

---

**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  
貸款協議之補充協議**

**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4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。

謹訂於二零二六年六月二十四日(星期三)上午十一時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼1樓黃金閣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](http://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二零二六年六月二十二日(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

二零二六年六月三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
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
「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)
「先決條件」	指	補充協議內所規定之先決條件
「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
「生效日期」	指	二零二六年十月七日，惟重續須已經生效
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全部四位獨立非執行董事組成，乃為就補充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補充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，即除王女士及其聯繫人以外之股東
「最後實際可行日期」	指	二零二六年五月二十九日，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(經補充協議補充)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
「王女士」	指	王查美龍女士
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「重續」	指	待先決條件獲達成後重續該貸款
「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)敦請獨立股東批准補充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
「補充協議」	指	借款人與貸款人所訂立日期為二零二六年五月四日之貸款協議之補充協議，以重續該貸款
「%」	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

凌潔心女士

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  
貸款協議之補充協議**

**緒言**

茲提述(a)本公司及建聯(本公司之控股股東，定義見上市規則)刊發日期為二零二四年七月二十五日之聯合公佈；(b)本公司及建聯日期為二零二四年九月四日有關貸款協議之各相關通函；及(c)本公司及建聯日期為二零二四年九月二十五日之各相關投票結果公佈。

於二零二四年七月二十五日，本公司(作為貸款人)與建業實業(作為借款人)訂立貸款協議。據此，本公司同意按年利率6.0%(按季度支付利息)向建業實業提供該貸款，本金額最高為250,000,000.00港元，自提取日起為期十二(12)個月，並可根據貸款協議所訂條款選擇延長十二(12)個月。

\* 僅供識別

---

## 董事會函件

---

於二零二四年十月七日，本公司於接獲建業實業之提取通知後，向建業實業墊付該貸款250,000,000.00港元。於二零二五年九月五日，建業實業向本公司提出書面請求，要求將貸款期限延長十二(12)個月。該延長請求已獲本公司批准。據此，貸款協議項下該貸款之到期日經已獲延期至二零二六年十月七日。

於二零二六年五月四日(聯交所交易時段後)，本公司(作為貸款人)與建業實業(作為借款人)訂立補充協議，據此，雙方同意將該貸款之到期日重續至二零二七年十月七日，並有權選擇進一步延長十二(12)個月至二零二八年十月七日。

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

### 補充協議

補充協議之主要條款載列如下：

- 日期：二零二六年五月四日
- 訂約方：(i) 建業實業(借款人)；及  
(ii) 本公司(貸款人)
- 本金額：250,000,000.00港元，即貸款人根據貸款協議向借款人墊付之款項
- 利率：每年6.0%(按季度支付利息)
- 年期及延期選項：自生效日期起計十二(12)個月。借款人可尋求延期十二(12)個月，惟借款人須於生效日期後滿十二(12)個月當日(「到期日」)不少於一(1)個月前向貸款人提出書面通知，而貸款人須於收到有關請求後發出相應書面回覆(不得無理拒絕)。倘貸款人未能在生效日期後滿十二(12)個月當日前以書面形式回覆，延期請求將被視為已獲得批准。在此情況下，到期日將變為自生效日期起計滿二十四(24)個月當日。
- 抵押：借款人毋須提供抵押

---

## 董事會函件

---

先決條件 : 重續將於生效日期生效，惟以下先決條件須於該日前獲達成：

- (i) 就訂立補充協議及其項下擬進行之交易已取得借款人、建聯及貸款人之董事會批准；
- (ii) 已於股東特別大會上就重續、訂立補充協議及其項下擬進行之交易藉普通決議案取得獨立股東批准；
- (iii) 已於建聯股東特別大會上就重續、訂立補充協議及其項下擬進行之交易藉普通決議案取得建聯之獨立股東批准；
- (iv) 已取得有關重續、訂立補充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）；
- (v) 證明為確保補充協議有效及可執行，已取得所有授權，並已完成或將完成所有須備案、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
- (vi) 貸款人已收到補充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。

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。

倘於生效日期後一百八十(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。

---

## 董事會函件

---

- 違約事件(為免生疑問，除適用於貸款協議或補充協議對文字作出之所須文書變動外，補充協議與貸款協議中之違約事件相同)：
- 倘借款人未有償還該貸款之本金及／或累計利息，或作出補充協議所指明之任何違約事件，則貸款人有權宣佈該貸款、到期利息及根據補充協議須支付之任何金額為即時到期及應付，概述如下：
- (a) 借款人未有妥為及準時履行或遵守其為其中一方之補充協議下其各自之任何義務或承諾，且(僅就貸款人認為可補救及並非未有支付款項之不履行而言)在收到貸款人要求補救之書面通知後七(7)日內，未有補救有關不履行至貸款人滿意；
  - (b) 借款人在補充協議中或就補充協議所作出或被視為作出之任何陳述或保證，證實在任何重大方面屬不正確或具誤導性，且(僅就貸款人認為可補救之重大違反而言)在收到貸款人要求補救之書面通知後七(7)日內，未有補救有關違反至貸款人滿意；
  - (c) 任何人就借款人清盤、無力償債、接管、重組、重整、解散或破產，或就委任借款人或其全部或任何部分業務或資產之清盤人、接管人、管理人、受託人或類似人員，提出呈請或展開法律程序或作出命令或通過有效決議案或發出召開會議之通告以通過任何決議案或採取任何其他步驟，而借款人未能於十四(14)日內致使解除任何有關呈請或委任；或
  - (d) 補充協議或其任何條文因任何理由而不再具有十足效力及作用，或被終止或被危及，或變成無效或不能強制執行，或倘若發生有關其有效性或可強制執行性之任何爭議，或倘若有任何看來是終止或不履行有關協議，或借款人或其任何其他方履行其各自於協議之任何義務或貸款人行使其於協議之所有或任何權利、權力及補救變成不可能或違法。



### 有關重續信貸風險之資料

本公司已根據借款人之財務背景評估重續之信貸風險。借款人為一家在聯交所上市之公眾公司，而根據建業實業之二零二五／二六年度中期報告所披露，於二零二五年九月三十日，其綜合資產總值及資產淨值分別約為19,850,500,000港元及10,696,700,000港元，而現金及現金等值結餘約為903,000,000港元。經考慮建業實業之財務背景（其擁有龐大之資產及淨資產），本公司認為未能償還該貸款之風險相對較低。

將根據補充協議重續之該貸款為無抵押。在決定是否就重續要求提供抵押時，董事認為，一般而言，彼等會考慮借款人之情況及背景、借貸能力及還款能力。

### 借款人之情況及背景

借款人為貸款人最終股東之聯繫人，根據上市規則第14A章，其為貸款人之關連人士。儘管貸款人與借款人並非在相同行業經營，惟貸款人管理層認為，其本身熟悉借款人之行業，原因為貸款人與借款人在類似性質之行業經營，以及彼等連同對方經營。

### 信譽

截至最後實際可行日期，並無發生貸款協議所訂明之任何違約事件，而借款人已經履行其於貸款協議之所有義務，包括根據貸款協議之還款時間表支付該貸款之所有累計利息。董事獲借款人告知，有關建業實業集團之任何其他借貸，其並無任何欠繳記錄。

### 還款能力

根據貸款人所取得之資料，於二零二六年三月三十一日，借款人有現金及銀行結餘約876,300,000港元。此外，借款人擁有投資物業組合，有經常性租金收入，於二零二五年九月三十日，其估值約為15,243,600,000港元。

誠如「透過訂立補充協議重續該貸款之理由及裨益」一節內所進一步解釋，於釐定重續利率時，董事已審閱香港上市公司所公佈之最近貸款交易。在七筆可資比較貸款交易中，僅有一筆無須借款人提供抵押。董事認為，是否需要抵押須視乎所涉及之信貸風險。經考慮七筆可資比較貸款交易中之借款人之財務狀況各不相同，相應信貸風險亦有所不同，在是否應要求提供抵押方面並無普遍接納之市場慣例。誠如上文所述，董事已經評估重續之信貸風險，並且認為，不償還該貸款之風險相對較低。因此，重續無須借款人提供抵押屬可以接受。

經考慮上述因素，董事認為，補充協議之條款並無抵押或擔保屬公平合理，符合市場慣例，並且符合本公司及其股東之整體利益。

### 透過訂立補充協議重續該貸款之理由及裨益

誠如本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報所披露，於二零二五年十二月三十一日，本公司之現金及現金等值約為742,400,000港元，較於二零二四年十二月三十一日之結餘增加約179,800,000港元，增幅約為32.0%。以各董事所知所信，並經過所有合理查詢，截至二零二六年四月三十日，現金及現金等值結餘約為717,900,000港元，其中約379,900,000港元已存入定期存款。

本公司擬將其現金資產（即於二零二六年三月三十一日之現金及現金等值）用於滿足當前及預期之營運資金與營運需求，並在潛在投資機會出現時，具備業務擴張之能力（「**資金需要**」）。誠如本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報所披露，本集團將致力透過持續投資機械、技術及人才發展計劃來強化自身實力，以長遠目光提升競爭地位。於最後實際可行日期，本集團尚未物色到任何優質投資機會需在短期內動用目前根據貸款協議借予借款人之資金。於二零二四年十月提取該貸款後，本集團已就截至二零二四年十二月三十一日止年度宣派及派付末期股息每股2.0港仙及特別股息每股2.0港仙；以及就截至二零二五年十二月三十一日止年度宣派及派付末期股息每股2.0港仙。董事認為，即使該貸款獲重續，本集團目前之流動資金水平仍足以讓本集團滿足資金需要及其股息政策。

將該貸款之期限由十二(12)個月延長至二十四(24)個月之選擇權須待貸款人同意後，方可作實。董事將於收到延長請求後，在決定是否延長該貸款之到期日（即生效日期起計滿十二(12)個月當日）時，將考慮以下因素：(a)本集團有關其現有業務營運、潛在業務發展及／或擴展之資金需要；(b)本集團於關鍵時間可得之任何潛在投資機會；(c)借款人在延長前按季償還該貸款累計利息之準時性；及(d)對借款人財務及營運資料進行之評估。

於重續後，根據補充協議在該貸款之期限內，本集團每年將按6%之年利率從借款人收取利息收入15,000,000港元，較每年得自定期存款250,000,000港元之利息收入約5,700,000港元（假設定期存款利率相等於就貸款人存入銀行之定期存款於補充協議日期前十二個月之平均定期存款利率約2.27%）多約163.16%。相較於本集團從主要銀行及金融機構提供之傳統定期存款中可能獲得之利息收入，重續將使本集團能繼續賺取較高回報。

---

## 董事會函件

---

此外，除本通函「有關重續信貸風險之資料」一節所述之建業實業穩健財務狀況外，於最後實際可行日期，並無發生貸款協議內所訂明之任何違約事件；及建業實業亦已經履行其於貸款協議之所有義務，包括根據貸款協議之還款時間表支付該貸款之所有累計利息。

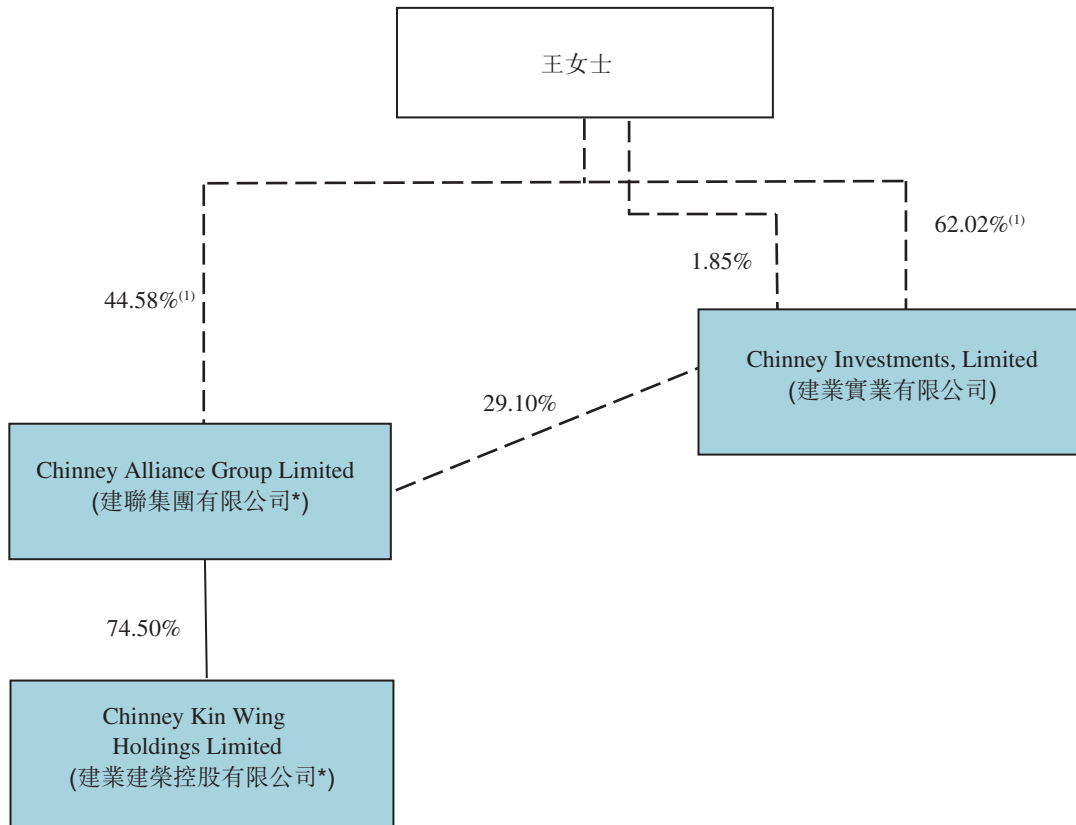
補充協議之條款及條件乃由貸款人與借款人經參考現行市場利率及該貸款之本金金額以及該貸款之條款後經公平磋商達成。於釐定重續利率時，董事已審閱香港上市公司最近所公佈之貸款交易清單。可資比較貸款之選擇標準包括以下各項：(i)貸款本金額介乎約100,000,000港元至500,000,000港元；(ii)貸款年期不超過六十(60)個月；及(iii)香港上市公司於緊接補充協議日期前三個月期間內公佈之貸款交易。

根據上述選擇標準，董事已識別香港上市公司所公佈之全部七筆可資比較貸款交易。在可資比較貸款交易中，一筆交易之利率顯著較高，為24.36%，董事認為，就比較而言，其屬異常值個案。可資比較貸款交易(不包括異常值個案)年利率之平均數及中位數分別約為5.23%及4.75%。該貸款之年利率6.0%高於可資比較貸款交易年利率之平均數及中位數。

鑑於上文所述，董事會(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及陳遠強先生，如下文所述，彼已就批准補充協議及其項下擬進行交易之決議案於董事會會議放棄投票)認為，儘管補充協議並非於本集團之一般及日常業務過程中訂立，重續符合且有利於本集團之未來發展，及補充協議之條款及條件屬公平合理，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

王女士、建業實業、建聯及本公司之關係載於下圖：



\* 僅供識別

附註：

1. 有關百分比指王女士透過其作為已故王世榮博士之遺產之遺囑執行人之身份擁有之權益。
2. 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。
3. ----- 指間接持股權益。
4. ————— 指直接持股權益。

於最後實際可行日期，王女士擁有佔建業實業全部已發行股本約63.87%之權益（透過(i)其作為已故王世榮博士之遺產之遺囑執行人之身份，據此，其擁有佔建業實業全部已發行股本約62.02%之權益；及(ii)其於受王女士控制之法團之權益，據此，其擁有佔建業實業全部已發行股本約1.85%之權益）。

---

## 董事會函件

---

此外，王女士擁有佔建聯全部已發行股本約73.68%之權益（透過(i)其作為已故王世榮博士之遺產之遺囑執行人之身份，據此，其擁有佔建聯全部已發行股本約44.58%之權益；及(ii)透過建業實業持有佔建聯全部已發行股本約29.10%之權益）。王女士則透過建聯擁有佔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，訂立補充協議構成本公司之關連交易。

由於本公司有關該貸款之最高適用百分比率（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，故訂立補充協議及其項下擬進行之交易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。

由於有關該貸款之最高適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過25%，但低於100%，故訂立補充協議及其項下擬進行之交易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，由於訂立補充協議構成給予某實體之貸款超過資產比率（定義見上市規則第14.07條）之8%，故根據上市規則第13.15條，就該貸款及其重續產生一般披露責任。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（彼為王女士之兒子及建業實業、建聯及本公司各自之執行董事）已自願就有關批准補充協議及其項下擬進行之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。

陳遠強先生（彼為建業實業、建聯及本公司各自之執行董事），已自願就有關批准補充協議及其項下擬進行之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。

---

## 董事會函件

---

除上述董事已就批准補充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有關事項之各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，其中包括補充協議及其項下擬進行之交易。股東特別大會謹訂於二零二六年六月二十四日（星期三）上午十一時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼1樓黃金閣舉行，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，於補充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事項之決議案放棄投票。於最後實際可行日期，王女士及其聯繫人（即(i)建聯（及其由王女士透過其作為已故王世榮博士之遺產之遺囑執行人之身份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（及其由王女士透過其作為已故王世榮博士之遺產之遺囑執行人之身份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之中間控股公司，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，王女士及其上述聯繫人須就批准補充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，除王女士及其聯繫人外，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補充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）開始四十八小時前交回。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。

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補充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、徐志剛先生及凌潔心女士)組成之獨立董事委員會已成立，以考慮(其中包括)補充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補充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，以就補充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

為釐定出席將於二零二六年六月二十四日(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，本公司將於二零二六年六月十八日(星期四)至二零二六年六月二十四日(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二零二六年六月十七日(星期三)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。釐定股東出席股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期為二零二六年六月二十四日(星期三)。

### 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補充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)其就補充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之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及陳遠強先生)認為，補充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  
余榮生  
董事總經理  
謹啟

二零二六年六月三日



**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  
貸款協議之補充協議**

茲提述本公司刊發日期為二零二六年六月三日之通函(「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，以就補充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。補充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4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。經考慮補充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，儘管補充協議及其項下擬進行之交易並非在本集團之日常業務中訂立，惟重續符合本公司及股東之整體利益，且補充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)補充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

凌潔心女士  
獨立非執行董事

謹啟

二零二六年六月三日

# VEDA | CAPITAL

## 智略資本

敬啟者：

### 主要及關連交易－ 貸款協議之補充協議

#### 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)補充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，有關詳情載於 貴公司向股東寄發日期為二零二六年六月三日之通函(「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，貴公司(作為貸款人)與建業實業(作為借款人)訂立貸款協議。據此，貸款人同意按年利率6.0%(按季度支付利息)向借款人提供該貸款，本金額最高為250,000,000港元，自提取日起為期十二個月，並可根據貸款協議所訂條款選擇延長十二個月。

於二零二四年十月七日，貸款人於接獲借款人之提取通知後，向借款人墊付該貸款250,000,000港元。於二零二五年九月五日，借款人向貸款人提出書面請求，要求將貸款期限延長十二個月。該延長請求已獲貸款人批准。據此，貸款協議項下該貸款之到期日經已獲延期至二零二六年十月七日。

於二零二六年五月四日(聯交所交易時段後)，貸款人與借款人訂立補充協議，據此，雙方同意將該貸款之到期日重續至二零二七年十月七日，並有權選擇進一步延長12個月至二零二八年十月七日。

## 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，王女士(a)擁有佔借款人全部已發行股本約63.87%之權益(透過(i)其作為已故王世榮博士之遺產之遺囑執行人之身份，據此，其擁有佔借款人全部已發行股本約62.02%之權益；及(ii)其於受王女士控制之法團之權益，據此，其擁有佔借款人全部已發行股本約1.85%之權益)；(b)擁有佔建聯全部已發行股本約73.68%之權益(透過(i)其作為已故王世榮博士之遺產之遺囑執行人之身份，據此，其擁有佔建聯全部已發行股本約44.58%之權益；及(ii)透過借款人持有佔建聯全部已發行股本約29.10%之權益)；及(c)透過建聯擁有佔 貴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 貴公司及建聯各自之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立補充協議構成 貴公司之關連交易。

由於 貴公司有關該貸款之最高適用百分比率(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，故訂立補充協議及其項下擬進行之交易構成 貴公司於上市規則第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。

由於有關該貸款之最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過25%，但低於100%，有鑑於訂立補充協議及其項下擬進行之交易屬提供財務資助，並非進行收購或出售，訂立補充協議及其項下擬進行之交易構成 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。

由全體獨立非執行董事(即江紹智先生、龐棣勛先生、徐志剛先生及凌潔心女士)組成之獨立董事委員會已成立，以考慮(其中包括)補充協議及其項下擬進行之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，以就補充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。

### 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(i)就 貴公司與建聯所訂立日期為二零二四年七月二十五日(經日期為二零二四年八月二十九日之協議補充及修訂)之框架協議(「**框架協議**」)及其項下擬進行之交易獲委任為 貴公司獨立董事委員會之獨立財務顧問；(ii)就貸款協議獲委任為 貴公司獨立董事委員會及建聯獨立董事委員會之獨立財務顧問；及(iii)是次就補充協議及其項下擬進行之交易獲委任為獨立董事委員會及建聯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任何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關連人士，因此獲委聘為 貴公司有關框架協議及貸款協議之獨立財務顧問，將不會影響到吾等作為獨立財務顧問履行職責，以就補充協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立性。除就補充協議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 貴集團及建聯集團之董事及高級成員(統稱為「**建業管理層**」)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、資料及聲明以及建業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。

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 貴集團截至二零二五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，包括但不限於從建造業議會取得之統計數字及數字。

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，吾等亦無對建業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. 有關補充協議各方之資料

##### **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、提供建造工程、分銷及安裝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(作為貸款人)為一間於百慕達註冊成立之投資控股有限公司。建聯實益擁有佔 貴公司全部已發行股本中之74.50%。

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

貴集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止財政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：

截至二零二四年十二月三十一日止年度對比截至二零二五年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二四年	二零二五年
	千港元	千港元
收入	2,485,662	2,272,937
— 地基部門	1,993,993	1,921,117
— 鑽探部門	491,669	351,820
毛利	365,666	487,729
貴公司擁有人應佔溢利	127,118	133,129

誠如上表所示，與截至二零二四年十二月三十一日止財政年度相比，貴集團截至二零二五年十二月三十一日止財政年度之收入減少約8.6%，但純利增加約4.7%。收入減少主要歸因於地基部門及鑽探部門內若干較高價值合約已接近完成階段。另一方面，儘管主要由有關招聘、留任及績效花紅之員工成本增加產生之行政支出增加，惟由於材料成本下降及有效項目成本控制，毛利大幅改善(上升約33.4%)，推動純利增加。

截至二零二三年十二月三十一日止年度對比截至二零二四年十二月三十一日止年度

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二三年	二零二四年
	千港元	千港元
收入	2,122,397	2,485,662
— 地基部門	1,760,987	1,993,993
— 鑽探部門	361,410	491,669
毛利	340,556	365,666
貴公司擁有人應佔溢利	120,466	127,118

## 獨立財務顧問函件

於截至二零二四年十二月三十一日止財政年度內，貴集團錄得收入較截至二零二三年十二月三十一日止財政年度增加約17.1%，純利增加約5.5%。誠如貴公司截至二零二四年十二月三十一日止財政年度之年報內所述，收入增加乃由地基部門貢獻，其受益於公營界別之若干大型地基合約取得理想進展，加上鑽探部門之貢獻由於產量增加而上升。純利增加主要歸因於來自建築項目之毛利上升及利息收入增加，部分被行政支出上升所抵銷。

截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止財政年度之財務狀況

	於十二月三十一日		
	二零二三年 千港元	二零二四年 千港元	二零二五年 千港元
<b>流動資產</b>	1,276,689	1,502,488	1,517,916
現金及現金等值	566,535	562,530	742,355
合約資產	368,086	439,576	372,817
向一間關連公司貸款	–	250,000	250,000
應收貿易賬款	297,575	203,081	117,575
預付款項、按金及其他應收款項	36,003	35,568	35,040
可收回稅項	6,768	11,604	–
應收同系附屬公司款項	1,722	129	129
	<u>1,276,689</u>	<u>1,502,488</u>	<u>1,517,916</u>
<b>流動負債</b>	993,140	1,159,486	1,110,226
其他應付款項及應付費用	740,317	888,225	967,409
應付貿易賬款及應付工程項目保留金	242,093	265,633	111,019
應繳稅項	10,730	5,628	31,798
	<u>993,140</u>	<u>1,159,486</u>	<u>1,110,226</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>283,549</u>	<u>343,002</u>	<u>407,690</u>
<b>資產總值</b>	1,756,752	2,004,549	2,035,430
<b>負債總額</b>	<u>1,026,546</u>	<u>1,201,392</u>	<u>1,154,058</u>
<b>資產淨值</b>	<u>730,206</u>	<u>803,157</u>	<u>881,372</u>

於二零二五年十二月三十一日，貴集團之流動資產淨值及資產淨值分別較二零二四年十二月三十一日增加約18.9%及約9.7%。貴集團之現金及現金等值亦由二零二四年十二月三十一日約562,500,000港元大幅增加至二零二五年十二月三十一日約742,400,000港元。儘管支付股息及有關機械之資本開支，仍達致此強勁之流動性狀況，反映來自承建合約之健康現金流入。

於二零二四年十二月三十一日，貴集團之流動資產淨值及資產淨值較二零二三年十二月三十一日分別增加約21.0%及約10.0%。貴集團維持良好之財務狀況，於二零二四年十二月三十一日，穩健持有約562,500,000港元之現金及現金等值。

根據上述財務資料，吾等認為，貴集團近年來展現出整體具韌性之表現。於截至二零二五年十二月三十一日止三個財政年度內，貴集團之流動資產（尤其是現金及現金等值）一直錄得增長。該強勁之現金狀況，連同流動資產淨值及資產淨值穩步增加，反映健康之經營現金流量及審慎之財務管理。儘管由於合約進度之時間導致收入出現若干波動，惟貴集團一直能改善其盈利能力，並維持強大之資產負債表，有大量現金儲備，為其提供堅實之財務基礎及流動性，支持其持續經營業務及未來業務發展。

### **建業實業(借款人)**

根據上市規則，建業實業(借款人)為貴公司及建聯各自的關連人士。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。

根據吾等與建業管理層有關借款人物業發展業務之業務性質之理解，其被視為高度資本密集性質，原因為其需要在長年期預先投入大量資本作收購土地、建造及開發成本。發展商一般需要一段長時間(常常達數年)才能收回其投資，原因為現金主要集中在後期當已發展物業完成及出售時(或倘若為投資物業，則透過租金收入)流入。該業務特徵通常會導致借貸水平相對高以及營運資金及流動性出現週期性波動。

誠如借款人截至二零二五年九月三十日止六個月之中期報告(「**借款人二零二五年中期報告**」)所載，於二零二五年九月三十日，建業實業集團有(i)流動資產總值約2,624,200,000港元，主要包括現金及現金等值約903,100,000港元(包括受限制銀行存款169,000,000港元)、待出售發展中物業及待出售已完成物業約1,090,000,000港元、應收合營企業款項約81,200,000港元，以及預付款項、按金及其他應收款項約449,200,000港元；及(ii)流動負債總額約1,533,800,000港元，主要包括計息銀行及其他貸款約1,106,400,000港元。於二零二五年九月三十日，建業實業集團亦錄得資產淨值約10,696,700,000港元。儘管借款人於該期間內錄得股東應佔虧損淨額(主要由於投資物業之非現金重估虧損)，惟其整體財務狀況仍然獲超過10,700,000,000港元之雄厚資產淨值基礎支持。有鑑於以上所述，吾等認為，250,000,000港元貸款之違約風險極低，要求如補充協議所考慮延長該貸款之到期日，應不會對貴集團造成任何重大不利影響。

## 2. 重續之理由及裨益

根據吾等與 貴公司的討論， 貴集團對重大投資及業務擴展採取審慎態度。於最後實際可行日期， 貴集團尚未物色到任何經就風險作出調整之回報具吸引力之合適優質投資機會。

因此，重續為 貴集團提供機會，讓其盈餘現金資源賺取較商業銀行提供之定期存款利率為高之回報率。

### **對貸款人之財務實力及重續之裨益之評估**

於二零二五年十二月三十一日， 貴集團有現金及現金等值約742,400,000元。吾等已審閱 貴集團銀行及存款結餘的內部記錄，並注意到，於二零二六年四月三十日，其維持現金及現金等值約717,900,000港元，其中約379,900,000港元作為定期存款存放。誠如 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報所披露， 貴集團仍將致力透過持續投資機械、技術及人才發展計劃來強化自身實力，以長遠目光提升競爭地位。於最後實際可行日期， 貴集團尚未物色到任何優質投資機會需在短期內動用目前根據貸款協議借予借款人之資金。於二零二四年十月提取該貸款後， 貴集團已就截至二零二四年十二月三十一日止年度宣派及派付末期股息每股2.0港仙及特別股息每股2.0港仙；以及就截至二零二五年十二月三十一日止年度宣派及派付末期股息每股2.0港仙。董事認為，即使該貸款獲重續， 貴集團目前之流動資金水平仍足以讓 貴集團滿足資金需要及其股息政策。

貴集團擬將其未動用現金資產用於滿足其目前及預計的營運資金及經營需要，並於潛在業務擴展機會出現時可加以把握，惟其目前並無動用其盈餘現金的具體短期計劃。倘 貴集團不進行重續，盈餘資金很可能會按現行浮動利率存放於銀行作定期存款。誠如董事會函件所述，經計及重續後， 貴集團目前的流動資金水平仍足以滿足其經營及營運資金需要。經重續貸款將為 貴集團提供至少一年年利率6.0%之利息收益，而吾等獲悉，與主要銀行及金融機構提供的傳統定期存款利息收入相比，將使 貴集團得以繼續賺取較高回報。 貴集團每年將按6%之年利率從借款人收取利息收入15,000,000港元，較每年得自定期存款250,000,000港元之利息收入約5,700,000港元(假設定期存款利率相等於就貸款人存入銀行之定期存款於補充協議日期前十二個月之平均定期存款利率約2.27%)多約163.16%。此外，吾等獲悉，截至最後實際可行日期，借款人已根據貸款協議所述妥為償還該貸款之所有利息，顯示自二零二四年十月初墊付該貸款以來，還款記錄令人滿意。

因此，除非出現未預見的情況，借款人的信貸記錄支持重續不大可能會對 貴集團的營運或流動性產生任何即時壓力或重大不利影響之看法。因此，吾等認為重續乃合理利用 貴集團未動用現金資源之方式，符合 貴公司及其股東之整體利益。

**對借款人營運及還款能力之評估**

於考慮重續時，貴公司及建聯已對借款人之財務狀況及還款能力，及有關重續之相應信貸風險進行信用評估。該評估涉及考慮以下各項(其中包括)：

- (i) 貸款人獲得的借款人於二零二五年九月三十日的主要物業及銀行借貸摘要(「**借款人物業摘要**」)，其顯示借款人已於不同地區(包括中國、香港及日本)對其物業投資進行多元化。借款人被視為已經分散其投資組合集中之風險；
- (ii) 根據於二零二五年三月三十一日之有抵押計息銀行借款約5,594,860,000港元，以及於二零二五年三月三十一日之投資物業以及持作出售物業約16,260,100,000港元，借款人所持物業的貸款價值比(「**貸款價值比**」)約為34.4%，較二零二四年三月三十一日的貸款價值比下降約7.0%。較低之貸款價值比表示借款人之物業槓桿程度較低，為物業潛在下跌提供較大緩衝，從而降低整體信貸及違約風險。貸款價值比下降反映借款人的財務狀況透過較低槓桿、改善資產覆蓋率及增加財務靈活性增強，從而提升其整體借貸能力；
- (iii) 根據借款人物業摘要，於二零二五年九月三十日，借款人之投資物業組合(包括產生經常性租金收入的已竣工物業)估值約為15,243,640,000港元；
- (iv) 於二零二五年九月三十日，建業實業集團的資產總值及資產淨值分別約為19,850,500,000港元及約為10,696,700,000港元，處於穩健水平；
- (v) 借款人之資產淨值維持穩定，於二零二五年三月三十一日約為10,805,600,000港元，於二零二五年九月三十日則約為10,696,700,000港元，而於最後實際可行日期，董事會並不知悉借款人的經營及財務狀況有任何重大不利轉變；
- (vi) 根據貸款人取得有關借款人現金及銀行結餘之資料，於二零二六年三月三十一日，其有現金及銀行結餘約876,300,000港元；
- (vii) 截至最後實際可行日期為止，借款人已妥為償還該貸款根據貸款協議須償還之所有利息(「**還款記錄**」)；及
- (viii) 據董事經作出一切合理查詢後所知，多年來貸款於到期時獲銀行重續，顯示借款人之還款記錄令人滿意。

為支持上述評估，貴公司已向吾等提供(i)借款人物業摘要之副本，吾等注意到，借款人的投資物業組合全部為產生經常性租金收入的已竣工物業(其一般較發展中物業更具流動性)，按公平值計量的估值約為15,243,640,000港元，超過借款人銀行貸款的未償還總額；及(ii)還款記錄，並確認借款人已按時妥為支付所有利息，進一步支持借款人之信貸能力及還款能力。

### **對中國及香港物業發展及建築業之評估**

吾等獲悉，中國及香港的物業發展及建築業近年經歷一段長調整期，由於(理由其中包括)庫存水平高企、買家情緒審慎及流動性狀況收緊，建造活動及物業銷售維持相對疲弱。

為此，中國政府近年已經推出一系列針對性支持措施，包括以下各項：

- 放寬或取消購房限制；
- 下調按揭利率及首付比例；
- 延長合資格「白名單」項目的貸款年期；
- 鼓勵地方政府購買未售出的房屋庫存，用作可負擔房屋或出租房屋；
- 廢除先前限制開發商借貸的「三條紅線」政策；及
- 支持房地產投資信託及市區更新計劃。

吾等認為，該等政策措施主要旨在穩定市場、降低庫存水平及緩解流動性限制，從而為業界復甦奠定基礎並加強復甦勢頭。業界仍處於過渡階段，且鑒於物業發展的資本密集性質及長投資週期，逐步恢復進程被視為合理。

相應地，香港的物業發展及建造業亦已展現出令人鼓舞的復甦跡象。根據建造業議會(www.cic.hk)於二零二六年四月最新發表的建造工程量預測(「**建造業議會預測**」)，主要由持續的公營界別活動推動，香港建造總支出的趨勢近年已見回升，並正在穩步增加，如下所示。

期間	建造支出增長
二零一九至二零年度與二零二零至二一年度比較	-4.79%
二零二零至二一年度與二零二一至二二年度比較	-1.04%
二零二一至二二年度與二零二二至二三年度比較	3.71%
二零二二至二三年度與二零二三至二四年度比較	8.83%
二零二三至二四年度與二零二四至二五年度比較	6.29%

建造業議會預測預期，在上限情景下，受進行中及計劃中的公營部門項目支持，此反彈及上升趨勢很可能持續至二零二零至三一年度。在此背景下，隨著中國及香港的經濟因素及行業環境有所改善，借款人的經營表現預期將受惠於物業及建造業的逐步復甦。

在宏觀經濟方面，在持續的地緣政治不明朗因素及關切下，預期美國聯邦儲備局將採取審慎態度，市場共識指向於二零二六年進一步溫和減息。借貸成本逐漸減輕應可提高物業市場的負擔能力，並為建造活動及相關需求的復甦提供額外支持。此外，預期利率／貸款利率下調(倘及當香港商業銀行跟隨)可能進一步使就 貴集團之定期存款提供的存款利率下降及減少其利息回報。

經考慮(i)由於 貴公司熟悉借款人之管理層，而此有利於在有需要時進行清晰及時之溝通，信貸及違約風險較為可管理；(ii)借款人之上市地位使其財務資料的透明度相對較高並更易取得，使 貴集團能更有效地監察及評估借款人之狀況；(iii)借款人物業摘要下已竣工物業組合多元化且產生收入，加上貸款價值比有所改善；(iv)建業實業集團穩健之資產總值及資產淨值狀況；及(v)借款人就該貸款及其他銀行借貸之過往還款記錄令人滿意，吾等認同董事會之評估，即向借款人進行重續屬有理由支持且所涉風險可管理。

總括而言，經考慮(i)重續預期不會對 貴集團的營運或流動資金產生任何重大不利影響，反而將讓其能夠使其盈餘現金資源賺取相對較高的利息回報；(ii)經妥為評估借款人的財務狀況及還款能力後，與重續相關的風險被視為屬可管理；及(iii)中國及香港物業發展及建造業的逐步復甦前景，且其預期將獲潛在減息進一步支持，吾等認為重續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：二零二六年五月四日
- 訂約方：(i) 建業實業(借款人)；及  
(ii) 貴公司(貸款人)
- 本金額：250,000,000港元，即貸款人根據貸款協議向借款人墊付之款項
- 利率：每年6.0% (按季度支付利息)
- 年期：自重續生效日期起計十二(12)個月。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回覆(不得無理拒絕)。倘貸款人未能在生效日期後滿十二(12)個月當日前以書面形式回覆，延期請求將被視為已獲得批准。在此情況下，到期日將變為自生效日期起計滿二十四(24)個月當日。
- 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。
- 倘於生效日期後一百八十(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。

違約事件：倘借款人未有償還該貸款之本金及／或累計利息，或作出補充協議所指明之任何違約事件，則貸款人有權宣佈該貸款、到期利息及根據補充協議須支付之任何金額為即時到期及應付，概述如下：

- (a) 借款人未有妥為及準時履行或遵守其為其中一方之補充協議下其各自之任何義務或承諾，且（僅就貸款人認為可補救及並非未有支付款項之不履行而言）在收到貸款人要求補救之書面通知後七(7)日內，未有補救有關不履行至貸款人滿意；
- (b) 借款人在補充協議中或就補充協議所作出或被視為作出之任何陳述或保證，證實在任何重大方面屬不正確或具誤導性，且（僅就貸款人認為可補救之重大違反而言）在收到貸款人要求補救之書面通知後七(7)日內，未有補救有關違反至貸款人滿意；
- (c) 任何人就借款人清盤、無力償債、接管、重組、重整、解散或破產，或就委任借款人或其全部或任何部分業務或資產之清盤人、接管人、管理人、受託人或類似人員，提出呈請或展開法律程序或作出命令或通過有效決議案或發出召開會議之通告以通過任何決議案或採取任何其他步驟，而借款人未能於十四(14)日內致使解除任何有關呈請或委任；或
- (d) 補充協議或其任何條文因任何理由而不再具有十足效力及作用，或被終止或被危及，或變成無效或不能強制執行，或倘若發生有關其有效性或可強制執行性之任何爭議，或倘若有任何看來是終止或不履行有關協議，或借款人或其任何其他方履行其各自於協議之任何義務或貸款人行使其於協議之所有或任何權利、權力及補救變成不可能或違法。

---

## 獨立財務顧問函件

---

**違約：** 按由到期日至實際還款日期間就任何未償還款項原應支付之適用年利率上浮5%。

根據吾等向建業管理層了解，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 貴公司同意，經考慮借款人之(a)情況及背景；(b)借貸能力；(c)還款能力；及(d)對借款人財務及營運資料之評估，董事其後將會決定是否延長該貸款之到期日。據 貴公司所告知，其認為其熟悉借款人經營之行業，而借款人並無任何欠繳記錄。此外，以及如有必要， 貴公司可根據補充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。倘該貸款獲進一步延期十二(12)個月，有關延期將按補充協議之現行條款及條件進行，且補充協議的所有條款及條件將維持有效、具效力及全面生效。

吾等認為，上述可選延期之機制乃屬合理，並提供足夠保障。須 貴公司事先批准之規定，加上全面之評估準則以及可要求借款人提供進一步資料，使 貴公司能夠根據當時之通行情況作出知情及審慎之決定。此外，倘若該貸款再延長十二個月，其將會繼續受補充協議之現有條款及條件管限。因此，經考慮該貸款年期可選延長之安排提供足夠保障，且不會使 貴集團面臨不當風險，吾等認為，有關安排屬公平合理。

此外，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，而毋須另行作出進一步要求、通知或任何形式之其他法律手續。

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， 貴集團幾乎所有存款的年期均少於三個月，惟有一筆定期存款之年期為四個月，有關存款年利率為1.60%。由於 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，吾等已進行以下檢查：

- (i) 吾等已查看 貴集團所提供自補充協議日期起過往一年 貴集團與香港多間銀行簽立之存款建議之所有內部記錄（「**建業建榮存款建議**」）。該等記錄顯示，向 貴集團提供之三個月或以下定期存款之利率介乎低於0.22%至不超過4.04%，平均年利率約為2.27%；

---

## 獨立財務顧問函件

---

- (ii) 於建業建榮存款建議中，貴集團於訂立補充協議前三個月內與多間銀行進行之32筆最近存款交易（「最近存款建議」）顯示，向貴集團提供之三個月或以下定期存款之近期年利率介乎1.53%至3.70%，低於該貸款之年利率6.0%；及
- (iii) 僅為方便參考，貴公司亦曾提供於二零二六年一月二十六日至二零二六年四月三十日期間銀行透過電郵向貴集團提供之六份獨立報價（有關詳情載於下文），就為何大部分時間未有將其未動用現金資源存放超過三個月時間提供理由支持，原因為銀行就較短時間之存款向貴集團提供之指示性利率不遜於較長時間者。

銀行A 年期	定期存款利率% (港元)	
	二月二十七日	四月三十日
一個月	2.00	2.00
兩個月	2.30	2.20
三個月	2.40	2.35
六個月	2.60	2.50
十二個月	2.50	2.60

銀行B 年期	定期存款利率% (港元)	
	三月二日	四月三十日
一個月	1.66	1.74
兩個月	1.80	1.83
三個月	1.83	1.90
六個月	1.67	1.80
十二個月	1.65	1.97

銀行C 年期	定期存款利率% (港元)	
	一月二十六日	三月二日
一個月	2.95	2.40
兩個月	2.90	2.42
三個月	2.92	2.45
六個月	2.70	2.40
十二個月	-	2.35

資料來源：貴公司及銀行所提供資料

有鑑於上文所述，吾等認為，補充協議下6.0%的年利率屬公平合理。

### 可資比較分析

為進一步評估利率及重續其他條款的公平性及合理性，吾等已對二零二六年二月四日至二零二六年五月四日期間（「回顧期間」）（即補充協議日期前約三個月）聯交所上市公司提供貸款或財務資助（包括續期及延期）的類似交易進行研究。經考慮(i)回顧期間涵蓋足夠近期之期間，以反映訂立補充協議時之通行市場狀況；(ii)回顧期間已考慮到瞬息萬變之全球經濟環境，以及投資者及貸款人對市場發展之高度敏感性；(iii)鑒於最近全球經濟發展（包括貿易緊張局勢加劇、地區衝突及安全關切）之影響可能影響到流動性需求及借貸成本，與較長期間相比，三個月期間能相對準確地反映當前之市場前景及風險認知；(iv)三個月期間亦在確保數據近期性與取得足夠數量之可資比較交易以進行有意義分析之間取得適當平衡；及(v)較長期間可能會包括在顯著不同之市場狀況下達成之交易，而較短期間則可能無法取得足夠可資比較交易以進行穩健分析，吾等認為回顧期間屬合適及能代表當前市場狀況。

在識別可資比較交易時，吾等已採用以下選擇標準：(i)貸款規模介乎100,000,000港元至500,000,000港元；及(ii)貸款年期不超過六十個月（即五年），經考慮該貸款原於二零二四年十月初墊付，重續後之實際整體期限將為最多48個月（倘若行使十二個月延長選擇權），因此適宜與中短期性質之貸款作比照。根據上述標準，吾等已經識別七筆可資比較交易（「可資比較交易」）。誠如下表所示，鑒於零在科技金融集團有限公司（股份代號：93）之利率大幅高於樣本中其餘項目，吾等已將有關交易分類為極端值，並將其結果從分析及計算中剔除。吾等認為，據吾等所知，可資比較交易名單為詳盡，足以就上市公司提供貸款或財務資助交易的最近市場慣例提供公平的樣本參考。

吾等已審閱所識別之可資比較交易，並注意到，該等交易中之借款人及條款（包括貸款人與借款人之間的關係、主要業務及抵押安排）與重續者並非完全相同。尤其是，下列差異（摘錄自其各自之公佈）可能會影響到結果之可比性：

- (i) 只有有關企展控股有限公司（股份代號：1808）（「企展」）及遠東發展有限公司（股份代號：35）之可資比較交易中之借款人為上市公司，而其他可資比較交易中之借款人並非上市公司。上市公司（與借款人相似）之透明度、管治標準及進入資本市場的渠道一般較佳，與非上市實體相比，其可能導致感知信貸風險不同；

- (ii) 有關淮北綠金產業投資股份有限公司(股份代號：2450)之可資比較交易中之借款人為淮北市人民政府旗下國有企業之全資附屬公司，其與借款人不同，原因為其可能享有更強之隱含政府支持，因此導致感知違約風險不同；
- (iii) 有關江山控股有限公司(股份代號：295)之可資比較交易中之借款人為貸款人之聯營公司(由江山控股有限公司之全資附屬公司間接擁有37.6%股權)，由於利益一致(於重續下之貸款人與借款人亦然)而產生之定價動態作用，可能會影響到利率，其須視乎(其中包括)有關各方之間的商業安排而定；
- (iv) 有關企展之可資比較交易中之借款人與企展(貸款人)有間接投資聯繫(即其14.16%股權由海南雅億共贏科技合夥企業(有限合夥)(「海南雅億」)持有)，企展透過其附屬公司間接持有北京企通富源企業管理中心(有限合夥)之41.67%股權(其為海南雅億之有限合夥人，並已投資於海南雅億。投資聯繫之存在可能因共有經濟利益而影響定價，情況與貸款人及借款人相似，原因為彼等共有相同最終實益擁有人；及
- (v) 除企展外，所有其他可資比較交易為有抵押及／或擔保貸款。一般而言，提供抵押或質押可減少貸款人面臨之違約風險，從而為其提供額外保障，因此有抵押融資之利率普遍較無抵押貸款為低。

上述差異意味著重續條款與可資比較交易條款之間的比較並非基於完全相同的基礎，且未必能產生具完美代表性的結果。儘管如此，基於(i)其於回顧期間內公佈，因此在與重續相似之市場狀況及利率環境下進行；(ii)其為與該貸款具有相似期限特徵之中短期融通；(iii)其貸款規模與該貸款之本金額大致相符；及(iv)其主要涉及提供貸款或財務資助，而並非高度結構化或針對特定項目之融資安排，與該貸款之直接性質一致，吾等認為，儘管可資比較交易並非完全可比，而各自具有本身與重續不同之獨特特徵，惟仍提供有用的一般市場參考。該等交易之多樣性使吾等能夠從更廣泛的角度審視貸款交易，捕捉不同背景下之異同，其有助評估於回顧期間之通行市場條款。

---

## 獨立財務顧問函件

---

就不同抵押安排而言，鑒於借款人已向 貴集團展現出良好信貸記錄，吾等認為，重續缺乏抵押之情況可連同以下風險緩解因素一併考慮：

- 誠如本函件「2.重續之理由及裨益」一節內所載，(其中包括) 借款人維持穩健之財務狀況，包括於二零二五年九月三十日擁有龐大資產總值及資產淨值、如借款人物業摘要所示擁有多元化之物業組合且貸款價值比正在改善，以及面對逐漸復甦之物業及建築行業。該等因素，加上董事會熟悉借款人之背景及業務，大幅降低違約風險，並發揮與提供抵押及／或擔保相似之風險緩解功能；
- 借款人為上市公司，其財務資料公開可得，具透明度，進一步減少資訊不對稱及違約風險。此情況與其中一筆無抵押可資比較交易相似，即企展，其亦涉及上市公司借款人，有關各方之利益可合理視為相符，該無抵押交易存在顯示，在合適情況下，市場上會發生無抵押借貸；及
- 包括有抵押可資比較交易可為回顧期間內之通行市場定價提供更完整畫面。

鑒於有關情況，且考慮到因擁有權一致及借款人之上市地位，有透明之公開披露，以致借款人之違約風險被視為較可管理，顯著降低重續與有抵押可資比較交易之間之風險差距。因此，吾等認為，有抵押可資比較交易仍為有意義之基準，構成有用資料及用以評估重續利率之公平合理性之樣本。

儘管可資比較交易中借款人背景多樣性為在宏觀融資狀況大致相似之情況下貸款交易之最近市場趨勢提供相對宏觀及客觀之綜覽，惟股東仍應注意以下局限：(i) 貴公司之規模、業務性質、財務表現及前景可能有別於可資比較交易之發行人；(ii) 借款人的業務、財務狀況及信貸風險可能有別於與可資比較交易的借款人，相關詳情並無在相關公佈中充分披露；及(iii) 貸款條款可能因不同的個別情況而有所差異，包括整體信用評估、有關各方之關係以及是否有抵押或擔保及有關類型。因此，重續條款與可資比較交易條款之比較並非對等。本分析乃提供一般參考，並顯示通行市場慣例，為吾等對重續之整體評估提供額外市場資訊之同時，有助吾等得出吾等函件中「推薦建議」一節所載之結論。

## 獨立財務顧問函件

可資比較交易詳情如下：

	協議日期	公司名稱(股份代號)	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	23/4/2026	普華和順集團公司(1358)	205.46	24	4.50	否	是
2	17/4/2026	淮北綠金產業投資股份有限 公司(2450)	114.70	12	4.10	否	是
3	14/4/2026	企展控股有限公司(1808)	114.70	12	3.00	否	否
4	16/3/2026	江山控股有限公司(295)	103.23	36	6.00	否	是
5	6/3/2026	遠東發展有限公司(35)	398.00	60	5.00	否	是
6	13/2/2026	零在科技金融集團有限公司 (93)(附註2)	103.00	12	24.36	否	是
7	9/2/2026	結好控股有限公司(64)	200.00	12	8.75	否	是
	<b>4/5/2026</b>	<b>重續</b>	<b>250.00</b>	<b>12</b>	<b>6.00</b>	<b>是</b>	<b>否</b>
			最低	<b>12</b>	<b>3.00</b>		
			最高	<b>60</b>	<b>8.75</b>		
			平均	<b>26</b>	<b>5.23</b>		
			中值	<b>18</b>	<b>4.75</b>		

資料來源：聯交所網站

附註：

1. 本金額之單位為港元，相關數據(如適用)乃按人民幣1.00元兌1.1470港元之匯率從人民幣換算為港元，以及按1.00美元兌7.8330港元之匯率從美元換算為港元。
2. 該可資比較交易貸款之年利率於年期第一個月至第六個月為27.04%，於第七個月至第十二個月為21.68%，用於計算平均數及中位數之利率為24.36%。鑒於該項交易之該利率大幅高於樣本中其餘項目，吾等已將該項交易分類為極端值，並將其從分析及計算中剔除。

吾等自上表中注意到，對於可資比較交易涉及的貸款協議（不包括上文附註2所述之極端值），年利率／年化率介於3.00%至8.75%，平均利率約為5.23%及中位數約為4.75%。重續的年利率6.0%位於可資比較交易的利率區間內，高於可資比較交易之平均數及中位數。

誠如先前所述，吾等認為，可資比較交易與重續並非完全可比，原因為各項交易均有其本身之獨特特徵，在借款人情況、抵押安排及其他商業條款方面均有所不同。因此，比較結果僅作為一般市場參考，協助吾等了解及評估重續之條款與回顧期間之通行市場慣例是否存在重大差異。由於重續之6.0%利率高於可資比較交易之平均數及中位數，並在可資比較交易之範圍內，吾等並無理由認為重續利率在商業上不合理。在得出吾等之結論時，有關借款人有關現有貸款之還款記錄令人滿意，且憑藉良好之信用評估、其上市地位及透明之財務披露獲支持，吾等已經給予該項因素較大比重。吾等認為，該等因素已大幅減輕 貴集團因重續而面臨之風險敞口，並提升借款人之整體信譽。其使 貴集團非常安心，抵銷授予獨立第三方之貸款通常得自抵押之好處，從而使 貴集團在無須任何抵押或擔保之情況下授出重續在商業上屬合理。

此外，12個月之年期（不延長）及長達24個月之年期（延長）並非不常見，原因為六筆可資比較交易中有四筆之貸款年期為12個月至24個月，而可資比較交易年期之平均數及中位數分別為26個月及18個月。

經考慮上述分析，尤其是借款人之整體財務狀況、重續對 貴集團之裨益以及全部其他相關因素（誠如本函件內所述），吾等認為補充協議之條款乃按照一般商業條款訂立，屬公平合理，並且符合 貴公司及其獨立股東之整體利益。

#### 4. 對 貴集團之財務影響

由於該貸款於二零二四年已經墊付予借款人，因此，重續並不涉及 貴集團出現任何資金流出。因此，預期重續將不會對 貴集團之流動性、營運資金或財務狀況產生任何不利影響。

重續將透過讓已部署資金產生回報（即按協定年利率6%計算，約為15,000,000港元（除稅前）之利息收入）並維持健康之流動性緩衝，對 貴集團產生正面財務影響。

## 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 貴集團於二零二五年十二月三十一日之現金及銀行結餘以及強勁財務狀況，因此，重續不會視為對 貴集團之財務狀況產生任何重大影響；
- (ii) 貴集團及建聯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) 根據吾等對借款人之評估結果，其中包括借款人組合概要、貸款價值比改善、還款記錄以及「2.重續之理由及裨益」一節所討論之借款人業務前景，重續風險被視為可管理；及
- (v) 貸款協議的年期為十二個月至二十四個月，符合市場慣例，

吾等認為，儘管補充協議並非於 貴集團之一般及日常業務過程中訂立，惟(i)補充協議的條款乃按一般商業條款訂立；及(ii)訂立補充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，以批准補充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

二零二六年六月三日

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29年經驗。

## 1. 本集團財務資料

本集團截至二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止三個年度各年之財務報表詳情，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](http://www.hkexnews.hk))刊發：

- (i) 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](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/0426/2024042603602_c.pdf)
- (ii) 本公司截至二零二四年十二月三十一日止年度之年報第48-112頁（於二零二五年四月二十八日刊發）  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042804276\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2025/0428/2025042804276_c.pdf)
- (iii) 本公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報第48-112頁（於二零二六年四月二十八日刊發）  
[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0428/2026042804736\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2026/0428/2026042804736_c.pdf)

## 2. 債務聲明

於二零二六年四月三十日（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銀行及其他貸款。

### 租賃負債

於二零二六年四月三十日，本集團之租賃負債為約21,450,000港元，其中約2,920,000港元於一年內到期及約18,520,000港元於一年後到期。

### 或然負債

於二零二六年四月三十日，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210,720,000港元。

## 一般事項

除上文所述者外，於二零二六年四月三十日營業時間結束時，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)有期貸款或其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債或承兌信貸(不論借貸或債務是否有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)；(iii)租購承擔、其他已確認之租賃負債、未償還按揭及押記；(iv)已訂約但未撥備之資本承擔；或(v)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二零二六年四月三十日以來有任何重大不利變動。

### 3. 本集團營運資金

董事認為，經考慮重續、本集團可動用之內部財務資源及現有未動用信貸融資後，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。250,000,000港元之該貸款將繼續被列賬為本集團之應收貸款，並參考該貸款之到期日歸類為非流動或流動資產。

### 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**」)。

於截至二零二五年十二月三十一日止年度內，本集團之收入約為2,272,900,000港元(二零二四年：2,485,700,000港元)，減少約8.6%，年度內之純利約為133,100,000港元(二零二四年：127,100,000港元)，增加4.7%。

本集團地基部門之收入由截至二零二四年十二月三十一日止年度(「**二零二四財政年度**」)之1,994,000,000港元減少至截至二零二五年十二月三十一日止年度(「**二零二五財政年度**」)之1,921,100,000港元，減幅為72,900,000港元或3.7%，而本集團鑽探部門之收入由二零二四財政年度之491,700,000港元減少至二零二五財政年度之351,800,000港元，減幅為139,800,000港元或28.4%。

本集團二零二五財政年度內之純利為133,100,000港元，較二零二四財政年度127,100,000港元增加4.7%或6,000,000港元。

於二零二五年，本集團透過購置大量大口徑鑽孔樁設備，大幅提升營運產能。連同擴張後逾200,000平方呎之倉庫設施，此等策略性投資加強了我們的營運能力，使本集團擁有全港最穩健及最精良的機器設備之一，為應對未來需求作好準備。另一附屬公司鑽達則憑藉其獲得的香港實驗所認可計劃下之超聲波回聲測試認證，持續投得新的場地勘探合約，並鞏固市場地位。鑽達將於二零二六年引進專用的探測船，以進一步將服務範疇擴展至海上地質勘探領域。憑藉其全面的服務組合涵蓋場地勘探、儀器測量、海上地質勘探及實地測試，鑽達成功投得了一項重大的新工程合約4 (NEC4) 框架合約，充分印證了本集團之技術領先地位及專業能力。

面對競爭加劇、工程機會減少以及人工及燃料成本上漲，本集團繼續保持嚴謹的態度。

展望未來，本集團對香港地基及建造業之前景保持審慎樂觀。其策略側重於鞏固核心實力、追求穩健的營運增長並嚴格篩選機遇，同時對符合集團長期願景之合作關係保持開放態度。行業向可持續實踐轉型既是責任，亦是機遇。本集團已在各項營運中落實全面的環境、社會及管治框架，並融入先進的生態建築方法及尖端的廢物管理系統。此項策略承諾既符合監管重點，亦能提升本集團在未來發展機遇中之競爭地位。

整體建造業環境持續轉型，在帶來營運挑戰之同時亦帶來多元化的機遇。公營房屋計劃及北部都會區基礎設施開發正加速推進，而私人發展商則根據市場動態調整策略。這些條件對具備技術多樣性及強大項目管理經驗之承建商較為有利。憑藉其深厚的行業經驗、營運能力及穩健的財務狀況，本集團已作好充分準備以應對複雜的市場環境，以及為持份者創造持續價值。本集團所展現之適應力以及對卓越營運之堅持，使其在瞬息萬變之香港建造業環境中脫穎而出。

## 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)
王查美龍 (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，王查美龍女士（即已故之王世榮博士（「王博士」）之遺產執行人）、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；
3. 王查美龍女士（即已故之王博士之遺產執行人）擁有Enhancement Investments Limited之權益。王承偉先生亦為Enhancement Investments Limited之董事；及
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二零二五年十二月三十一日（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) 於自二零二五年十二月三十一日（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，上述專家並無於自二零二五年十二月三十一日(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

除貸款協議及補充協議外，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余定謙先生。彼為香港會計師公會及澳洲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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.chinneykinwing.com.hk>)刊登：

- (a) 貸款協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 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；
- (d) 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；
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所述之同意書；及
- (f) 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」)謹訂於二零二六年六月二十四日(星期三)上午十一時正假座香港干諾道中200號信德中心東翼1樓黃金閣舉行股東特別大會(「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)於二零二六年五月四日所訂立之補充協議(「補充協議」)，內容關於按年利率6.0%重續本金額為250,000,000.00港元之貸款(註有「A」字樣之補充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二零二六年六月三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補充協議及其項下擬進行交易生效或就補充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補充協議之文件或協議；及
  - (ii) 採取一切必須行動以實行根據補充協議擬進行之交易。」

承董事會命  
余定謙  
公司秘書

香港，二零二六年六月三日

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. 為釐定出席將於二零二六年六月二十四日（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，本公司將於二零二六年六月十八日（星期四）至二零二六年六月二十四日（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，須於二零二六年六月十七日（星期三）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。釐定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票之權利之記錄日期為二零二六年六月二十四日（星期三）。
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](http://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，本公司董事會由十名董事組成，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；以及四名獨立非執行董事江紹智先生、龐棣勛先生、徐志剛先生及凌潔心女士。