圓及光罩投單服務，及 負責該產品銷售業務	60.00	10	5.00	否	是
16	二零二四年 三月七日	亨鑫科技有限公司 (1085)	借款人根據中國法律成立，主要從事 集成電路、數字產品、電腦硬件、 電腦技術應用及軟件的開發、設計 及銷售，以及技術諮詢及技術服務	226.17	12	4.90	是	是
17	二零二四年 三月一日	上海實業控股有限公司 (363)	借款人主要從事投資控股業務	150.00	12	7.08 (附註4)	否	否
18	二零二四年 三月一日	上海實業控股有限公司 (363)	借款人主要從事投資控股業務	300.00	12	7.08 (附註4)	否	否
19	二零二四年 二月二十九日	美建集團有限公司 (335)	借款人為個人	115.00	6	12.00	否	是
20	二零二四年 二月九日	力量發展集團有限公司 (1277)	借款人主要從事礦產投資	61.39	24	6.95 (附註5)	是	否
21	二零二四年 一月三十一日	西證國際證券股份有限 公司(812)	借款人主要從事投資控股業務	120.00	11	6.15	是	否
22	二零二四年 一月二十八日	中化化肥控股有限公司 (297)	借款人主要從事尿素、甲醇、碳酸氫 銨、三聚氰胺等的生產和銷售	180.58	24	3.45 (附註3)	否	否

獨立財務顧問函件

#	協議日期	公司名稱(股份代號)	借款人資料	本金額 (附註1)	年期 (月)	年利率 (%)	關連交易 (是/否)	附抵押/ 擔保 (是/否)
	二零二四年 七月二十五日	貴公司(作為貸款人)	借款人為已註冊成立之香港上市公司， 主要從事物業發展、物業投資以及 物業相關之業務。其業務覆蓋中國、 香港及日本	250.00	12	6.00	是	否
				最低	5	3.45		
				最高	36	12.00		
				平均	17	6.08		
				中值	12	6.05		

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 本金額的單位為百萬港元，相關數據乃按人民幣1.00元=1.077港元之匯率從人民幣兌換為港元(如適用)。
2. 參考全國銀行間同業拆借中心的月度公告(「全國銀行間同業拆借中心公告」)，使用中國的一年期貸款最優惠利率(「LPR」) 3.45%計算此可資比較交易的利率(即LPR+2.5%)(僅供說明)。
3. 參考主要時間之相關全國銀行間同業拆借中心公告，使用3.45%的LPR計算該等可資比較交易的利率僅供說明)。
4. 參考香港銀行公會網站，使用訂立相關協議之日(即二零二四年三月一日)的三個月HIBOR約4.68%計算此可資比較交易的利率(即三個月HIBOR+(僅供說明)。
5. 參考全國銀行間同業拆借中心公告，使用3.45%的LPR計算此可資比較交易的利率(即LPR+3.5%)(僅供說明)。

吾等自上表中注意到，對於可資比較交易涉及的貸款協議，年利率／年化率介於3.45%至12.00%，平均利率及中位數分別約為6.08%及6.05%。該貸款的年利率6.0%位於可資比較交易的利率區間內，與可資比較交易利率的中位數及平均值大致相若。

除上述情況外，吾等亦注意到：(i)根據物業可資比較交易所涉及之貸款協議，其年利率／年化利率介乎3.45%至9.00%，平均值約為6.57%，略高於該貸款的利率6%，但考慮到借款人為聯交所上市公司，對貸款人而言較為穩妥，且預期利息於可見將來會下降，故屬可以接受；(ii)八項可資比較交易的貸款並無附帶抵押／擔保（其年利率／年化利率介乎3.45%至8.50%，平均值為約6.08%）；及(iii)根據上市規則，七項可資比較交易下的貸款交易為關連交易，其中四項交易的貸款並無附帶任何抵押／擔保。據悉，一般而言，貸款附帶抵押／擔保將不可避免地對相應貸款人提供更多保障，惟其納入乃屬酌情行動，通常視乎不同因素而定，如貸款規模／金額、借款人財務狀況／資金流動性及／或借款人誠信度、借款人註冊成立地（影響強制執行難度）等。吾等認為，即使該貸款不具抵押／擔保，且借款人在中國從事地產發展行業，而該行業現時表現似乎欠佳，確實可能會使貴集團面臨更多風險（「風險」），惟風險不應被過度考慮，因為可在提供貸款時以本函件所述之其他主要因素及理由避免及抵銷，包括(i)董事就借款人財務表現及狀況之評估，結論為彼有足夠資源向貴集團償還該貸款，故相關違約風險獲評價為較低；(ii)事實上，誠如借款人年報所載，借款人亦可於二零二四年獲得短期（於十二個月內到期）無抵押貸款650,000,000港元，實際年利率介乎約5.2%至8.0%不等；(iii)貴集團在較長時期內可賺取較銀行存款多之利息收入的好處；及(iv)借款人於香港註冊成立，而借款人作為聯交所上市公司，好處為更為透明，有更好企業常規及能力籌集資金（如有需要且在有需要時），因此，經全盤考慮貸款協議之全部理由及條款後，抵押／擔保並非必需。

此外，經考慮(i)該貸款的年期為自提取日期起十二個月（可再延長十二個月），與可資比較交易的中位數及平均值（分別為十二個月及十七個月）相若；及(ii)二十二項可資比較交易中有十四項的年期為十二至二十四個月，吾等認為，就獨立股東而言，貸款協議項下的年期符合市場慣例及正常商業條款。

經考慮上述因素後，按(i)可資比較交易公平、具代表性及有助於向吾等提供資料以供在近期市場氣氛下評估貸款協議之主要條款；(ii)該貸款之利率在可資比較交易之利率範圍內，並接近可資比較交易之中位數及平均值；及(iii)抵押／擔保就貸款交易而言並非必需，事實上，借款人自銀行取得一筆金額比該貸款大得多之無抵押貸款之基準，以及經全盤考慮借款人之全面資料、提供該貸款之裨益以及全部其他因素後，吾等認為貸款協議的主要條款乃按照正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理。

4. 對 貴集團之財務影響

訂立貸款協議會將 貴集團的部分資源從銀行存款重新分配至該貸款，而該貸款每年將為 貴集團產生約15,000,000港元的應收利息收入。該貸款將被列賬為應收貸款， 貴公司的現金及現金等值同時將減少相同金額。

除上述情況外， 貴公司認為，於緊接簽署貸款協議後， 貴集團的盈利、資產及負債將不會受到其他重大影響。

鑒於上述情況，吾等同意 貴公司的觀點，認為訂立貸款協議及其項下擬進行之交易將不會對 貴集團的財務狀況產生重大影響。

推薦建議

經考慮本函件之上述主要因素及原因，包括：

- (i) 該貸款之金額相比 貴集團於二零二四年六月三十日之現金及銀行結餘以及強勁財務狀況；
- (ii) 貴集團更容易在有需要時獲取資料並評估借款人的狀況；
- (iii) 貸款協議項下的年利率6.0%將為 貴集團提供高於銀行存款的利息收益；
- (iv) 年利率6.0%位於可資比較交易的利率區間內，與可資比較交易利率的中位數及平均值大致相若；
- (v) 經全盤考慮借款人之資料、貸款協議之理由及裨益以及全部其他因素後，乃認為該貸款之額外抵押／擔保並非必需；
- (vi) 貸款協議的年期為十二個月至二十四個月，符合市場慣例；
- (vii) 即使總體市場利率出現波動，貸款協議可為 貴集團帶來固定利息收益；
及

獨立財務顧問函件

(viii) 提供該貸款將不會對 貴集團的財務狀況產生重大影響，

吾等認為，儘管貸款協議並非於 貴集團之一般及日常業務過程中訂立，惟(i)貸款協議的條款乃按正常商業條款訂立；及(ii)訂立貸款協議及其項下擬進行之交易屬公平合理，且符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東以及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提呈之相關決議案，以批准貸款協議及其項下擬進行之交易。

此致

建業建榮控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
智略資本有限公司
董事總經理
方敏
謹啟

二零二四年九月四日

方敏女士為證券及期貨條例下之持牌人士及智略資本有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於企業融資方面擁有逾27年經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年之財務報表以及截至二零二四年六月三十日止六個月之財務資料詳情，已分別於下述文件內披露，有關文件已於本公司網站(<http://www.chinneykinwing.com.hk>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登：

- (i) 本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報第44 – 112頁 (於二零二二年四月二十七日刊發)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042702651_c.pdf
- (ii) 本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報第41 – 110頁 (於二零二三年四月二十六日刊發)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0426/2023042603304_c.pdf
- (iii) 本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報第47 – 108頁 (於二零二四年四月二十六日刊發)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042603602_c.pdf
- (iv) 本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公佈第1-11頁 (於二零二四年八月二十六日刊發)
https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0826/2024082601423_c.pdf

2. 債務聲明

於二零二四年七月三十一日 (即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期) 營業時間結束時，本集團並無尚未償還的銀行及其他貸款。

租賃負債

於二零二四年七月三十一日，本集團有租賃負債約1,300,000港元，其中約900,000港元於一年內到期及約400,000港元於一年後到期。

或然負債

於二零二四年七月三十一日，本集團就若干金融機構於日常業務中發出履約保證而向其提供公司擔保及彌償保證而產生或然負債合共約290,000,000港元。

資本承擔

於二零二四年七月三十一日，本集團就收購機器及設備而已訂約但未撥備的資本承擔約為23,400,000港元。

一般事項

除上文所述者外，於二零二四年七月三十一日營業時間結束時，本集團除於本集團日常業務過程中的正常應付貿易賬款、應付工程項目保留金、其他應付款項及應計費用以及應付股息外，並無任何(i)其他未償還債務證券(不論是否已發行而未償還、已授權發行，或是以其他方式設立但未發行)；(ii)其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債(一般應付票據除外)或承兌信貸(不論借貸或債務是否有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)其他已確認之租賃負債、未償還按揭及押記；或(iv)其他重大或然負債或擔保。於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團之債務狀況及或然負債自二零二四年七月三十一日以來有任何重大不利變動。

3. 本集團營運資金

董事認為，經考慮本集團可動用之內部財務資源及現有未動用信貸融資後，倘無不可預見之情況，本集團將有足夠營運資金應付其目前及自本通函刊發日期起計至少未來12個月之需要。本公司已獲得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

4. 該貸款之財務影響

向借款人提供該貸款將全部以本集團之內部資源撥付。在該貸款之期限內，本集團將以6%之年利率獲得利息收入，每年最多約為15,000,000港元，將對本集團之盈利產生正面影響。最多250,000,000港元之該貸款將被列賬為貸款應收款項並分類為流動資產，同時，本集團之現金及現金等值將減少相同金額，故本集團之流動資產總額將維持不變。提取該貸款預期不會對本集團之負債造成任何影響。因此，預期貸款協議項下擬進行之交易將不會對貸款人的流動資產總額及資產淨值產生任何影響。

5. 本集團財務及經營前景

本集團主要從事為香港及海外的公營及私營機構進行地基建造及配套服務(「地基部門」)以及鑽探及場地勘探(「鑽探部門」)。

截至二零二四年六月三十日止六個月，本集團收入上升約7.9%至約1,102,100,000港元(二零二三年：1,021,500,000港元)，而溢利及期內全面收入總額約為55,200,000港元(二零二三年：43,700,000港元)，上升26.2%。

本集團的收入增加主要是由於鑽探部門於二零二四年上半年的數份場地勘探合約及其他大型潛孔鑽探合約的表現理想，因而貢獻增加約162,700,000港元。然而，由於若干地盤條件惡劣的私營企業項目進度延誤，導致地基部門收入減少約82,200,000港元，鑽探部門的收入增加因而部分減少。然而，該等項目的場地施工進度將在剩餘施工期內趕上，跟貼施工計劃。

純利增加乃由於本集團的收入增加及毛利率提高。毛利率提高乃由於我們的專業項目管理團隊提前預見並成功解決現場遇到的技術性困難，從而節約成本，取得令人滿意的建設項目進展。此外，本集團堅持嚴格控制項目成本，密切監控施工進度及相應的施工成本，確保合約利潤最大化。

董事會對本集團的行業前景持正面態度，因為政府持續投資於基建及增加公共房屋供應量，均有利香港建造業之發展，為本集團帶來新機遇。隨著北部都會區有更多項目展開，以及有更多土地釋放以滿足住屋需求，地基服務將獲得更多需求及商機。

香港及全球經濟及政治環境不明朗無疑將繼續對本集團構成重大挑戰。然而，當前房地產市場疲軟及利率高企，導致私人住宅土地銷售持審謹慎態度。建築業正在放緩，預計二零二四年地基項目投標價格與去年相比僅會輕微上升。行業仍繼續面臨持續挑戰，包括勞動力短缺及成本上升，對利潤率造成壓力。有見及此，本集團已策略性地轉向公營招標，並將繼續投資於人才發展，例如為新入職員工提供全面培訓，以及在部門主管的指導下促進在職員工的技能發展。本集團亦將繼續採用人工智能應用程序及經改進的IT系統等先進技術，並對場地進行監控以營造安全的營運環境及滿足嚴格的安全標準。

鑽探部門方面，本集團正通過其附屬公司的戰略發展積極擴展其服務範圍及市場覆蓋範圍。本公司獲實驗所認可計劃認證之附屬公司鑽達地質工程有限公司取得海上勘探合約，實現新的里程碑。其將繼續開拓實驗室測試許可，以涵蓋場地勘探、儀器測量、海上勘探、導向鑽探及實地測試。此開拓增強本集團的投標多元化能力，預計將在未來幾年產生顯著效益。

本公司地基部門的另一間附屬公司永峰工程有限公司正開拓在地盤平整、土木工程、道路及排水工程方面之發展機遇。其最近首次中標，標誌著我們多元化努力的一個重要里程碑。該公司將繼續尋求新許可，進一步拓寬其項目範圍並使我們的收入來源多元化。

展望未來，本集團將繼續尋找新倉庫及辦公大樓，同時繼續致力於開拓公私營地基業務。憑藉我們的經驗、專業知識及堅實的領導能力，我們將在所有商業利益方面取得進展，同時積極尋找機會以加強我們的市場領導地位，並促進可持續增長。此外，我們將探討各種途徑，以確保股東獲得理想之長期回報。

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

(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，董事及本公司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及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等各自根據證券及期貨條例被當作或視為擁有之權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司備存之登記冊中之權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載之上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於股份之好倉

董事名稱	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本百分比 (附註1)
余榮生	實益擁有人	5,000,000	0.33%

附註：

1. 股權比例按本公司於最後實際可行日期之已發行股本1,500,000,000股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等各自根據證券及期貨條例被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入本公司備存之登記冊中之權益及淡倉；或(c)根據標準守則須另行知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

(B) 主要股東及其他人士根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益或淡倉

於最後實際可行日期，據董事及主要行政人員所知，下列人士（董事或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及第3分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何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：

於股份之好倉

股東名稱	身份及權益性質	所持股份數目	佔本公司已發行股本百分比 (附註4)
王世榮博士 (附註1)	透過所控制之公司持有之權益	1,117,500,000	74.50%
建聯 (附註1及2)	實益擁有人	1,117,500,000	74.50%
Enhancement Investments Limited (附註1及3)	透過一間所控制之公司持有之權益	1,117,500,000	74.50%

附註：

1. 根據證券及期貨條例第316條之規定，王世榮博士、Enhancement Investments Limited及建聯被視為擁有同一批1,117,500,000股股份之權益；
2. 董事王承偉先生、陳遠強先生及林炳麟先生亦為建聯之董事；及
3. Enhancement Investments Limited由王世榮博士全資實益擁有。王承偉先生亦為Enhancement Investments Limited之董事。
4. 股權百分比乃按本公司於最後實際可行日期之已發行股本1,500,000,000股股份為基準計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事概不知悉任何其他人士（董事或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分部之條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉（包括於上述股本之購股權中擁有任何權益），或直接或間接擁有附帶權利可在所有情況下於本集團任何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。

3. 董事之競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事、擬任董事或彼等之緊密聯繫人（猶如彼等各自根據上市規則第8.10條被視為控股股東）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。

4. 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可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之任何服務合約。

5. 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二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發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. 董事於合約、資產及安排之重大權益

於最後實際可行日期，概無董事：

- (a) 於自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合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權益。
- (b) 在於最後實際可行日期仍然生效並對本集團任何成員公司之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

以下為本通函內所載或提及提供意見或建議之專家之專業資格：

智略資本 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

- (a) 於最後實際可行日期，上述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任何權利（不論是否具法定效力）。

- (b) 於最後實際可行日期，上述專家已就按本通函現時刊發之形式及內容轉載其函件、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，上述專家並無於自二零二三年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核綜合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，或本集團任何成員公司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，據董事所知，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訟事或仲裁，本集團任何成員公司概無涉及任何尚未了結或面臨威脅之重大訟事或索償。

9. 重大合約

除貸款協議外，本公司及其任何附屬公司於緊接本通函刊發前兩年內直至最後實際可行日期止概無訂立任何重大合約（有關合約並非於日常業務過程中訂立）。

10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司於香港之主要營業地點位於香港干諾道中111號永安中心23樓2308室。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (d) 本公司之公司秘書為阮永雄先生。彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (e) 就詮釋而言，本通函及隨附之代表委任表格之英文版本及其各自之中文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

下列文件之副本將於本通函日期起計14日期間在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站 (<http://www.chinneykinwing.com.hk>) 刊登：

- (a) 貸款協議；
- (b) 本通函第IBC-1至IBC-2頁所載獨立董事委員會向獨立股東發出之函件；
- (c) 本通函第IFA-1至IFA-21頁所載獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件；
- (d) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通告全部或任何部份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。



CHINNEY KIN WING HOLDINGS LIMITED

建業建榮控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：1556)

股東特別大會通告

茲通告建業建榮控股有限公司（「本公司」）謹訂於二零二四年九月二十五日（星期三）上午十一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（無論有否經修訂）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、追認及確認建業實業有限公司（作為借款人）與建業建榮控股有限公司（作為貸款人）於二零二四年七月二十五日所訂立之貸款協議（「貸款協議」），內容關於按年利率6.0%提供本金額最高為250,000,000.00港元之貸款（註有「A」字樣之貸款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二零二四年九月四日致本公司股東之通函內，而本通告亦為該通函之一部分），及其項下擬進行之交易；及

* 僅供識別

股東特別大會通告

- (b) 授權本公司一位或多位董事為使貸款協議及其項下擬進行交易生效或就貸款協議及其項下擬進行交易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貸款協議之文件或協議；及
 - (ii) 採取一切必須行動以實行根據貸款協議擬進行之交易。」

承董事會命
阮永雄
公司秘書

香港，二零二四年九月四日

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代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 閣下必須填妥及簽署指定格式之代表委任表格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或授權文件副本，並最遲於股東特別大會（及其任何續會）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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，方為有效。
3. 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。排名次序乃按本公司股東名冊上就該聯名持股之排名次序釐定。
4. 為釐定出席將於二零二四年九月二十五日（星期三）舉行之股東特別大會（及其任何續會）及於會上投票之本公司股東資格，本公司將於二零二四年九月二十日（星期五）至二零二四年九月二十五日（星期三）（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，須於二零二四年九月十九日（星期四）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證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
5. 根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第13.39(4)條，股東於股東大會上之表決必須以按股數投票方式進行，且本公司須根據上市規則第13.39(5)條規定之方式公佈按股數投票之結果。根據本公司之公司細則，大會主席將要求於股東特別大會上提呈之決議案以按股數投票方式表決。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。

股東特別大會通告

6. 倘於股東特別大會當日上午七時正或之後，香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告信號，或出現極端情況或黑色暴雨警告信號生效，股東特別大會將會延期舉行。本公司將分別於本公司網站(<http://www.chinneykinwing.com.hk>)及香港聯合交易所有限公司網站(www.hkexnews.hk)刊載公佈，通知股東有關續會之日期、時間及地點。
7. 於懸掛3號或以下熱帶氣旋警告或黃色或紅色暴雨警告信號生效，股東特別大會仍將如期舉行。
8. 在惡劣天氣下，股東如決定出席股東特別大會，務請審慎行事。
9. 本通告之中文翻譯僅供參考。如有任何歧義，應以英文版本為準。

於本通告日期，本公司董事會由九名董事組成，包括六名執行董事陳遠強先生、王承偉先生、余榮生先生、林炳麟先生、韋漢文先生及林凱帆先生；以及三名獨立非執行董事江紹智先生、龐棣勛先生及徐志剛先生。