

---

此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之漢國置業有限公司之股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

---



# 漢國置業有限公司

## Hon Kwok Land Investment Company, Limited

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

### 關連交易 有關地基建造工程

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  
智略資本有限公司

---

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6至14頁。獨立董事委員會函件（當中載有其向獨立股東提供之推薦意見）載於本通函第15頁。獨立財務顧問智略之函件（當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議）載於本通函第16至27頁。

本公司謹訂於二零一六年十一月七日（星期一）下午三時三十分假座香港干諾道中200號信德中心東翼三樓澳門賽馬會喜月上海料理舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第34至35頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥代表委任表格及盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何，不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一六年十月二十一日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	15
智略函件 .....	16
附錄 一 一般資料 .....	28
股東特別大會通告 .....	34

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下載列之涵義：

「該建築師行」	指	李景勳、雷煥庭建築師有限公司，為該僱主就建議開發該土地委聘之建築師行
「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「建聯集團」	指	建聯及其附屬公司
「建聯」	指	Chinney Alliance Group Limited (建聯集團有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市 (股份代號：385)，並為建業建榮之控股公司
「建業發展 (集團)」	指	建業發展 (集團) 有限公司 (Chinney Holdings Limited)，一間於香港註冊成立之有限公司，並為建業實業之控股公司，於最後實際可行日期持有建業實業已發行股份約63.25%
「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上市 (股份代號：216)，並為本公司之控股公司，於最後實際可行日期持有其已發行股份約68.09%
「建業實業集團」	指	建業實業及其附屬公司
「建業建榮」	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上市 (股份代號：1556)
「建業建榮集團」	指	建業建榮及其附屬公司

\* 僅供識別

---

## 釋 義

---

「該等公司」	指	建業建榮、建聯、建業實業及本公司
「本公司」或 「漢國置業」	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上市（股份代號：160）
「框架協議之先決條件」	指	框架協議內「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
「合約文件」	指	該僱主與該承建商將根據框架協議就地基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
「合約金額」	指	貳億壹仟萬港元（210,000,000港元）
「該承建商」	指	建榮地基有限公司(Kin Wing Foundations Limited)，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，並為建業建榮之間接全資附屬公司及建聯之間接非全資附屬公司
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「王世榮博士」	指	王世榮博士，為建聯、建業實業及本公司之主席兼執行董事
「圖則」	指	合約文件所載有關地基建造工程之任何圖則
「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）就該等交易尋求獨立股東批准

---

## 釋 義

---

「該僱主」	指	金譽發展有限公司(Gold Famous Development 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及建業實業之間接非全資附屬公司
「地基建造成工程」	指	與該土地有關包括（但不限於）以下各項：  (a) 根據工程師之荷載計劃和日程表及工程師擬訂設計之所有修訂進行地基打樁、管樁工程、鑽孔灌注樁牆工程之建造；  (b) 按該等規格所訂明對打樁工程進行所有測試；  (c) 依據該建築師行或建築事務監督所規定對打樁系統進行測試；  (d) 編製有關底土、打樁工程等報告以提交該建築師行，以及在須要情況下修訂該等報告以取得建築事務監督及任何相關政府部門批准；  (e) 根據圖則及該等規格進行之維修及復原現有圍板、有蓋通道、圍欄及路標架等；及  (f) 採取一切防範措施以保護鄰近構築物免受損毀，及修復任何已造成之損毀，  而進一步詳情載於合約文件
「框架協議」	指	該承建商與該僱主就地基建造成工程所訂立日期為二零一六年九月二十日之框架協議
「本集團」或 「漢國置業集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

---

## 釋 義

---

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事，即謝志偉博士、向左先生及朱君廉先生組成之董事委員會，以就該等交易向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	除王世榮博士及其聯繫人士外之股東
「該土地」	指	一幅位於香港新界葵涌健全街葵涌市地段第495號之土地
「最後實際可行日期」	指	二零一六年十月十八日，即本通函付印前為確定本通函內若干資料之最後實際可行日期
「該等法例」	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
「接納函件」	指	該建築師行將向該承建商發出以確認委聘該承建商之接納函件，其格式及內容與框架協議所夾附之附件大致相同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	二零一六年十二月三十一日
「Lucky Year」	指	Lucky Year Finance Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「標準守則」	指	上市發行人董事進行證券交易之標準守則

---

## 釋 義

---

「該等訂約方」	指	該承建商及該僱主，為框架協議之訂約方，而「訂約方」應按此詮釋
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，並不包括香港
「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	偉歷信（中國）有限公司，為該僱主委聘之特許工料測量師行，獨立於本公司及其聯繫人士
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「股東」	指	本公司股東
「該等規格」	指	合約文件所載有關地基建造工程之詳細規格
「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
「該等交易」	指	建議關連交易及據此擬進行之交易
「智略」或 「獨立財務顧問」	指	智略資本有限公司，一間根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團，並為本公司就該等交易而委任之獨立財務顧問
「%」	指	百分比



**漢國置業有限公司**  
**Hon Kwok Land Investment Company, Limited**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

執行董事：

王世榮博士 (主席)

陳遠強先生

李曉平先生

註冊辦事處：

香港干諾道中111號

永安中心23樓

非執行董事：

馮文起先生 (副主席)

王妍醫生

獨立非執行董事：

謝志偉博士

向左先生

朱君廉先生

敬啟者：

**關連交易**  
**有關地基建造工程**

**緒言**

謹此提述本公司、建業實業、建聯及建業建榮於二零一六年九月二十日發出之聯合公佈，該承建商及該僱主訂立框架協議。據此，該僱主有條件同意委聘該承建商，而該承建商亦有條件同意於該土地進行地基建造工程，合約金額為210,000,000港元。

於最後實際可行日期，該僱主為本公司之間接全資附屬公司及建業實業之間接非全資附屬公司，而該承建商為建業建榮之間接全資附屬公司及建聯之間接非全資附屬公司。建業實業分別擁有本公司及建聯已發行股份約68.09%及29.10%之權益，而建聯則持有建業建榮已發行股份約74.50%。王世榮博士為建業實業、本公司及建聯之

---

## 董事會函件

---

主席，並實益擁有(a)建業實業已發行股份約63.34%之權益；(b)本公司已發行股份約69.72%之權益（包括透過建業實業持有之權益）；(c)建聯已發行股份約73.43%之權益（包括透過建業實業持有之權益）；及(d)建業建榮已發行股份約74.50%之權益（即透過建聯持有之權益）。因此，建業實業、本公司、建聯及建業建榮彼此互為上市規則所界定之關連人士。

根據上市規則，訂立框架協議構成本公司之關連交易。由於建議關連交易之適用百分比率超過5%，且合約金額高於10,000,000港元，因此建議關連交易亦構成上市規則第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、公告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)該等交易之詳情；(b)獨立董事委員會就該等交易致獨立股東之函件；(c)獨立財務顧問就該等交易向獨立董事委員會及獨立股東提供之推薦意見函件；(d)股東特別大會通告；及(e)上市規則所規定之其他資料。

### 框架協議

#### 日期

二零一六年九月二十日（交易時段後）

#### 各訂約方

- (a) 該僱主                   ： 金譽發展有限公司(Gold Famous Development Limited)
- (b) 該承建商               ： 建榮地基有限公司(Kin Wing Foundations Limited)

於最後實際可行日期，該僱主為本公司之間接全資附屬公司及建業實業之間接非全資附屬公司，而該承建商為建業建榮之間接全資附屬公司及建聯之間接非全資附屬公司。

## 地基建造工程

根據框架協議，該僱主有條件同意按合約金額委聘該承建商，而該承建商亦有條件同意於該土地進行地基建造工程，惟須受框架協議之先決條件以及合約文件內尚有待落實之條款及條件所規限。地基建造工程之施工期估計約為550個曆日。

## 合約金額及付款條款

合約金額為貳億壹仟萬港元 (210,000,000港元)。

合約金額將按照一般行業慣例支付，即基於該承建商妥為進行之地基建造工程進度以及已交付之物料及貨品（經該建築師行不時交付予該僱主之建築師證書中核證）分階段付款。

合約金額乃由該承建商與該僱主參考目前市場價格經公平磋商後釐定。該承建商經考慮該土地之地理環境、地基建造工程之複雜程度與難度，以及估計項目成本（主要包括機械使用成本、直接勞工成本、分包開支及建設材料成本）後向該僱主作出報價。

該僱主已委聘工料測量師審查該承建商提出之報價。於審查過程中，工料測量師已於香港另行挑選四名地基承建商，並根據地基建造工程規定向彼等各方要求索取有關工程之報價。其中兩名地基承建商向工料測量師回覆，工料測量師其後將兩名地基承建商之報價與該承建商提出之報價作比較。該僱主於審閱工料測量師進行之成本分析後，信納合約金額與目前市場價格相若。

此外，工料測量師已根據該土地之地形及地質狀況以及地基建造工程所需之建造技術，另行編製地基建造工程價值之估計。

根據工料測量師就分析及比較合約金額所發出的報告，其他地基承建商回覆之報價，以及另行對地基建造工程價值之成本進行之估計，該工料測量師認為地基建造工程之合約金額屬公平合理之代價。

### 框架協議之先決條件

該承建商之委聘及各訂約方於框架協議下之責任須待下列各項條件達成後，方可作實：

- (a) 該等公司之獨立股東於其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（其中包括）該等交易及授權簽署、交付及履行根據框架協議擬進行之所有交易及任何附帶協議；
- (b) 已完全遵守聯交所根據上市規則所規定或其他根據框架協議擬進行之所有交易相關之一切規定；及
- (c) 已取得所規定或適用或有關之一切聯交所之豁免、同意、批准或確認以及訂約各方就訂立及執行框架協議所規定或適用或有關之一切相關豁免、同意、批准或確認。

該承建商或該僱主概不得豁免任何框架協議之先決條件。

各訂約方須合理盡力促致框架協議之先決條件於最後截止日期前獲達成。

倘框架協議之先決條件未能於最後截止日期或各訂約方以書面協定之其他日期（於任何情況下，時間皆為合約要素）前獲達成，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，而各訂約方概不得向另一方提出任何申索。

### 本公司之資料

本公司為一間投資控股公司。本公司之附屬公司主要從事物業發展、物業投資及與物業相關之業務。

於最後實際可行日期，建業實業持有490,506,139股本公司股份，佔其已發行股份約68.09%。

## 有關各訂約方之資料

該承建商為一間於香港註冊成立之有限公司，主要於香港從事為私營機構提供地基建造工程及打樁建造服務。

該僱主為一間於香港註冊成立之有限公司，主要於香港從事物業發展業務。

## 進行該等交易之理由及得益

本集團之其中一項主要業務為物業發展，並不時為其住宅、商業或酒店發展項目之建造工程委聘承建商。於過去十年，本集團一直專注於國內房地產市場，主要於中國從事物業發展業務。該土地乃由本集團於二零一五年經香港政府公開招標中投得，擬發展作非住宅用途，並由本集團持有作產生經常性租金收入。

建聯集團與建業建榮集團多年來一直於香港從事進行上蓋建築工程、地基建造工程，以及電機安裝及維修服務。具體而言，如建業建榮於二零一五年十月三十日之招股章程所披露，按市場份額計算，建業建榮集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度於香港打樁建造行業中排名第四。

因此，本集團之管理層認為，委聘該承建商能借重建聯集團與建業建榮集團於香港建造業方面之經驗及專門知識，並能節省於香港進行其他可行方案市場研究之資源。各訂約方薈萃協力能於符合各訂約方及該等公司之共同利益之情況下，就地基建工程提供更全面且組織有序之服務。

此外，地基建造為涉及高技術之行業，需要專門知識及能力。本集團之管理層認為，委聘一間其熟悉且有能力、可靠及信譽良好之地基承建商對其更為有利並更具成本效益。鑑於(a)建業建榮集團之市場排名乃其能力及可靠程度之有力證明；(b)與該僱主一樣，該承建商乃受王世榮博士控制，而王世榮博士之目標為謀求所有該等公司之裨益；及(c)該等公司之間已建立長久之關係，能有助提升工作效率及有效溝通，因此該承建商實為合適之承建商。

基於上述原因，本集團亦考慮委聘建聯集團進行該土地之上蓋建築工程。然而，由於相關樓宇規劃尚未落實，因此有關聘用將於二零一七年方予考慮。倘本集團與建聯集團就上蓋建築工程訂立任何協議，該等公司將遵守相關之上市規則規定。

該僱主有條件委聘及該承建商有條件接納進行地基建造工程乃於建業建榮集團、建聯集團、建業實業集團及本集團各自之一般及日常業務過程中進行。

該承建商基於估計項目成本（主要包括機械使用成本、直接勞工成本、分包開支及建設材料成本）向該僱主作出報價。於制訂該報價時，該承建商依照一套認可內部指引及程序，且於釐定合適定價時考慮各種因素，有關定價亦會應用於其他同類地基建造工程，該等因素包括但不限於(a) 建築地盤大小；(b) 建築地盤之地勢及地質狀況；(c) 將進行的工程之複雜程度與難度；(d) 項目所需資源；(e) 須進行的工程之估計所需施工時間；(f) 該承建商可用之資源；(g) 將若干工程外判予其他方的所需及估計開支；及(h) 總估計成本。其後，該承建商就地基建造工程的所需施工時間協定各鑽孔樁柱的平均成本，並於（其中包括）釐定合約金額時採納該成本。因此，建聯集團及建業建榮集團認為該承建商向該僱主提出之合約金額與其向其他獨立第三方所提出之同類地基建造工程之合約金額相若。

另一方面，該僱主亦委聘工料測量師審查該承建商提出之報價，該工料測量師認為地基建造工程之合約金額屬公平合理之代價。工料測量師為其中一間全球領先之成本管理及工料測量顧問公司，提供成本管理方面之意見，其中包括但不限於成本控制、成本規劃及合約建議。該公司業務遍佈全球，於美洲、亞太、歐洲、印度及中東均設有辦公室。負責該僱主進行委聘之主管人員為香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員、註冊專業測量師（工料測量）及註冊造價工程師（中國），於各類工料測量服務擁有逾50年經驗。

因此，董事認為，框架協議（及其項下擬進行之交易）之條款乃按一般商業條款在本集團一般業務過程中訂立，而該等交易乃屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

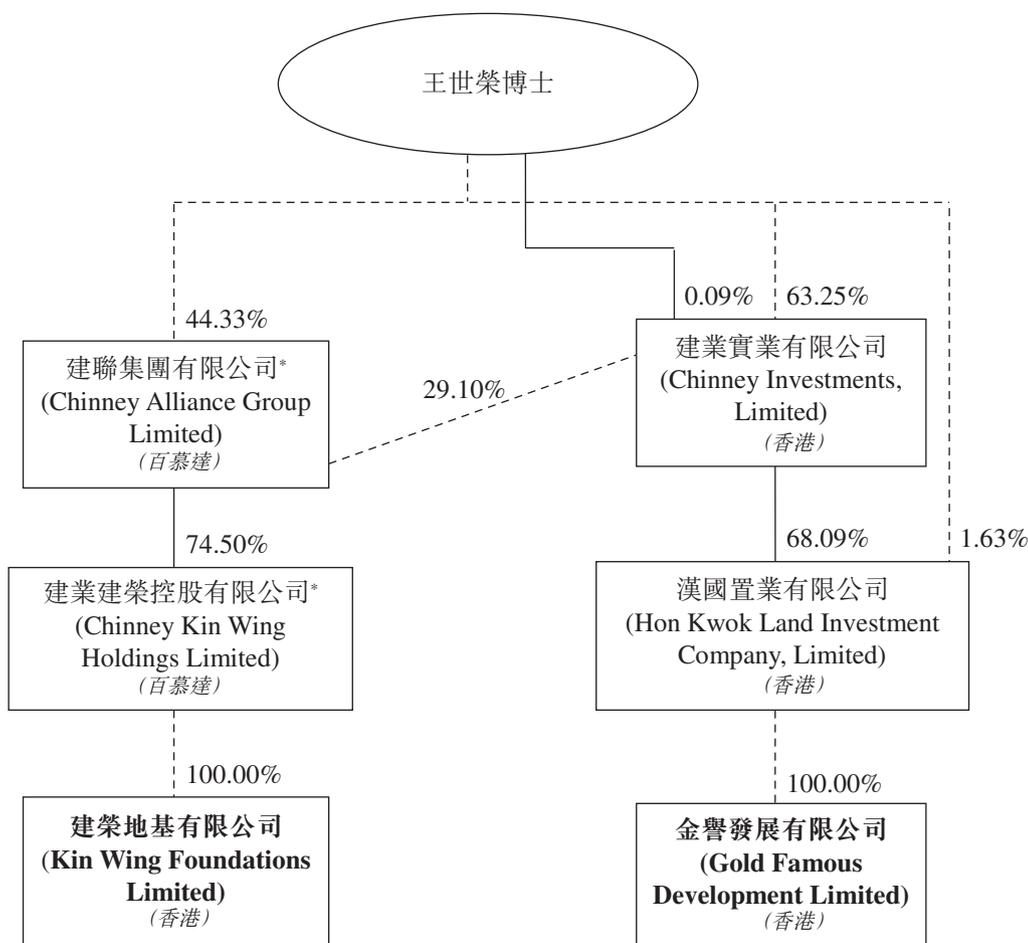
### 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，該僱主為本公司之間接全資附屬公司及建業實業之間接非全資附屬公司，而該承建商為建業建榮之間接全資附屬公司及建聯之間接非全資附屬公司。建業實業分別擁有本公司及建聯已發行股份約68.09%及29.10%之權益，而

## 董事會函件

建聯則持有建業建榮已發行股份約74.50%。王世榮博士為建業實業、本公司及建聯之主席，並實益擁有(a)建業實業已發行股份約63.34%之權益；(b)本公司已發行股份約69.72%之權益（包括透過建業實業持有之權益）；(c)建聯已發行股份約73.43%之權益（包括透過建業實業持有之權益）；及(d)建業建榮已發行股份約74.50%之權益（即透過建聯持有之權益）。因此，建業實業、本公司、建聯及建業建榮彼此互為上市規則所界定之關連人士。

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. 百分比皆按四捨五入

---

## 董事會函件

---

因此，根據上市規則，訂立框架協議構成本公司之關連交易。由於建議關連交易之適用百分比率超過5%，且合約金額高於10,000,000港元，因此建議關連交易亦構成上市規則第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、公告及獨立股東批准之規定。

董事王世榮博士於該等交易中擁有重大權益，彼已就於二零一六年九月二十日通過批准該等交易之董事會決議案放棄投票。基於良好企業管治之理由，王世榮博士之女兒王妍醫生亦自願就上述董事會決議案放棄投票。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年十一月七日（星期一）下午三時三十分假座香港干諾道中200號信德中心東翼三樓澳門賽馬會喜月上海料理召開及舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情批准該等交易。召開股東特別大會之通告載於本通函第34至35頁。

於最後實際可行日期，王世榮博士間接持有502,262,139股本公司股份，佔本公司已發行股份約69.72%。王世榮博士及其聯繫人士須於股東特別大會上就有關批准該等交易之決議案放棄投票。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，概無其他股東於該等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。

隨函附上適用於股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按照代表委任表格上印備之指示填妥代表委任表格及盡快交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，惟無論如何，不得遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會經已成立，就該等交易之條款是否公平合理向獨立股東提供建議。

智略已獲委任為獨立財務顧問，就此等事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

## 推薦意見

董事（包括經考慮智略之意見後之獨立非執行董事）認為框架協議之條款乃按一般商業條款在本公司一般及日常業務過程中訂立，而該等交易對獨立股東而言屬公平合理，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普通決議案，以批准該等交易。

## 其他資料

務請閣下垂注(i)載於本通函第15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意見）；(ii)載於本通函第16至27頁之「智略函件」（當中載有智略向獨立董事委員會及獨立股東提供之建議及推薦意見）；及(iii)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  
馮文起  
副主席  
謹啟

二零一六年十月二十一日



**漢國置業有限公司**  
**Hon Kwok Land Investment Company, Limited**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

敬啟者：

**關連交易**  
**有關地基建造工程**

吾等提述本公司於二零一六年十月二十一日向股東刊發之通函（「通函」），本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，就該等交易之條款向獨立股東提供建議。智略已獲委任為獨立財務顧問，以就此等事項向吾等及獨立股東提供建議。

吾等懇請閣下垂注載於通函第6至14頁之「董事會函件」及載於通函第16至27頁致吾等及獨立股東之「智略函件」。

經考慮該等交易之條款，並考慮到智略之建議（尤其載於其函件內之主要因素、理由及建議），吾等認為訂立框架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、框架協議之條款乃按一般商業條款及在本公司一般及日常業務過程中訂立，且對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該等交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
漢國置業有限公司  
獨立董事委員會

謝志偉

向左  
獨立非執行董事  
謹啟

朱君廉

二零一六年十月二十一日

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載有就該等交易向漢國置業獨立董事委員會及建業實業獨立董事委員會以及漢國置業及建業實業之獨立股東提供之建議，並為載入本通函而編製。

# VEDA | CAPITAL

## 智略資本

香港  
干諾道中111號  
永安中心  
11樓1106室

敬啟者：

### 關連交易 有關地基建造工程

#### 緒言

吾等茲提述吾等已獲委任為獨立財務顧問，就該等交易向漢國置業獨立董事委員會（「漢國置業獨立董事委員會」）及建業實業獨立董事委員會（「建業實業獨立董事委員會」）以及漢國置業之獨立股東（「漢國置業獨立股東」）及建業實業之獨立股東（「建業實業獨立股東」）提供建議，有關詳情載於日期均為二零一六年十月二十一日之漢國置業通函及建業實業通函（統稱「該等通函」，本函件組成其一部份）內之「董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與該等通函所界定者具有相同涵義。

於二零一六年九月二十日（聯交所交易時段後），該承建商與該僱主訂立框架協議，據此，該僱主有條件同意委聘該承建商，而該承建商亦有條件同意於該土地進行地基建造工程，合約金額為210,000,000港元。

於最後實際可行日期，該僱主為漢國置業之間接全資附屬公司及建業實業之間接非全資附屬公司，而該承建商為建業建榮之間接全資附屬公司及建聯之間接非全資附屬公司。建業實業分別擁有漢國置業及建聯已發行股份約68.09%及29.10%之權益，而建聯則持有建業建榮已發行股份約74.50%。王世榮博士為建業實業、漢國置業及建聯之主席，並實益擁有(a)建業實業已發行股份約63.34%之權益；(b)漢國置業已發行股份

約69.72%之權益（包括透過建業實業持有之權益）；(c)建聯已發行股份約73.43%之權益（包括透過建業實業持有之權益）；及(d)建業建榮已發行股份約74.50%之權益（即透過建聯持有之權益）。因此，建業實業、漢國置業、建聯及建業建榮彼此互為上市規則所界定之關連人士。

根據上市規則，訂立框架協議構成漢國置業及建業實業之關連交易。由於建議關連交易之適用百分比率超過5%，且合約金額高於10,000,000港元，因此建議關連交易亦構成上市規則第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、公告及獨立股東批准之規定。

漢國置業及建業實業之董事王世榮博士於該等交易中擁有重大權益，彼已就均於二零一六年九月二十日通過批准該等交易之漢國置業及建業實業各自之董事會之決議案放棄投票。基於良好企業管治之理由，王妍醫生及王承偉先生（分別為王世榮博士之女兒及兒子）亦分別自願就漢國置業及建業實業董事會決議案放棄投票。概無其他漢國置業及建業實業之董事於該等交易中擁有重大權益或須就有關董事會決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

漢國置業已成立漢國置業獨立董事委員會（由漢國置業全體獨立非執行董事謝志偉博士、向左先生及朱君廉先生組成），以就該等交易向漢國置業獨立股東提供建議及推薦意見。

建業實業已成立建業實業獨立董事委員會（由建業實業全體獨立非執行董事楊國雄博士、王敏剛先生及陳家俊先生組成），以就該等交易向建業實業獨立股東提供建議及推薦意見。

吾等獲委任為(i)漢國置業獨立董事委員會及漢國置業獨立股東；及(ii)建業實業獨立董事委員會及建業實業獨立股東之獨立財務顧問已獲漢國置業及建業實業各自之

董事會批准。吾等作為獨立財務顧問之職責為就該等交易之條款是否公平合理，向(i)漢國置業獨立董事委員會及漢國置業獨立股東；及(ii)建業實業獨立董事委員會及建業實業獨立股東提供建議。

### 吾等之獨立性

除該等交易外，於最後實際可行日期，吾等於過去兩年與漢國置業及建業實業或任何其他合理被視為與吾等之獨立性有關之任何其他人士概無任何關係，概無於彼等中擁有任何權益，亦無向彼等提供其他服務。除就委任吾等為有關該等交易的獨立財務顧問而應付吾等之一般專業費用外，概不存在任何吾等曾經或將會向漢國置業及建業實業或任何其他合理被視為與吾等之獨立性有關之任何其他人士收取任何費用或利益之安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等為獨立人士。

### 吾等意見之基準及假設

於達致吾等向(i)漢國置業獨立董事委員會及漢國置業獨立股東；及(ii)建業實業獨立董事委員會及建業實業獨立股東提供之建議及推薦意見時，吾等已審閱（其中包括）框架協議、工料測量師所編製之成本分析報告（「**成本分析報告**」）及該等通函所載其他資料。

吾等信賴該等通函內所載或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及漢國置業及建業實業、漢國置業之董事（「**漢國置業董事**」）及建業實業之董事（「**建業實業董事**」）以及漢國置業及建業實業之管理層（統稱「**管理層**」）向吾等所提供資料及聲明均屬準確。吾等假設該等通函內所載或提述及由管理層向吾等提供之所有資料及聲明（彼等須就此負全責）於提供或作出時在各方面均屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分，且直至最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整，並無誤導或欺詐成分。向吾等提供之資料及作出之聲明於最後實際可行日期至漢國置業股東特別大會及建業實業股東特別大會分別之日期（包括該日）期間如有任何重大變動，漢國置業之股東及建業實業之股東將盡早獲通知。

吾等亦假設漢國置業董事及建業實業董事於該等通函內所作有關信念、意見、預期及意向之所有陳述，乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出，且該等通函並無遺漏任何其他事實，足以令致該等通函所載任何陳述產生誤導。吾等並無理由懷疑任何相關

資料遭隱瞞，或質疑該等通函所載資料及事實是否真實、準確及完整，或管理層向吾等提供之意見是否合理。

吾等認為，吾等已獲提供充分資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無對管理層所提供資料進行任何獨立核證，亦無對漢國置業集團及建業實業集團之業務、財政狀況及事務或未來前景作出任何獨立調查。漢國置業董事及建業實業董事願就該等通函所載資料（包括遵照上市規則規定提供之資料詳情）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，該等通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成分，而該等通函內表達之意見乃經審慎周詳考慮後始達致，亦無遺漏任何其他事實，足以令致該等通函或該等通函內所載之任何陳述產生誤導。

本函件僅向(i)漢國置業獨立董事委員會及漢國置業獨立股東；及(ii)建業實業獨立董事委員會及建業實業獨立股東發出，以供彼等考慮框架協議的條款，除載於該等通函外，未經吾等事先書面同意，本函件之全部或部分內容不得轉載或引述，亦不得作任何其他用途。

### 所考慮之主要因素及理由

吾等於達致就該等交易提供予(i)漢國置業獨立董事委員會及漢國置業獨立股東；及(ii)建業實業獨立董事委員會及建業實業獨立股東的建議時，已考慮下列主要因素及理由：

#### (i) 有關各訂約方之資料

#### **該承建商、建業建榮及建聯之背景資料**

該承建商為一間根據香港法例註冊成立之有限公司，並為建業建榮之間接全資附屬公司及建聯之間接非全資附屬公司，其主要於香港從事地基建造工程及為私營機構提供打樁建造服務。

建聯集團與建業建榮集團多年來一直於香港從事進行上蓋建築工程、地基建造工程，以及電機安裝及維修服務。

**該僱主、漢國置業及建業實業之背景資料**

該僱主為一間根據香港法例註冊成立之有限公司，並為漢國置業之間接全資附屬公司及建業實業之間接非全資附屬公司，其主要於香港從事物業發展業務。

漢國置業為一間於香港註冊成立之投資控股有限公司。漢國置業集團主要從事物業發展及物業投資業務，主要專注於深圳、廣州及重慶這三個中國大陸主要城市，另外主要專注於香港之物業投資。漢國置業集團長期策略之目標，在於賺取足夠之經常性租金收入以抵償包括行政費用、財務成本及股息在內之營運開支，並以項目銷售額來補充漢國置業集團之額外現金流入。

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（不包括漢國置業集團及建聯）主要從事成衣製造及貿易及一般投資業務。

**(ii) 訂立框架協議之理由及得益**

如該等通函所述，漢國置業集團之其中一項主要業務為物業發展，並不時為其住宅、商業或酒店發展項目之建造工程委聘承建商。於過去十年，漢國置業集團一直專注於國內房地產市場，主要於中國從事物業發展業務。該土地乃由漢國置業集團於二零一五年經香港政府公開招標中投得，擬發展作非住宅用途，並由漢國置業集團持有作產生經常性租金收入。

建業建榮集團於一九九四年成立，多年來一直於香港從事打樁建造及其他配套服務，以及鑽探及地盤勘察。建業建榮於香港之打樁建造業務一般透過其全資附屬公司建榮工程有限公司及該承建商承包。建榮工程主要從事公營機構地基項目，而該承建商專注於私營機構。根據屋宇署的名冊，該承建商登記為基礎工程類別及地盤平整工程類別之專門承建商。此外，如建業建榮日期為二零一五年十月三十日之招股章程（「招股章程」）所披露，私營機構為建業建榮集團之主要收入來源，其亦說明該承建商身為專注於私營機構地基項目之附屬公司，乃為建業建榮集團之主要收入推動來源。

根據於招股章程內刊載由Ipsos Limited編製關於香港及澳門建造業趨勢之研究報告，按所產生的收入計算，建業建榮集團於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度分別於香港打樁建造行業中排名第四。其於截至二零一二年、二零一三年及二零一四年十二月三十一日止年度於香港打樁建造行業中分別貢獻收入約934.0百萬港元、1,060.0百萬港元及1,233.4百萬港元，或佔市場份額約4.6%、5.7%及6.3%。Ipsos Limited為一間於1998年8月21日在香港註冊成立的市場研究公司。其富有為聯交所上市公司的首次公開發售進行多個行業的市場研究經驗。

如建業建榮集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之年度報告及截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所披露，於二零一五年一月一日至二零一六年六月三十日之期間內，建業建榮集團已完成合共18個與地基建造及配套服務有關之項目。於截至二零一六年六月三十日止18個月，來自地基建造及配套服務分部之未經審核總收入約為2,206百萬港元。

從招股章程所獲悉，該承建商之私營機構客戶較多元化，包括物業發展商、建築公司、市區重建局、慈善機構以及彼等各自之總承建商。該承建商的知名客戶包括長江實業地產有限公司、會德豐地產（香港）有限公司及新鴻基地產發展有限公司。

再者，管理層認為地基建造為涉及高技術之行業，需要專門知識及能力，故認為委聘一間其熟悉且有能力、可靠及信譽良好之地基承建商對其更為有利並更具成本效益。

如該等通函所進一步提及，管理層認為委聘該承建商能借重建聯集團與建業建榮集團於香港建造業方面之經驗及專門知識，並能節省於香港進行其他可行方案市場研究之資源。此外，該僱主及該承建商均受王世榮博士共同控制，而王世榮博士之目標為謀求所有該等公司之裨益。漢國置業、建業實業、建業建榮及建聯之間已建立長久之關係，能有助提升工作效率及有效溝通。管理層相信，各訂約方薈萃協力能於符合各訂約方、漢國置業及建業實業之共同利益之情況下，就該等交易更全面且組織有序之服務。

從該等通函所獲悉，漢國置業集團及建業實業集團亦考慮委聘建聯集團進行該土地之上蓋建築工程。然而，由於相關樓宇規劃尚未落實，因此有關聘用將於二零一七年方予考慮。倘漢國置業集團、建業實業集團與建聯集團就上蓋建築工程訂立任何協議，漢國置業及建業實業將遵守相關之上市規則規定。

該僱主有條件委聘及該承建商有條件接納進行該等交易乃於建業建榮集團、建聯集團、建業實業集團及漢國置業集團各自之一般及日常業務過程中進行。該承建商向該僱主提出之合約金額與其向其他獨立第三方所提出之同類交易之合約金額相若。另一方面，該僱主亦委聘工料測量師審查該承建商提出之報價（「報價」），該工料測量師認為該等交易之合約金額屬公平合理之代價。

因此，漢國置業及建業實業之董事認為，框架協議之條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，並符合漢國置業及建業實業以及彼等各自股東之整體利益。

經考慮(i)建業建榮集團於香港打樁建造行業中之市場排名；(ii)該承建商具有知名客戶的多元化客戶基礎；(iii)與該僱主一樣，該承建商乃受王世榮博士控制，而王世榮博士之目標為謀求所有該等公司之裨益；及(iv)該等公司之間已建立長久之關係，能有助提升工作效率及有效溝通，吾等認為訂立框架協議屬公平合理，並符合漢國置業及建業實業以及漢國置業及建業實業各自股東之整體利益。

**(iii) 框架協議之主要條款**

日期： 二零一六年九月二十日（交易時段後）

各訂約方： (i) 該承建商  
(ii) 該僱主

地基建造工程： 根據框架協議，該僱主有條件同意按合約金額委聘該承建商、而該承建商亦有條件同意於該土地進行該等交易，惟須受框架協議之先決條件以及合約文件內尚有待落實之條款及條件所規限。

項目位置： 一幅位於香港新界葵涌健全街葵涌市地段第495號之土地

---

## 智略函件

---

合約金額：	210,000,000港元
合約期：	約550個曆日
付款條款：	合約金額將按照一般行業慣例支付，即基於該承建商妥為進行之地基建造成度以及已交付之物料及貨品（經該建築師行不時交付予該僱主之建築師證書中核證）分階段付款。

### 框架協議之先決條件：

如董事會函件所述，該承建商之委聘及各訂約方於框架協議下之責任須待下列各項條件達成後，方可作實：

- (a) 該等公司之獨立股東於其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（其中包括）該等交易及授權簽署、交付及履行根據框架協議擬進行之所有交易及任何附帶協議；
- (b) 已完全遵守聯交所根據上市規則所規定或其他根據框架協議擬進行之所有交易相關之一切規定；及
- (c) 已取得所規定或適用或有關之一切聯交所之豁免、同意、批准或確認以及訂約各方就訂立及執行框架協議所規定或適用或有關之一切相關豁免、同意、批准或確認。

該承建商或該僱主概不得豁免任何框架協議之先決條件。

各訂約方須合理盡力促致框架協議之先決條件於最後截止日期前獲達成。

倘框架協議之先決條件未能於最後截止日期或各訂約方以書面協定之其他日期（於任何情況下，時間皆為合約要素）前獲達成，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，而各訂約方概不得向另一方提出任何申索。

## 合約金額

如該等通函所述，合約金額為210,000,000港元。

合約金額將按照一般行業慣例支付，即基於該承建商妥為進行之地基建造工程進度以及已交付之物料及貨品（經該建築師行不時交付予該僱主之建築師證書中核證）分階段付款。

如該等通函所述，合約金額乃由該承建商與該僱主參考目前市場價格經公平磋商後釐定。該承建商經考慮該土地之地理環境、該等交易之複雜程度與難度，以及估計項目成本（主要包括機械使用成本、直接勞工成本、分包開支及建設材料成本）後向該僱主作出報價。於制訂該報價時，該承建商依照一套認可內部指引及程序，且於釐定合適定價時考慮各種因素，有關定價亦會應用於其他同類地基建造工程，該等因素包括但不限於(a)建築地盤大小；(b)建築地盤之地勢及地質狀況；(c)將進行的工程之複雜程度與難度；(d)項目所需資源；(e)須進行的工程之估計施工時間；(f)該承建商可用之資源；(g)將若干工程外判予其他方的所需及估計成本；及(h)總估計成本。其後，該承建商就地基建造工程的所需施工時間協定各鑽孔樁柱的平均成本，並於（其中包括）釐定合約金額時採納該成本。因此，建業建榮集團管理層認為該承建商向該僱主提出之合約金額與其向其他獨立第三方所提出之同類地基建造工程之合約金額相若。

吾等已審閱定價之內部工作程序，該承建商依照此等程序釐定報價的合適定價，其亦會應用於其他地基建造工程（「內部工作程序」）。

吾等亦已與該承建商之管理層面談，並獲悉該承建商於為地基建造工程定價時已依照內部工作程序，並參考其為獨立第三方所進行或正進行的其他同類地基建造項目（「樣本項目」），而該等項目的合約金額款項與合約金額相若。吾等已審閱樣本項目之報價，並知悉樣本項目成本估計程序與內部工作程序一致。

因此，吾等相信該承建商向該僱主提出之合約金額與其向其他獨立第三方所提出之同類交易之合約金額相若。

該僱主已委聘工料測量師審查該承建商提出之報價。於審查過程中，工料測量師已於香港另行挑選四名地基承建商，並根據地基建造工程規定向彼等各方要求索取有關工程之報價。其中兩名地基承建商向工料測量師回覆，工料測量師其後將兩名地基承建商之報價與該承建商提出之報價作比較。該僱主於審閱工料測量師進行之成本分析後，信納合約金額與目前市場價格相若。

此外，工料測量師已根據該土地之地形及地質狀況以及地基建造工程所需之建造技術，另行編製地基建造工程合約價值之估計（「估價」）。

根據有關分析及比較合約金額之成本分析報告、其他地基承建商回覆之報價，以及估價，工料測量師認為地基建造工程之合約金額屬公平合理之代價。

#### (iv) 成本分析報告

於評估合約金額是否公平合理時，吾等與工料測量師進行討論，並審閱為評估該承建商就地基建造工程所提交之報價而編製之成本分析報告，其詳情載列如下。

吾等已討論及審閱成本分析報告所採用之方法、基準及主要假設。吾等明白工料測量師已考慮合約金額，方法為將其與以下項目比較：(i)於香港活躍經營之兩名地基承建商所回覆之要求報價（定義見下文）及(ii)估價。此外，與該承建商就該事項所進行之面談亦由工料測量師進行。

吾等獲悉，工料測量師已於香港挑選四名地基承建商，並根據地基建造工程所規定之詳細規格向彼等各方要求索取報價（「要求報價」）。工料測量師挑選此四名承建商取得要求報價之準則主要基於(i)彼等進行與地基建造工程類似的項目之能力；(ii)彼等於香港地基行業之過往經驗；及(iii)於政府部門登記為註冊地基工程承建商之情況。最後，兩名承建商向工料測量師回覆要求報價，其中地基建造工程詳細規格項下之相同項目及數量之報價由彼等各自提供。

如工料測量師所建議，吾等獲悉，彼等獨立就地基建造工程進行估價。為制定估價，工料測量師與該承建商進行面談，以討論及了解將進行地基建造工程之該土地的地形及地質，以及地基建造工程所需之建造技術。其後，工料測量師參考要求報價及先前由工料測量師所測量的數個相似項目之所得投標制定估價。再者，估價亦經工料測量師參考建築署之建築工程投標價格指數而調整，其由建築署編訂，每季一次，作為調整建築成本數據之輔助工具，以作估價之用。

吾等已審閱兩個所收要求報價之金額及估價，並發現與兩個所收要求報價及估價相比，報價為最低之報價。

如工料測量師所建議，根據成本分析報告所採用之方法及假設，彼等認為接納該承建商所提交有關地基建造工程之報價屬公平合理。

根據上市規則第13.80條，為評估工料測量師就成本分析報告之專業知識和獨立性，吾等採取以下步驟：

- (i) 取得並審閱聘用條款（內有關於工作範圍之詳情、工作範圍就所要求提出之意見而言是否恰當，以及工作範圍之任何可能對成本分析報告之評估程度有不利影響之限制）；
- (ii) 與工料測量師面談，了解彼現時或以往與該僱主、漢國置業及建業實業之間的關係；及
- (iii) 覆核工料測量師以往在香港建造業工料測量服務之經驗，並與工料測量師討論。

按吾等如上文所述之工作，吾等認為：(i)聘用工料測量師乃按一般商業條款進行；(ii)工料測量師所採用之方法適用於成本分析報告；(iii)就進行報價審查而言，假設乃屬可予接納及適當；及(iv)吾等並不知悉工作範圍之任何可能對成本分析報告之評估程度有不利影響之限制。

吾等亦向工料測量師查詢其經驗，並知悉工料測量師為其中一間全球領先之成本管理與工料測量顧問公司，提供成本管理方面之意見，其中包括但不限於成本控制、成本規劃及合約建議。該公司業務遍佈全球，於美洲、亞太、歐洲、印度及中東均設

有辦公室。成本分析報告之授權簽署人為香港測量師學會會員、英國皇家特許測量師學會會員、註冊專業測量師（工料測量）及註冊造價工程師（中國）。彼於各類工料測量服務擁有逾50年經驗。鑑於成本分析報告之授權簽署人於香港工料測量服務擁有豐富實際經驗，吾等認為彼符合資格就成本分析報告提供可靠意見。

吾等亦嘗試從官方公共途徑就地基建造工程之市場價格進行調查。然而，由於(i)行內地基建造工程之報價屬高度保密資料；及(ii)每項地基建造項目各有特點，故吾等無法就地基建造工程之市場價格取得公眾資料。

經考慮(i)就上述工料測量師意見之分析及工料測量師之相關專業資格及經驗；及(ii)合約金額之估計已按照與獨立第三方之地基建造項目相同之內部工作程序後，吾等認為框架協議之條款乃按一般商業條款訂立且就漢國置業獨立股東及建業實業獨立股東而言屬公平合理。

## 推薦意見

經考慮以上主要因素及理由後，吾等認為(i)框架協議在漢國置業集團及建業實業集團一般及日常業務過程中進行；(ii)框架協議之條款乃按一般商業條款訂立，且就漢國置業獨立股東及建業實業獨立股東而言屬公平合理；及(iii)訂立框架協議符合漢國置業集團、建業實業集團、漢國置業獨立股東及建業實業獨立股東之整體利益。因此，吾等建議漢國置業獨立董事委員會及建業實業獨立董事委員會分別推薦漢國置業獨立股東及建業實業獨立股東，且吾等亦推薦漢國置業獨立股東及建業實業獨立股東投票贊成相關決議案，以批准該等交易。

此致

漢國置業獨立董事委員會及建業實業獨立董事委員會；及

列位漢國置業獨立股東及建業實業獨立股東 台照

代表  
智略資本有限公司  
董事總經理  
方敏  
謹啟

二零一六年十月二十一日

方敏女士為可根據證券及期貨條例從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的負責人員，彼具有逾20年從事投資銀行及機構融資的經驗。

## 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。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重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、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：

#### (a) 於本公司普通股份之好倉

董事姓名	附註	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司 已發行股份 百分比
王世榮博士	1	透過受控制公司	502,262,139	69.72
馮文起先生		實益擁有	1,100,000	0.15

## (b) 於本公司相聯法團之普通股份之好倉

董事姓名	附註	相聯法團名稱	身份及權益性質	持有普通	佔相聯法團
				股份數目／ 已繳註冊資本	已發行股份／ 已繳註冊資本 百分比
王世榮博士	2	建業實業	透過受控制公司	348,763,324	63.25
		建業實業	實益擁有	480,000	0.09
	3	建業發展(集團)	透過受控制公司	9,900,000	99.00
		建業發展(集團)	實益擁有	100,000	1.00
		Lucky Year	實益擁有	20,000	100.00
	4	廣州漢國福強地產 開發有限公司	透過受控制公司	人民幣 185,000,000元	100.00
	5	建業經貿有限公司	透過受控制公司	10,400	80.00

附註：

- 在502,262,139股股份中，490,506,139股股份乃由建業發展(集團)之附屬公司建業實業實益持有。Lucky Year擁有建業發展(集團)超過三分之一以上之股本權益，而王世榮博士乃Lucky Year之董事，並擁有其實益權益。餘下11,756,000股股份乃由建業金融投資有限公司(「建業金融」)持有，而王世榮博士為該公司之董事，並擁有其實益權益。
- 該等股份乃由建業發展(集團)實益持有。誠如附註1所述，王世榮博士被視為擁有該等股份之權益。
- 該等股份乃由Lucky Year實益持有。誠如附註1所述，王世榮博士被視為擁有該等股份之權益。
- 在人民幣185,000,000元之已繳註冊資本中，人民幣111,000,000元由本公司之全資附屬公司持有，而人民幣74,000,000元由王世榮博士控制之公司持有。誠如附註1所述，王世榮博士被視為擁有該公司之權益。
- 在10,400股股份中，2,600股股份由本公司之全資附屬公司持有，而餘下7,800股股份由王世榮博士控制之公司持有。誠如附註1所述，王世榮博士被視為擁有該公司之權益。

除上述披露者外，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。

#### 其他人士於本公司及本集團其他成員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：

名稱	附註	身份及權益性質	持有普通 股份數目	佔本公司 已發行股份 百分比
王世榮博士	1、2、3	透過受控制公司	502,262,139	69.72
Lucky Year	1及2	透過受控制公司	490,506,139	68.09
建業發展（集團）	1及2	透過受控制公司	490,506,139	68.09
建業實業	1及2	直接實益擁有	490,506,139	68.09

附註：

1. 上述所有權益均為好倉。
2. 根據證券及期貨條例第316條，王世榮博士、Lucky Year、建業發展（集團）及建業實業被視為擁有同一批490,506,139股股份之權益。
3. 11,756,000股股份乃由建業金融持有，而王世榮博士為該公司之董事，並擁有其實益權益。

根據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（不包括董事）直接或間接擁有本集團其他成員公司之已發行具投票權股份10%或以上之權益，或擁有可認購該等股本之認購權：

股東名稱	所持有權益之本集團成員公司名稱	權益概約百分比
兆銳發展有限公司	廣州漢國福強地產開發有限公司	40
廣州市恒生集團有限公司	廣州市漢國恒生房地產開發有限公司	25

除上述披露者外，於最後實際可行日期，概無董事知悉任何人士（不包括董事）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，或直接或間接擁有本集團任何其他成員公司之已發行具投票權股份10%或以上之權益，或擁有任何可認購該等股本之認購權。

### 3. 董事於資產及合約之權益

本公司與建業實業就提供一般企業管理服務簽訂管理合約。合約並無訂明年期，可由任何一方向另一方發出兩個月書面通知而終止。於截至二零一六年三月三十一日止年度，本公司已支付管理費用為10,000,000港元。王世榮博士為建業實業之董事並於建業實業擁有實益權益。馮文起先生亦為建業實業之董事。

此外，如本公司於二零一六年五月九日之公佈及根據日期為二零一六年六月二十日其有關之通函，本公司之間接全資附屬公司與兩名賣方訂立個別協議，以收購彼等各自的離岸控股公司（該等公司各自位於中國廣州市之物業中持有50%間接權益），總代價為137,590,000港元。上述其中一名賣方由王世榮博士實益擁有100%之權益。

據董事所知，除上文及框架協議所披露者外，概無董事：

- (a) 於最後實際可行日期，自二零一六年三月三十一日（即本集團編製最近期公佈之經審核財務報表之日期）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) 在於最後實際可行日期仍然生效並對本集團之業務屬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

本公司主席王世榮博士被視為於從物業投資業務之公司中擁有權益及擔任董事職位。就此而言，王世榮博士被視為於可能與本集團競爭之業務中擁有權益。

除上文所披露者外，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，董事概無與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內由本公司或其任何附屬公司終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

#### 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一六年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）以來有任何重大不利變動。

#### 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
智略	一間根據證券及期貨條例可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
偉歷信（中國）有限公司 （「偉歷信」）	特許工料測量師

- (a) 於最後實際可行日期，智略及偉歷信各自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) 智略及偉歷信已各自就按本通函現時刊發之形式及內容轉載其函件及引述其名稱發出同意書，且迄今並無撤回有關同意書。

- (c) 自二零一六年三月三十一日（即本集團最近期公佈之經審核財務報表之編製日期）起，智略及偉歷信均無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，直接或間接擁有任何權益。

## 8. 備查文件

下列文件可由本通函刊發日期起至股東特別大會日期（包括該日）止期間內香港營業日之一般辦公時間，於本公司之註冊辦事處（地址為香港干諾道中111號永安中心23樓）可供查閱：

- (a) 框架協議；
- (b) 本公司之組織章程細則；
- (c) 本通函第6至14頁所載之董事會函件；
- (d) 本通函第15頁所載獨立董事委員會向獨立股東發出之推薦意見函件；
- (e) 本通函第16至27頁所載智略向獨立董事委員會及獨立股東發出之建議函件；
- (f) 本附錄「專家及同意書」一節所述之書面同意；及
- (g) 本通函。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司之公司秘書為馬恆昌先生。彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會資深會員。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (c) 本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。



**漢國置業有限公司**  
**Hon Kwok Land Investment Company, Limited**

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：160)

**股東特別大會通告**

茲通告漢國置業有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年十一月七日(星期一)下午三時三十分假座香港干諾道中200號信德中心東翼三樓澳門賽馬會喜月上海料理舉行股東特別大會，或倘於該日上午九時正於香港懸掛或持續懸掛黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號，股東特別大會(或其任何續會)將於二零一六年十一月七日之後第二個營業日(定義見下文附註(1))於同一時間同一地點舉行(「股東特別大會」)，藉以考慮及酌情通過(無論是否作出修訂)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、追認及確認建榮地基有限公司(Kin Wing Foundations Limited)(「該承建商」)及金譽發展有限公司(Gold Famous Development Limited)(「該僱主」)於二零一六年九月二十日所訂立之框架協議(「框架協議」)，內容有關與一幅位於香港新界葵涌健全街葵涌市地段第495號之土地有關之地基建造工程(「地基建造工程」)，而進一步詳情載於該僱主與該承建商將根據框架協議就地基建造工程訂立，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提交大會並由大會主席簽署以資識別)，有關進一步詳情載於日期為二零一六年十月二十一日致本公司股東之通函內(而本通告亦為通函之一部分)；及
- (b) 授權本公司董事就執行或就框架協議，行使本公司之所有權利及採取彼等全權酌情認為必需、適宜或權宜之所有措施，包括但不限於：
- (i) 與任何其他訂約方簽署、修訂、補充、交付、呈交及落實與框架協議有關或相關之任何其他文件或安排；及

---

## 股東特別大會通告

---

(ii) 採取所有必需行動，以落實根據框架協議擬進行之交易。」

承董事會命  
馬恆昌  
公司秘書

香港，二零一六年十月二十一日

附註：

1. 營業日指於該日上午九時正香港並無懸掛或持續懸掛黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號及香港銀行一般開放營業之任何日子（不包括星期六）。倘於二零一六年十一月七日上午九時正於香港懸掛或持續懸掛黑色暴雨警告信號或八號或以上熱帶氣旋警告信號，股東特別大會（或其任何續會）將不會於該日舉行，惟將於二零一六年十一月七日之後第二個營業日於同一時間同一地點舉行。
2. 凡有權出席上述股東特別大會及於會上投票之股東，可依照本公司之組織章程細則委任一位或多位代表出席並代其投票。受委任代表毋須為本公司股東。
3. 本代表委任表格必須由閣下或閣下以書面正式授權之代理人簽署或（如屬法團）蓋上公司印章或由獲正式授權之主管人員或代理人親筆簽署。
4. 已簽署之代表委任表格連同授權簽署委任表格之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等文件副本，最遲須於上述大會或其任何續會指定舉行時間48小時前填妥並交回本公司之股份過戶登記處卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓，方為有效。
5. 如為股份之聯名持有人，則任何一位該等持有人均可親身或委任代表就有關股份於大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，惟倘超過一位以上之該等聯名持有人或委派代表出席上述大會，則該等出席持有人中，僅在股東名冊上名列首位之持有人方有權憑該等股份投票。