

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下華營建築集團控股有限公司（「本公司」，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）主板上市）股份全部出售或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分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。



CR Construction Group Holdings Limited

華營建築集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1582)

須予披露及關連交易
收購 TRIUMPH SUCCESS DEVELOPMENTS LIMITED
全部已發行股本
及
股東特別大會通告

本公司的財務顧問



獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至18頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第19頁，當中載有其致獨立股東的推薦建議。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第20至31頁，當中載有其有關購股協議及其項下擬進行交易的條款的意見及推薦建議。

本公司謹訂於二零二一年一月二十日上午十時正假座香港灣仔告士打道64-66號筆克大廈2樓201室舉行股東特別大會，召開股東特別大會日期為二零二零年十二月三十一日的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。

隨函亦附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(https://www.cr-construction.com.hk/)。

無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上的指示填妥及簽署，並盡早交回本公司香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須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，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回。

本通函備有中英文本。如有任何歧義，概以英文本為準。

股東特別大會的預防措施

請參閱本文件的第ii頁有關於股東特別大會上為預防及控制COVID-19傳播而採取的措施，包括：

- 強制體溫檢測
- 健康申報
- 佩戴外科口罩
- 不會提供茶點或飲品

任何人士如不遵守任何預防措施均不得進入股東特別大會會場。本公司鼓勵股東考慮委任大會主席為其受委代表，代其於股東特別大會上就相關決議案投票，而非親身出席股東特別大會。

香港，二零二零年十二月三十一日

目 錄

| | 頁次 |
|------------------|-------|
| 股東特別大會的預防措施..... | ii |
| 釋義..... | 1 |
| 董事會函件..... | 5 |
| 獨立董事委員會函件..... | 19 |
| 獨立財務顧問函件..... | 20 |
| 附錄一 一 一般資料..... | I-1 |
| 股東特別大會通告..... | EGM-1 |

股東特別大會的預防措施

鑑於COVID-19疫情持續及近期針對疫情傳播的防控規定，本公司將於股東特別大會上實施以下預防措施，以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染風險：

- (i) 股東、受委代表及其他與會者須於股東特別大會會場入口進行強制體溫檢測。任何體溫高於攝氏37.4度的人士不得進入股東特別大會會場。
- (ii) 股東、受委代表及其他與會者須填寫並提交健康申報表，提供彼等的姓名及聯繫方式，並確認彼等，或據彼等所深知，彼等密切接觸的任何人士於最近14日任何時候(a)並無接受香港政府規定的任何強制隔離；(b)並無密切接觸確診個案及／或疑似個案的COVID-19患者；及(c)並無由中國內地或任何海外國家／地區進入香港。任何人士如不遵守本規定均不得進入股東特別大會會場。
- (iii) 股東、受委代表及其他與會者須於股東特別大會會場全程佩戴外科口罩。任何人士如不遵守本規定均不得進入股東特別大會會場。
- (iv) 如出席股東特別大會的人數超過20人，本公司將採取措施將彼等分隔於不同的房間或區隔範圍，而每個房間或區隔範圍將不會容納多於20人。
- (v) 股東特別大會上將不會提供茶點或飲品。

在法律容許的範圍內，本公司保留拒絕任何人士進入股東特別大會會場的權利，以確保股東特別大會與會者的安全。

為符合全體持份者的健康及安全利益以及遵照近期預防及控制COVID-19的指引，本公司提醒所有股東毋須親身出席股東特別大會仍可行使投票權。作為替代，股東可透過填寫附帶投票指示的代表委任表格，委任股東特別大會主席為其受委代表，代其於股東特別大會上就相關決議案投票，而非親身出席股東特別大會。

隨函亦附奉股東特別大會適用的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.cr-construction.com.hk/>)。

閣下如非註冊股東(倘閣下的股份透過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司持有)，應直接諮詢閣下的銀行或經紀或託管人(視情況而定)，以協助閣下委任閣下的受委代表。

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：

| | | |
|-----------|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 本公司根據購股協議向賣方收購目標公司全部已發行股本 |
| 「該公告」 | 指 | 本公司日期為二零二零年十一月三十日的公告，內容有關收購事項 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予的相同涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「馬來西亞交易所」 | 指 | 馬來西亞股票交易所，為馬來西亞的證券交易所 |
| 「營業日」 | 指 | 香港、馬來西亞及中國銀行一般開放營業的任何日子(不包括星期六或星期日或公眾假期) |
| 「複合年增長率」 | 指 | 複合年增長率 |
| 「本公司」 | 指 | 華營建築集團控股有限公司，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司並於香港註冊為非香港公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1582) |
| 「完成」 | 指 | 根據購股協議的條款及條件完成收購事項 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |
| 「代價」 | 指 | 本通函董事會函件「2.收購事項 — 購股協議 — 代價及支付條款」一節所述本公司根據購股協議應付的總代價 |
| 「代價調整」 | 指 | 本通函董事會函件「2.收購事項 — 購股協議 — 代價及支付條款」一節所述代價的調整 |
| 「控股股東」 | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義 |

釋 義

| | | |
|------------|---|---|
| 「COVID-19」 | 指 | 世界衛生組織命名為「COVID-19」的疾病，為於二零一九年首次發現由新型冠狀病毒引起的呼吸系統疾病 |
| 「轉讓及結算契約」 | 指 | 賣方、馬來西亞附屬公司與目標公司將於完成前訂立、於完成時向本公司交付及將自完成起生效的轉讓及結算契約 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准購股協議及其項下擬進行交易(包括收購事項) |
| 「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 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，以就購股協議及其項下擬進行交易(包括收購事項)向獨立股東提供意見 |
| 「獨立財務顧問」 | 指 | 同人融資有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關購股協議及其項下擬進行交易(包括收購事項)的獨立財務顧問 |
| 「獨立股東」 | 指 | 毋須於股東特別大會上就批准購股協議及其項下擬進行交易(包括收購事項)放棄投票的股東 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零二零年十二月二十八日，即本通函付印前的最後實際可行日期 |

釋 義

| | | |
|------------|---|--|
| 「上市規則」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則 |
| 「馬來西亞附屬公司」 | 指 | CR Sea (Malaysia) Sdn. Bhd，於馬來西亞註冊成立的公司(註冊編號：201701022023 (1236189-T))，為目標公司的唯一附屬公司 |
| 「不競爭契約」 | 指 | 本公司控股股東以本公司為受益人就若干不競爭承諾所作出日期為二零一九年九月十七日的不競爭契約 |
| 「訂約各方」 | 指 | 賣方及本公司，即購股協議訂約各方，而「訂約方」將據此詮釋 |
| 「市盈率」 | 指 | 市盈率 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，僅就詮釋本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區或台灣 |
| 「令吉」 | 指 | 馬來西亞法定貨幣馬來西亞令吉 |
| 「賣方」 | 指 | 中國浙江建設集團(香港)有限公司，於香港註冊成立的公司，為本公司其中一名控股股東 |
| 「證券及期貨條例」 | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例，經不時修訂、修改及補充 |
| 「購股協議」 | 指 | 賣方與本公司於二零二零年十一月三十日就收購事項所訂立的購股協議 |
| 「股東貸款」 | 指 | 目標公司或馬來西亞附屬公司(在各情況下作為借款人)與賣方(作為貸款人)之間免息及須按要求償還的股東貸款，於最後實際可行日期的結餘合共137,682,428港元(可能不時進一步波動) |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |

釋 義

| | | |
|--------|---|---|
| 「目標公司」 | 指 | Triumph Success Developments Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，持有馬來西亞附屬公司全部已發行股本 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及馬來西亞附屬公司 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |



CR Construction Group Holdings Limited

華營建築集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1582)

執行董事：

管滿宇先生(主席)

李嘉賢先生(行政總裁)

朱萍女士

羅明健先生

陳德耀先生

開曼群島註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

楊昊江先生

總部及香港主要營業辦事處：

香港

九龍

觀塘

觀塘道388號

創紀之城一期

渣打中心

32樓3-16室

獨立非執行董事：

謝偉俊先生(立法會議員)(太平紳士)

李家暉先生

何文堯先生

敬啟者：

須予披露及關連交易

收購 TRIUMPH SUCCESS DEVELOPMENTS LIMITED

全部已發行股本

及

股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述該公告。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見函件；(iv)根據上市規則須予披露的其他資料；及(v)股東特別大會通告。

2. 收購事項

於二零二零年十一月三十日，本公司與賣方(即本公司其中一名控股股東)訂立購股協議，據此，本公司有條件同意收購而賣方有條件同意出售目標公司全部已發行股本，總代價為20,000,000港元(可作出代價調整)。代價將按本公司認為合適以本集團內部資源及/或外部銀行借款撥付。

目標公司為馬來西亞附屬公司的控股公司，而馬來西亞附屬公司主要在馬來西亞從事樓宇建築工程。

購股協議

日期

二零二零年十一月三十日

訂約各方

- (1) 中國浙江建設集團(香港)有限公司(作為賣方)；及
- (2) 本公司(作為買方)。

建議收購目標公司全部已發行股本

購股協議規定由賣方出售及由本公司收購目標公司全部已發行股本。目標公司的唯一資產為其於馬來西亞附屬公司全部已發行股本的權益，而馬來西亞附屬公司主要在馬來西亞從事樓宇建築工程。

於完成後，目標集團將成為本公司的全資附屬公司，而賣方將不再於目標公司中擁有任何直接權益。

代價及支付條款

本公司根據購股協議就收購事項應付的代價為20,000,000港元，將於完成時以現金支付，並可作出代價調整。代價將按本公司認為合適以本公司內部資源及/或外部銀行借款撥付。

倘馬來西亞附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的除稅(不包括任何在日常及一般業務過程外活動所產生收入或虧損)後經審核純利低於4,000,000港元(「目標純利」)，代價將可作出代價調整。於釐定目標純利4,000,000港元時，本公司及賣方乃經參考：(i)目標集團獲授五份建築

董事會函件

工程項目合約；及(ii)本公司與賣方進行的公平商業磋商，得出結論為代價將不超過高於目標集團二零二一年除稅後純利5倍的市盈率。

於評估目標純利能否達致時，董事已考慮以下各項：

- (i) 目標集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月的財務業績，而與目標集團討論後，本公司得悉目標集團於有關期間錄得毛損及虧損淨額主要由於就目標集團的建築項目確認虧損。儘管預期建築項目整體而言有利可圖，惟由於項目處於整個建築過程中的早期建築階段，已確認成本金額主要因產生前期成本而較為重大。目標集團預期，一旦建築項目步入建築過程中的成熟發展階段，項目毛利率將大幅上升；及
- (ii) 目標集團於購股協議日期獲授的五份建築工程合約及其各自的建築時間表，其中(i)一個項目於二零一八年開始施工，並預期將於二零二一年完工(「**項目A**」)；(ii)兩個項目於截至二零二零年六月三十日止六個月開始施工，並預期將於二零二一年完工(「**項目B**及**項目C**」)；及(iii)餘下兩個項目預期將於二零二一年開始施工，並預期將分別於二零二一年及二零二三年完工。於最後實際可行日期，該五份合約的未支付合約總值約為405,000,000令吉(約773,000,000港元)。

因此，經考慮(i)目標集團於過去截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月錄得虧損的理由，(ii)已取得建築合約及其各自的建築時間表，尤其是項目A、項目B及項目C預期將於二零二一年完工及目前預計此等項目有利可圖後，董事會認為可達致目標純利，而連同代價及代價調整一併考慮，實屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

代價調整將按以下方式計算：

「**代價調整**」=(馬來西亞附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的目標純利減除稅(不包括任何在日常及一般業務過程外活動所產生收入或虧損)後經審核純利) x 5

在任何情況下，代價調整總額不得超過代價。

董事會函件

代價調整將於本公司發出載列代價調整金額(如有)的通知後10個營業日內，由賣方向本公司支付。

為免生疑問，倘馬來西亞附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的除稅(不包括任何在日常及一般業務過程外活動所產生收入或虧損)後經審核純利相等於或超過該年度的目標純利，將不會作出代價調整。倘馬來西亞附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止財政年度錄得除稅(不包括任何在日常及一般業務過程外活動所產生收入或虧損)後虧損淨額，除稅(不包括任何在日常及一般業務過程外活動所產生收入或虧損)後經審核純利將被視為零。

倘馬來西亞附屬公司未能達致目標純利，本公司將遵守上市規則的披露規定。

代價基準

代價及代價調整乃由訂約各方公平商業磋商釐定，並考慮到：(i)截至二零二一年十二月三十一日止年度的目標純利4,000,000港元；(ii)隱含市盈率約5倍(根據上述目標純利及代價調整機制計算)；(iii)香港及馬來西亞可資比較公司的市盈率；(iv)目標集團及本公司的過往財務表現及未來發展潛力；(v)目標集團及本公司經營所在行業的現況及未來發展前景；及(vi)下文「進行收購事項的理由及利益」一段所載進行收購事項的利益。

董事會考慮可資比較公司的市盈率，該等公司(i)於聯交所或馬來西亞交易所上市；(ii)主要從事樓宇建築工程承包工作；及(iii)市值不超過500,000,000港元。根據有關挑選標準，董事會竭盡所能識別出合共36間公司(各有18間公司在聯交所及馬來西亞交易所上市)進行比較。董事會認為，此舉為合理做法，可識別出足夠數量的可資比較公司樣本，該等公司的規模及主要業務與目標集團相若，而其財務資料及市盈率可公開查閱以便進行比較。董事會相信，據董事會所深知及確信，根據挑選標準識別的可資比較公司屬公平、具代表性及與目標集團相若及可資比較的詳盡公司樣本。

下文載列所識別的可資比較公司概要：

於聯交所上市的可資比較公司

| 股份代號 | 公司名稱 | 主要業務 | 主要地理位置 | 於最後實際可行日期的收市價 (百萬港元) | 於最後實際可行日期的市價 (百萬港元) | 市盈率 (附註1) | 收益 (附註2) (百萬港元) | 建築相關業務收益所佔% | 純利 (附註2) (百萬港元) | 資產淨值 (附註2) (百萬港元) |
|------|-----------------------------------|--------------------------------------|--------|-------------------------|------------------------|--------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------------------|
| 1 | 406 有利集團有限公司 | 主要從事建築及相關業務 | 香港 | 0.980 | 429 | 不適用 | 5,618 | 96.8% | (42) | 1,383 |
| 2 | 983 瑞安建業有限公司 | 主要從事物業發展及投資、資產管理、建築及承建、樓宇翻新及裝修以及投資控股 | 香港及澳門 | 1.240 | 464 | 不適用 | 5,545 | 100.0% | 7 | 2,982 |
| 3 | 1420 川控股有限公司 | 主要從事提供土方工程及相關服務以及一般建築服務 | 新加坡 | 0.082 | 85 | 16 | 457 | 100.0% | 6 | 549 |
| 4 | 1459 巨匠建設集團股份有限公司 | 主要從事建築工程承包業務 | 中國 | 0.650 | 87 | 1 | 8,477 | 98.7% | 161 | 1,726 |
| 5 | 1546 德萊建業集團有限公司 | 主要從事提供物業建築服務 | 香港 | 0.180 | 144 | 12 | 537 | 100.0% | 13 | 123 |
| 6 | 1552 BHCC Holding Limited | 主要擔任主承包商提供樓宇及建築工程 | 新加坡 | 0.130 | 104 | 不適用 | 721 | 100.0% | 0 | 250 |
| 7 | 1582 華營建築集團控股有限公司 | 主要從事提供樓宇建築服務 | 香港 | 0.530 | 265 | 5 | 4,814 | 100.0% | 59 | 526 |
| 8 | 1647 雄岸科技集團有限公司 | 主要從事建築及區塊鏈業務 | 新加坡 | 0.219 | 226 | 不適用 | 274 | 92.3% | (5) | 315 |
| 9 | 1667 進階發展集團有限公司 | 主要從事建築業務 | 香港 | 0.275 | 264 | 不適用 | 261 | 100.0% | (17) | 125 |
| 10 | 1693 璋利國際控股有限公司 | 主要從事樓宇建築及結構建築工程 | 馬來西亞 | 0.030 | 54 | 不適用 | 686 | 100.0% | (103) | 516 |
| 11 | 1742 HPC Holdings Limited | 主要為公營及私營部門提供一般建築和土木工程服務 | 新加坡 | 0.107 | 171 | 2 | 1,267 | 100.0% | 87 | 555 |
| 12 | 1793 偉工控股有限公司 | 主要從事建築項目 | 香港 | 0.179 | 143 | 3 | 1,204 | 100.0% | 50 | 278 |
| 13 | 1953 Rimbaco Group Global Limited | 主要從事提供建築施工服務 | 馬來西亞 | 0.204 | 257 | 11 | 509 | 100.0% | 24 | 184 |
| 14 | 3728 正利控股有限公司 | 主要從事提供建築及顧問工程及項目管理服務 | 香港 | 0.186 | 188 | 16 | 993 | 100.0% | 12 | 121 |
| 15 | 8259 Hon Corporation Limited | 主要從事提供建築服務 | 新加坡 | 0.465 | 321 | 不適用 | 401 | 100.0% | (33) | 94 |
| 16 | 8262 宏強控股有限公司 | 主要從事一般建築工程及專門建築工程 | 香港 | 0.280 | 224 | 不適用 | 217 | 100.0% | 2 | 160 |
| 17 | 8268 智城發展控股有限公司 | 主要從事建築業務 | 香港及中國 | 0.073 | 73 | 不適用 | 628 | 99.8% | (3) | 97 |
| 18 | 9998 光榮建築控股有限公司 | 主要從事多種樓宇建設 | 新加坡 | 0.243 | 194 | 不適用 | 750 | 100.0% | (100) | 249 |

於馬來西亞交易所上市的可資比較公司

| 股份代號 | 公司名稱 | 主要業務 | 主要地理位置 | 於最後實際可行日期的收市價 (百萬港元) | 於最後實際可行日期的市值 (百萬港元) | 市盈率 (附註1) | 收益 (附註2) (百萬港元) | 建築相關業務收益所佔% | 純利 (附註2) (百萬港元) | 資產淨值 (附註2) (百萬港元) |
|------|--|--|--------|-------------------------|------------------------|--------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------------------|
| 1 | 7145 Ageson Berhad | 主要從事建築、物業發展及一般貿易 | 馬來西亞 | 0.252 | 213 | 3 | 183 | 100.0% | 75 | 441 |
| 2 | 7078 Ahmad Zaki Resources Berhad (附註3) | 主要從事工程與建築、特許經營、油氣、種植及物業發展 | 馬來西亞 | 0.611 | 365 | 不適用 | 1,874 | 85.7% | (191) | 699 |
| 3 | 8591 Crest Builder Holdings Berhad | 主要從事商住及機構樓宇建築的投資控股公司 | 馬來西亞 | 1.435 | 254 | 7 | 903 | 88.1% | 37 | 985 |
| 4 | 7047 Fajarbaru Builder Group Bhd. | 主要從事建築、物業發展、伐木與木材貿易及物流 | 馬來西亞 | 0.999 | 373 | 6 | 455 | 82.3% | 63 | 634 |
| 5 | 192 Inta Bina Group Berhad | 主要從事建築行業 | 馬來西亞 | 0.592 | 317 | 8 | 798 | 100.0% | 44 | 265 |
| 6 | 9628 Lebttech Berhad | 主要從事土木工程及樓宇建築工程 | 馬來西亞 | 1.940 | 265 | 不適用 | 95 | 100.0% | (3) | 248 |
| 7 | 5085 Mudajaya Group Berhad | 主要從事建築、商住發展、能源銷售、設施管理、建築材料貿易及製造建築相關產品 | 馬來西亞 | 0.582 | 378 | 不適用 | 764 | 70.9% | (171) | 349 |
| 8 | 206 Gagasan Nadi Cergas Berhad | 主要從事建築、特許經營及設施管理分部、設立儲熱廠以及商住及工業物業發展 | 馬來西亞 | 0.611 | 460 | 9 | 562 | 86.8% | 49 | 865 |
| 9 | 8311 Pesona Metro Holdings Berhad | 主要從事建築工程、製造及貿易聚酯、特許經營以及投資控股 | 馬來西亞 | 0.475 | 330 | 15 | 1,213 | 95.1% | 21 | 378 |
| 10 | 6807 Puncak Niaga Holdings Berhad | 主要從事水處理廠營運及維護、建築活動、油棕種植活動以及與特許經營協議有關的建築及維護 | 馬來西亞 | 0.776 | 349 | 不適用 | 921 | 94.9% | (111) | 3 |
| 11 | 5006 Stella Holdings Berhad | 主要從事建築、物業發展及油氣支援服務 | 馬來西亞 | 1.571 | 105 | 20 | 140 | 87.1% | 6 | 99 |
| 12 | 221 TCS Group Holdings Berhad | 主要從事建築業務 | 馬來西亞 | 1.106 | 398 | 13 | 695 | 100.0% | 30 | 81 |

附 錄 函 件

| 股份代號 | 公司名稱 | 主要業務 | 主要地理位置 | 於最後實際可行日期 的收市價 (百萬港元) | 於最後實際可行日期 的市價 (百萬港元) | 市盈率 (附註1) | 收益 (附註2) (百萬港元) | 建築相關業務收益 所占% | 純利 (附註2) (百萬港元) | 資產淨值 (附註2) (百萬港元) |
|------|-----------------------------------|--------------------------|--------|-----------------------------|----------------------------|--------------|-----------------------|-----------------|-----------------------|-------------------------|
| 13 | 5268 Top Builders Capital Berhad | 主要從事工程及建築 | 馬來西亞 | 0.213 | 126 | 不適用 | 387 | 98.0% | (306) | 54 |
| 14 | 5054 TRC Synergy Berhad | 主要從事建築活動及物業發展 | 馬來西亞 | 0.747 | 359 | 10 | 1,646 | 100.0% | 35 | 813 |
| 15 | 5042 TSR Capital Berhad | 主要從事建築及物業發展 | 馬來西亞 | 0.562 | 98 | 3 | 248 | 100.0% | 36 | 334 |
| 16 | 7028 Zecon Berhad | 主要從事建築、物業發展、服務特許經營及持有物業 | 馬來西亞 | 0.970 | 140 | 2 | 1,007 | 100.0% | 70 | 712 |
| 17 | 2283 Zelan Berhad | 主要從事工程及建築、物業發展、資產設施管理及投資 | 馬來西亞 | 0.213 | 180 | 37 | 157 | 69.6% | 5 | 91 |
| 18 | 5129 Melati Ehsan Holdings Berhad | 主要從事建築、貿易及物業發展 | 馬來西亞 | 0.931 | 112 | 25 | 423 | 94.6% | 5 | 410 |

附註：

1. 該等公司於其最近一個財政年度錄得虧損淨額或市盈率超過50倍列示為不適用。
2. 呈列最近一個財政年度的收益、各公司擁有人應佔純利及資產淨值。
3. 該公司更改其財政年度，有關數據乃由最近期年報的一年半數據換算為一年數據，以供說明用途。
4. 為供說明用途，上表所示令吉、新加坡元及人民幣乃按1令吉兌1.9395港元、1新加坡元兌5.8790港元及人民幣1元兌1.2015港元換算為港元。

資料來源：聯交所及馬來西亞交易所網站

董事會函件

根據於最後實際可行日期的公開資料，除市盈率超過50倍的離群值外，可資比較公司的市盈率介乎約1倍至約37倍，平均市盈率約為10倍。

經考慮(i)目標純利不少於4,000,000港元隱含的市盈率不多於五倍，遠低於可資比較公司的平均市盈率；(ii)設有對本公司有益的代價調整機制；(iii)目標集團及馬來西亞樓宇建築市場的潛在增長；及(iv)下文「進行收購事項的理由及利益」一段所載進行收購事項的其他利益，董事會認為代價屬公平合理。

轉讓應收款項及結算部分股東貸款

自完成起，馬來西亞附屬公司現有建築合約所產生及於完成前五個營業日當日結欠馬來西亞附屬公司的所有應收賬款將轉讓予賣方以全面及最終結算於完成前五個營業日當日馬來西亞附屬公司結欠的部分股東貸款，從而將有關股東貸款項下結欠賣方的款項(及因此將馬來西亞附屬公司的負債)減去於完成時所轉讓的應收賬款金額。於最後實際可行日期，將予轉讓的應收賬款總額約為133,489,121港元及股東貸款的未償還結餘合共約137,682,428港元(均可能進一步波動)。於二零二零年六月三十日，應收賬款結餘及股東貸款結餘總額分別為82,298,072港元及112,552,749港元。於轉讓上述馬來西亞附屬公司的應收款項及結算馬來西亞附屬公司結欠的部分股東貸款後，目標集團的主要資產將包括(i)合約資產，(ii)預付款項、按金及其他應收款項，及(iii)現金及銀行結餘，於二零二零年六月三十日分別約為22,100,000港元、2,400,000港元及2,800,000港元，而目標集團的主要負債(餘下股東貸款除外)將包括(i)應付貿易及保留金款項及(ii)其他應付款項及應計費用，於二零二零年六月三十日分別約為17,900,000港元及3,500,000港元。

根據轉讓及結算契約，賣方進一步同意(a)其不會尋求馬來西亞附屬公司、目標公司或任何其他實體償還餘下股東貸款，直至馬來西亞附屬公司的經審核財務報表顯示馬來西亞附屬公司：(i)純利超過零令吉，(ii)資產淨值超過零令吉，及(iii)錄得正數經營現金流量為止(「還款條件」)；及(b)馬來西亞附屬公司及目標公司均不會有任何責任償還各自的餘下股東貸款任何部分，直至：(i)還款條件獲達成；及(ii)接獲賣方發出的要求還款書面通知(載

董事會函件

有將償還的金額及還款期為自接獲有關書面通知日期起計至少60個營業日)為止。賣方亦向本公司承諾，其將不會於完成前五個營業日當日及自該日起根據任何股東貸款或以其他方式向目標公司或馬來西亞附屬公司作出任何貸款或墊款。

先決條件

收購事項須待以下先決條件達成或獲豁免(如適用)後方告完成：

- (1) 獨立股東根據上市規則規定批准購股協議及其項下擬進行交易；及
- (2) 賣方於完成前在日常及一般業務過程中全面遵守有關進行目標公司及馬來西亞附屬公司業務的責任。

倘上述任何先決條件未能於購股協議日期後滿六個月當日或訂約各方可能協定的較後日期或之前達成或獲豁免(如適用)，訂約方任何一方可在向另一方發出書面通知後終止購股協議。

完成

收購事項將於最後一項先決條件達成的營業日下午四時正完成。

有關訂約各方及目標集團的資料

有關賣方的資料

賣方為於香港註冊成立的有限公司，於本公司已發行股本總額中擁有72.23%間接權益，為本公司控股股東。賣方由本公司另一名控股股東浙江省建設投資集團有限公司間接全資擁有，浙江省建設投資集團有限公司由深圳證券交易所上市公司多喜愛集團股份有限公司(深交所證券代號：002761)全資擁有。多喜愛集團股份有限公司則由浙江省國有資本運營有限公司(由浙江省人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有)、中國信達資產管理股份有限公司、工銀金融資產投資有限公司、浙江建陽投資股份有限公司、迪臣發展國際集團有限公司(股份代號：262)及鴻運建築有限公司分別最終間接擁有37.90%、11.53%、11.53%、6.21%、6.21%及6.21%，而餘下20.41%則由其他少數股東持有。多喜愛集團股份有限公司主要從事樓宇建築業務、工程相關服務及基建項目投資。賣方主要(i)於亞太地區(不包括香

董事會函件

港及澳門)從事樓宇建築業務；及(ii)於在香港從事營運資金管理、融資租賃、土木工程及在中國從事物業管理的公司持有權益。

有關目標集團的資料

目標公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為賣方的直接全資附屬公司。目標公司為投資控股公司，直接持有馬來西亞附屬公司全部已發行股本。

馬來西亞附屬公司於二零一七年成立，主要在馬來西亞從事樓宇建築工程。自二零一七年成立以來，馬來西亞附屬公司一直獲授馬來西亞建築工程合約，現正進行五個建築工程項目，包括(1)兩幢41層高服務式公寓的發展項目；(2)一幢5層高設有辦公室樓層的樓宇的建築及外部工程；(3)兩幢酒店套房(共有23層高)的建築工程及將於現有酒店進行的額外工程；(4)兩幢服務式住宅公寓(每幢各有29層高)的建築工程；及(5)一幢5層高樓宇的打樁及樁帽工程。於購股協議日期，該等項目的合約總額及工程變更訂單(即客戶於簽立項目期間因就完成項目必須更改部分工程而發出的訂單)合共約為1,005,800,000港元。馬來西亞附屬公司亦就高層服務式公寓、酒店及住宅單位訂立四份諒解備忘錄。

下文載列目標集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月的若干未經審核財務資料概要：

| | 截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元 | 截至 二零二零年 六月三十日 止六個月 千港元 |
|---------|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 毛損 | 5,334 | 4,434 | 1,449 |
| 除稅前虧損淨額 | 9,074 | 9,230 | 6,056 |
| 除稅後虧損淨額 | 9,074 | 9,230 | 6,056 |

截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，目標集團分別錄得毛損約5,300,000港元、4,400,000港元及1,400,000港元，而截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二零年六月三十日止六個月，目標集團分別錄得除稅後虧損淨額約9,100,000港元、9,200,000港元及6,100,000港元。

董事會函件

誠如上文所闡述，建築項目於早期階段因產生初步及前期成本而一般錄得虧損。預期建築項目將於建築過程中的較後階段產生溢利。截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度錄得毛損及除稅後虧損淨額主要由於二零一八年開始施工的項目A於建築合約的早期階段產生成本。截至二零二零年六月三十日止六個月錄得毛損及除稅後虧損淨額主要由於截至二零二零年六月三十日止六個月開始施工的項目B及項目C產生成本。

目標集團於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日的未經審核綜合負債淨額分別約為9,207,000港元、18,459,000港元及23,716,000港元。

於完成後，目標集團將成為本公司的全資附屬公司，而其財務業績將綜合併入本公司財務報表。

有關本公司及本集團的資料

本公司及本集團主要在香港就公私營機構的樓宇建築工程及維修、保養、改建及加建工程提供承建商服務。本公司主要出任總承建商，負責(i)項目整體管理；(ii)制定施工計劃；(iii)委聘分包商及監督其工作；(iv)採購建材；(v)與客戶及其顧問團隊溝通及協調；及(vi)確保遵守安全、環境及其他合約規定。

進行收購事項的理由及利益

誠如上文所述，本公司及本集團主要在香港就公私營機構的樓宇建築工程及維修、保養、改建及加建工程提供承建商服務。

董事認為，考慮到香港市場競爭激烈，加上在香港市場進一步擴展的機會有限，收購事項將有助本集團拓展至馬來西亞(當地為具有增長潛力並受惠於中國一帶一路倡議的發展中市場)，並可借助目標集團在規劃發展及管理馬來西亞建築工程及項目方面的專業知識、經驗及資源，從而在地理上分散本集團的業務風險以及擴大本集團的業務規模、收益及客戶基礎，長遠而言將令本公司及其股東受惠。

經考慮本公司於二零二零年十一月委託Frost & Sullivan編製的馬來西亞樓宇建築市場研究報告後，董事會認為，儘管於二零二零年因COVID-19爆發及馬來西亞政府採取相應行動管制令而暫時中斷，惟馬來西亞樓宇建築業前景樂觀，原因為其於過去六年一直穩步增長。根據Frost & Sullivan的報

董事會函件

告，馬來西亞樓宇建築業有望從COVID-19造成的中斷情況中復甦，並於二零二零年至二零二四年繼續按複合年增長率約6.7%增長。目標集團亦透過馬來西亞附屬公司的現有項目及進行中項目，展示其取得馬來西亞建築工程項目的能力。誠如上文所述，馬來西亞附屬公司現正進行五個樓宇項目(合約總額及工程變更訂單合共約為1,005,800,000港元)，並已就進行中潛在項目簽訂四份諒解備忘錄。儘管目標集團截至二零二零年六月三十日止六個月及於該日錄得虧損約6,100,000港元及負債淨額23,700,000港元，惟經考慮市場前景明朗以及目標集團的現有及潛在項目後，本公司董事認為，目標集團準備就緒，可把握馬來西亞樓宇建築市場的機遇。

此外，根據本公司(為其本身及代表其附屬公司)與(其中包括)賣方所訂立不競爭契約的條款，賣方在任何市場從事任何與本集團構成競爭的業務方面受到限制。隨著本公司擬拓展至馬來西亞市場，收購事項將促使賣方繼續遵守不競爭契約的條款，原因為於完成後賣方將不會在馬來西亞市場與本集團競爭。

概無董事於購股協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。然而，管滿宇先生、朱萍女士及楊吳江先生亦擔任賣方的董事及/或管理層職位，彼等已各自就批准購股協議及其項下擬進行交易的董事會決議案自願放棄投票。

上市規則的涵義

由於賣方為本公司控股股東，故亦為本公司關連人士，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易。

由於收購事項涉及的最高適用百分比率超過5%，根據上市規則第14A章，收購事項須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

由於收購事項涉及的最高適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，收購事項亦構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

獨立董事委員會

本公司已成立由全體獨立非執行董事謝偉俊先生(立法會議員)(太平紳士)、李家暉先生及何文堯先生組成的獨立董事委員會，以就購股協議及其項下擬進行交易向獨立股東提供推薦建議。

同人融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就購股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。

股東及有意投資者務請注意，收購事項須待多項條件達成後方告完成，而該等條件未必一定達成。概不保證收購事項將會落實或何時落實。因此，股東及有意投資者於買賣或投資於本公司證券時務請審慎行事。

3. 股東特別大會

召開股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。於股東特別大會上，本公司將提呈普通決議案，以供股東考慮並批准(其中包括)購股協議及其項下擬進行交易。

賣方於其全資附屬公司華營建築投資有限公司直接持有的361,150,000股股份中擁有權益，相當於本公司於最後實際可行日期的已發行股本總額約72.23%。鑑於賣方於購股協議及其項下擬進行交易中的權益，華營建築投資有限公司將於股東特別大會上放棄投票。除上文所述者外以及據董事所深知、全悉及確信，概無其他股東於購股協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，並須於股東特別大會上就批准購股協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票。

4. 應採取的行動

隨函附奉股東特別大會適用的代表委任表格，該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.cr-construction.com.hk>)。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請將隨附的代表委任表格按其上印列的指示填妥及簽署，並盡早交回本公司香港股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何最遲須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

董事會函件

後，股東仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任表格將被視作已撤回。

本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就購股協議及其項下擬進行交易的條款向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於購股協議項下擬進行交易中擁有任何權益或參與其中。同人融資有限公司已經獨立董事委員會批准獲委任為獨立財務顧問，以就購股協議及其項下擬進行交易以及投票表決向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

5. 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問的意見後發表的推薦建議載於獨立董事委員會函件)認為，購股協議及其項下擬進行交易(包括收購事項)的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東整體利益。因此，董事會建議獨立股東投票贊成有關購股協議及其項下擬進行交易(包括收購事項)的普通決議案。

6. 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上作出的所有表決須以投票方式進行。因此，股東特別大會主席將根據組織章程細則第66(1)條於股東特別大會上提呈普通決議案以投票方式進行表決。

根據組織章程細則，以投票方式進行表決時，每名股東無論親身(或如股東為法團，則為其正式授權代表)或委派受委代表出席，持有一股已在股東名冊上登記在其名下的股份均獲得一票。以投票方式進行表決時，有多於一票以上的股東均毋須以相同方式行使所有投票權。

7. 一般資料

謹請 閣下垂注本通函附錄所載資料。

此 致

列位獨立股東 台照

承董事會命
華營建築集團控股有限公司
主席
管滿宇
謹啟

二零二零年十二月三十一日



CR Construction Group Holdings Limited
華營建築集團控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1582)

敬啟者：

須予披露及關連交易
收購 TRIUMPH SUCCESS DEVELOPMENTS LIMITED
全部已發行股本

吾等提述本公司日期為二零二零年十二月三十一日的通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，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考慮收購事項，並就吾等認為購股協議的條款是否按一般商業條款訂立及對獨立股東而言是否屬公平合理向閣下提供意見。同人融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等另請閣下垂注(i)董事會函件；(ii)獨立財務顧問函件；及(iii)通函附錄所載其他資料。

經考慮購股協議及其項下擬進行交易(包括收購事項)的條款，並聽取獨立財務顧問的意見，特別是通函第20至31頁獨立財務顧問函件所載因素、理由及推薦建議，吾等認為，儘管購股協議並非在本集團日常及一般業務過程中訂立，購股協議的條款乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，而收購事項亦符合股東及本公司整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成有關購股協議及其項下擬進行交易(包括收購事項)的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會
獨立非執行董事
謝偉俊先生(立法會議員)(太平紳士)、李家暉先生及何文堯先生
謹啟

二零二零年十二月三十一日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問同人融資有限公司就購股協議及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



Alliance Capital Partners Limited
同人融資有限公司

敬啟者：

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就 貴公司涉及建議向 貴公司控股股東中國浙江建設集團(香港)有限公司收購目標公司的須予披露及關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關建議收購事項的詳情載於 貴公司日期為二零二零年十二月三十一日的致股東通函(「通函」)所載董事會函件。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

由於賣方為 貴公司控股股東，故亦為 貴公司關連人士，根據上市規則第14A章，收購事項構成 貴公司的關連交易。根據適用規模測試，倘落實進行收購事項，根據上市規則第14及14A章，將構成 貴公司的須予披露及關連交易。因此，根據上市規則的規定，收購事項須於股東特別大會上獲獨立股東批准後，方可作實。就此而言，董事會已成立獨立董事委員會，以考慮收購事項並就收購事項的條款是否在 貴公司日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立、是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東如何於股東特別大會上投票提供意見。吾等已獲委任為 貴公司獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

在制定吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等倚賴通函所述聲明、資料及陳述，以及董事向吾等提供的資料及陳述。吾等已假設董事提供的所有有關資料(財務及其他方面)及陳述(彼等須對此負全責)於彼等作出時乃屬真實及準確。具體而言，吾等倚賴目標集團分別截至二零一九年十二月三十一

獨立財務顧問函件

日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核財務報表。吾等亦於進行收購事項後與 貴公司討論 貴集團綜合財務報表的會計處理方法，並得悉有關會計政策過往獲貫徹一致應用。

吾等意見的基準

吾等亦假設董事於通函內作出的所有看法、意見、預測及意向聲明乃經審慎查詢及周詳考慮後始行合理作出。吾等並無理由懷疑吾等獲提供的資料及陳述的真實性及準確性，並獲董事告知通函所載及／或所提述資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以作出知情意見，證明倚賴通函所載資料的準確性屬合理，並為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無就此對通函所載資料及／或 貴公司管理層向吾等提供的資料進行任何獨立核實，亦無對目標集團的業務及事務進行任何形式的調查。

於最後實際可行日期，同人融資有限公司與 貴公司並無可被合理視為與同人融資有限公司的獨立性有關的任何關係或於 貴公司中擁有任何權益。 貴集團與同人融資有限公司之間過往並無委聘關係。除就是次委任吾等為獨立財務顧問而已付或應付吾等的一般專業費用外，概無存在任何安排而使吾等已或將向 貴集團或賣方收取任何費用或利益。

所考慮主要因素及理由

於制定吾等有關收購事項的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

貴集團的業務

貴集團於一九六七年成立，為龍頭建築承建商之一，在香港作為總承建商主要承接公私營機構的樓宇建築工程以及改建及加建工程項目。於二零一四年一月，中國國有樓宇建築企業浙江省建設投資集團有限公司收購華營建築有限公司，並成為其最終母公司。於二零一九年十月， 貴公司於聯交所主板上市。 貴集團多年來一直活躍於香港樓宇建築業。於二零二零年， 貴集團獲授多項樓宇建築項目，其中包括(i)於二零二零年三月建議在三家村渡輪碼頭旁的油塘內地段第44號發展四幢大廈共750個單位、平台停車場、會所及配套構築物；(ii)於二零二零年四月在沙田石門為香港房屋委員會興建資助出售房屋發展項目(合約金額約為400,000,000港元)；(iii)於二零二零年六月建議在深水埗發展建於6層高平台構築物連地庫上的兩幢19層高住宅大廈(合約金額約為500,000,000

港元)；(iv)於二零二零年八月在荃灣進行工貿發展項目(合約金額約為1,000,000,000港元)；及(v)於二零二零年十月在尖沙咀海員俱樂部進行商業重建項目(合約金額約為1,600,000,000港元)。

根據截至二零一九年十二月三十一日止年度的經審核財務報表，貴集團的收益為4,833,850,000港元(二零一八年：4,813,860,000港元)，而股東應佔除稅後溢利為58,520,000港元(二零一八年：63,430,000港元)。年內，貴集團的毛利率(扣除行政及利息開支前)約為4.4%(二零一八年：3.9%)。於二零一九年十二月三十一日，貴集團的經審核資產淨值為525,640,000港元。截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團的未經審核收益及除稅後溢利分別為2,180,920,000港元(二零一九年：2,393,940,000港元)及28,400,000港元(二零一九年：31,220,000港元)。於二零二零年六月三十日，貴集團的未經審核資產淨值為529,040,000港元，而貴集團的淨銀行借款總額(銀行借款總額減所持現金)為63,260,000港元，或佔資產淨值約12%。

有關目標集團的資料

目標集團旗下馬來西亞附屬公司CR Sea (Malaysia) Sdn. Bhd於二零一七年四月註冊成立，並於二零一八年初開展業務。Marcus Mu先生自開業以來一直擔任馬來西亞附屬公司的董事總經理，於擔任該職位前在香港樓宇建築項目管理方面擁有約10年經驗，首七年在香港上市公司中國建築國際集團有限公司效力，其後三年擔任貴公司全資附屬公司華營建築有限公司的項目經理，負責建築活動。因此，彼熟悉香港樓宇建築業並累積豐富經驗，香港與在馬來西亞營運業務的情況相若，原因為兩個司法權區均採用普通法法律制度。於收購事項完成後，Marcus Mu先生將繼續擔任馬來西亞附屬公司的董事總經理。儘管馬來西亞附屬公司初時由外國公司擁有，惟馬來西亞附屬公司致力成為「本地公司」，務求發展本地業務。因此，馬來西亞附屬公司主要僱用當地專業人士。迄今為止，馬來西亞附屬公司約有50名員工，其中大部分為本地員工。

根據目標集團按照香港財務報告準則所編製截至二零一九年十二月三十一日止年度的未經審核財務報表，目標集團的收益為76,210,000港元(二零一八年：27,710,000港元)，而毛損為4,430,000港元(二零一八年：5,330,000港元)。年內虧損淨額為9,230,000港元(二零一八年：9,070,000港元)。錄得虧損淨額主要由於業務於二零一八年初方始開展，處於早期階段，其行政成本較高，為4,490,000港元(二零一八年：3,170,000港元)。

截至二零二零年六月三十日止六個月，目標集團的未經審核收益為44,200,000港元，而毛損為1,450,000港元。期內整體未經審核虧損淨額為6,060,000港元。於二零二零年六月三十日，目標集團的未經審核流動資產總值為109,890,000港元，其中應收貿易款項為82,300,000港元；而未經審核流動負債總額為134,540,000港元，其中股東貸款為112,550,000港元。負債淨額為23,720,000港元。

獨立財務顧問函件

根據 貴公司提供的資料，吾等得悉目標集團在馬來西亞現正為該國不同物業發展商進行五個住宅樓宇項目，於購股協議日期的合約總額及工程變更訂單(即客戶於簽立項目期間因就完成項目必須更改部分工程而發出的訂單)約為526,600,000令吉(1,005,800,000港元)。該等樓宇合約預期將於二零二一年三月至二零二三年五月完成。手頭建築工程項目主要包括以下各項：

- (i) 兩幢41層高服務式公寓的發展項目，合約總額及工程變更訂單為295,800,000令吉；
- (ii) 一幢5層高設有辦公室樓層的樓宇的建築及外部工程，合約總額及工程變更訂單約為36,340,000令吉；
- (iii) 兩幢酒店套房(共有23層高)的地基及地庫工程以及將於現有酒店進行的額外工程，合約總額及工程變更訂單約為26,870,000令吉；
- (iv) 兩幢服務式住宅公寓(每幢各有29層高)的建築工程，合約總額及工程變更訂單約為165,590,000令吉；及
- (v) 一幢5層高樓宇的打樁及樁帽工程，合約總額及工程變更訂單約為2,000,000令吉。

馬來西亞附屬公司亦就高層服務式公寓、酒店及住宅單位的建築工程訂立四份諒解備忘錄，包括：

- (i) 一幢5層高住宅發展項目；
- (ii) 兩幢服務式公寓(每幢各有21及22層高)的建築工程；
- (iii) 商業發展項目；及
- (iv) 物業發展項目，由(a) 3至4層高店舖、市集及停車場與(b)設有500個單位的服務式住宅公寓及商業零售店舖組成。

於購股協議日期，已完成合約金額約為113,000,000令吉(215,000,000港元)，而未完成合約價值為414,000,000令吉(788,000,000港元)。

收購事項的條款

收購事項的代價

根據購股協議，貴公司應付的現金代價為20,000,000港元，乃經參考目標集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的除稅後溢利目標不低於4,000,000港元得出，亦即收購事項的二零二一年隱含市盈率為5倍（「隱含市盈率倍數」）。倘上述溢利目標出現差額，賣方須於落實目標集團的經審核賬目後，向貴公司償付相等於截至二零二一年十二月三十一日止年度的實際溢利差額乘以隱含市盈率倍數的款項。為免生疑問，倘馬來西亞附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的經審核除稅後溢利相等於或超過溢利目標，將不會作出代價調整。倘馬來西亞附屬公司截至二零二一年十二月三十一日止財政年度錄得經審核虧損，就購股協議而言的經審核除稅後溢利將被視為零。

根據購股協議，收購事項的代價20,000,000港元乃經參考目標集團於二零二一年的除稅後溢利目標不低於4,000,000港元得出。吾等得悉，有關溢利目標乃由目標集團經參考手頭現有建築合約及預期將於二零二一年取得的合約後釐定。根據購股協議，倘上述溢利目標出現差額，賣方須向貴集團作出相當於隱含市盈率倍數乘以差額金額的補償。由於設有上述調整機制，吾等認為收購事項的代價乃經參考目標集團於二零二一年的溢利為貴集團提供若干保障，故屬公平合理。

根據目標集團手頭現有合約，並考慮到有關合約的預期毛利率介乎2%至4%，吾等抽樣取得並審閱已開展項目的成本報告，並自管理層得悉於二零二零年已完成工程價值的成本結構及中期付款證書佔同年收益超過50%。根據Frost and Sullivan的資料，馬來西亞樓宇建築工程的毛利率一般介乎5%至15%。因此，吾等認為，在現行市場狀況及情況下，就此得出的截至二零二一年十二月三十一日止年度溢利目標屬合理。

吾等經參考在香港聯交所（「聯交所」）及馬來西亞交易所上市且從事與目標集團相若業務的公司（「可資比較公司」）的市盈率進行可資比較分析。吾等已選定(i) 市值低於500,000,000港元及(ii) 從事與目標集團相若業務（即超過50%收益來自樓宇建築合約業務）的公司。就此，吾等已剔除專注於土木工程業務（即建設橋樑、道路、隧道等）的公司，相比起樓宇建築、樓宇及／或基礎建設的電力

獨立財務顧問函件

及機械安裝工程，該等公司需要另一套管理專業知識。該等可資比較公司為吾等能夠從聯交所網站識別並符合上述挑選標準的可資比較公司詳盡清單。

下文載列於最後實際可行日期按照上述標準識別在聯交所上市的可資比較公司：

| 股份代號 | 公司名稱 | 於最後實際 可行日期 的市值 (百萬港元) | 於最後實際 可行日期的 市盈率(倍) |
|----------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
| 1. 406 | 有利集團有限公司 | 429 | 不適用(附註1) |
| 2. 983 | 瑞安建業有限公司 | 464 | 66 |
| 3. 1420 | 川控股有限公司 | 85 | 14 |
| 4. 1459 | 巨匠建設集團股份有限公司 | 87 | 1 |
| 5. 1546 | 德萊建業集團有限公司 | 144 | 11 |
| 6. 1552 | BHCC Holding Limited | 104 | 324 |
| 7. 1582 | 華營建築集團控股有限公司 | 265 | 5 |
| 8. 1647 | 雄岸科技集團有限公司 (前稱SHIS Limited) | 226 | 不適用(附註1) |
| 9. 1667 | 進階發展集團有限公司 | 264 | 不適用(附註1) |
| 10. 1693 | 璋利國際控股有限公司 | 54 | 不適用(附註1) |
| 11. 1742 | HPC Holdings Limited | 171 | 2 |
| 12. 1793 | 偉工控股有限公司 | 143 | 3 |
| 13. 1953 | Rimbaco Group Global Ltd | 257 | 11 |
| 14. 3728 | 正利控股有限公司 | 188 | 15 |
| 15. 8259 | Hon Corporation Limited | 321 | 不適用(附註1) |
| 16. 8262 | 宏強控股有限公司 | 224 | 95 |
| 17. 8268 | 智城發展控股有限公司(前稱 迪臣建設國際集團有限公司) | 73 | 不適用(附註1) |
| 18. 9998 | 光榮建築控股有限公司 | 194 | 不適用(附註1) |
| | 平均數(不包括離群值) | | 8(附註2) |
| | 中位數(不包括離群值) | | 8(附註2) |

附註1：該等公司於其最近一個財政年度錄得虧損淨額。

附註2：平均數及中位數計算已剔除離群值(包括瑞安建業有限公司、宏強控股有限公司及BHCC Holding Limited)的市盈率。

獨立財務顧問函件

吾等得悉，在聯交所上市的可資比較公司的市盈率平均數及中位數均為約8倍。收購事項的隱含市盈率倍數5倍較上述可資比較公司的市盈率平均數及中位數折讓約37.5%。

下文載列於最後實際可行日期按照上述標準識別在馬來西亞交易所上市的可資比較公司：

| 股份代號 | 公司名稱 | 於最後實際 可行日期 的市值 (百萬港元) | 於最後實際 可行日期的 市盈率(倍) |
|----------|---|--------------------------------|----------------------------|
| 1. 7145 | Ageson Bhd (前稱Prinsiptek Corporation Bhd) | 213 | 3 |
| 2. 7078 | Ahmad Zaki Resources Berhad | 365 | 不適用 ^(附註1) |
| 3. 8591 | Crest Builder Holdings Berhad | 254 | 7 |
| 4. 7047 | Fajarbaru Builder Group Bhd | 373 | 6 |
| 5. 0192 | Inta Bina Group Berhad | 317 | 7 |
| 6. 9628 | Lebtech Berhad | 265 | 不適用 ^(附註1) |
| 7. 5085 | Mudajaya Group Berhad | 378 | 不適用 ^(附註1) |
| 8. 0206 | Gagasan Nadi Cergas berhad | 460 | 9 |
| 9. 8311 | Pesona Metro Holdings Berhad | 330 | 15 |
| 10. 6807 | Puncak Niaga Holdings Berhad | 349 | 不適用 ^(附註1) |
| 11. 5006 | Stella Holdings Berhad | 105 | 19 |
| 12. 0221 | TCS Group Holdings Berhad | 398 | 13 |
| 13. 5268 | Top Builders Capital Berhad | 126 | 不適用 ^(附註1) |
| 14. 5054 | TRC Synergy Berhad | 359 | 10 |
| 15. 5042 | TSR Capital Berhad | 98 | 3 |
| 16. 7028 | Zecon Berhad | 140 | 2 |
| 17. 2283 | Zelan Berhad | 180 | 35 |
| 18. 5129 | Melati Ehsan Holdings Berhad | 112 | 23 |
| | 平均數(不包括離群值) | | 10 ^(附註2) |
| | 中位數(不包括離群值) | | 8 ^(附註2) |

附註1：該公司於其最近一個財政年度錄得虧損淨額。

附註2：平均數及中位數計算已剔除離群值(包括Zelan Berhad)的市盈率。

獨立財務顧問函件

吾等得悉，在馬來西亞交易所上市的可資比較公司的市盈率平均數及中位數分別為10倍及8倍。收購事項的隱含市盈率倍數5倍較上述可資比較公司的市盈率平均數及中位數分別折讓約50.0%及38.5%。

誠如上表所示，吾等注意到隱含市盈率倍數較在聯交所上市的可資比較公司的平均市盈率倍數折讓約37.5%，並較在馬來西亞交易所上市的可資比較公司的平均市盈率倍數折讓約50.0%。吾等認為，鑑於目標集團的經營歷史遠較可資比較公司為短，加上目標集團仍為錄得虧損的私人公司，故大幅折讓實屬合理。有鑑於此，吾等認為，就收購事項的代價而言，隱含市盈率倍數屬公平合理。

轉讓應收貿易款項及結算目標集團賬目中部分股東貸款

於完成前，馬來西亞附屬公司、目標公司與賣方將訂立轉讓及結算契約，據此，於完成前五個營業日當日馬來西亞附屬公司賬目中全數應收貿易款項貸款將予轉讓以結算於同日的股東貸款。於最後實際可行日期，馬來西亞附屬公司的應收貿易款項約為133,490,000港元及股東貸款約為137,680,000港元。於二零二零年六月三十日，應收賬款及股東貸款總額分別為82,300,000港元及112,550,000港元。

假設應收貿易款項及股東貸款金額於收購事項完成日期維持不變，全數應收貿易款項133,490,000港元將予轉讓以結算股東貸款137,680,000港元，以致股東貸款結餘4,190,000港元仍未償還。

根據轉讓及結算契約，於完成時的股東貸款結餘並無固定還款日期、免息及僅於目標集團(i)錄得盈利，(ii)錄得正數經營現金流量及(iii)錄得正數資產淨值時方須償還予賣方。

吾等認為，上述抵銷安排對 貴公司有利，原因為此舉將大大減少目標集團的股東貸款金額，同時減輕對應收賬款可收回性的憂慮。此外，向賣方償還股東貸款結餘不設固定還款日期，足以證明控股股東持續支持 貴公司。基於上文所述，吾等認為，轉讓及結算契約符合獨立股東利益。

進行收購事項的理由

貴集團過往主要在香港就公私營機構的樓宇建築工程及維修、保養、改建及加建工程提供承建商服務。儘管香港為貴集團的業務基地所在及貴集團將繼續在此發展其樓宇建築業務，惟收購事項將有助貴集團拓展至馬來西亞(當地為具有增長潛力並受惠於中國一帶一路倡議的發展中市場)，並可借助目標集團在馬來西亞樓宇建築工程及項目方面的專業知識、經驗及資源，從而在地理上分散貴集團的業務風險以及擴大貴集團的業務規模、收益及客戶基礎，長遠而言將令貴公司及其股東受惠。

馬來西亞經濟

於二零一五年至二零一九年，馬來西亞國內生產總值的平均複合年增長率(「複合年增長率」)約為4.9%，高於香港的年增長率1.9%¹。該國的經濟增長提升其公民生活水平及城市化程度，由二零一五年的74.2%上升至二零一九年的76.2%²，預期於二零二四年將達77.7%。人口增長³及人口由農村流向城市有望維持馬來西亞的樓宇建築活動，以滿足社區對生活、教育、商業區、政府基建及醫療設施等方面不斷增長的需求。

由於COVID-19爆發，於二零二零年三月，馬來西亞政府採取行動管制令，規定除必要業務外，所有公營及私營處所關閉，直至二零二零年五月三日為止⁴。自二零二零年五月四日起，馬來西亞政府容許大部分經濟領域及業務活動根據相關機構制定的條款及作業程序(例如社交距離、記錄到訪人士的姓名和電話號碼以及到訪日期等)營運。

由於採取行動管制令，馬來西亞於二零二零年第二季度的國內生產總值按年下跌17.1%。然而，隨著自二零二零年五月四日起放寬行動管制令，馬來西亞於二零二零年第三季度的國內生產總值大幅反彈，惟第三季度的國內生產總值仍然錄得按年跌幅2.7%⁵。於二零二零年十月，國際貨幣基金組織預期，馬來西亞於二零二零年的國內生產總值按年下跌6.0%，惟將於二零二一年上升7.8%⁶。

¹ <https://data.worldbank.org/indicator/NY.GDP.MKTP.CD?locations=MY>

² https://www.dosm.gov.my/v1/index.php?r=column/cthemebByCat&cat=323&bul_id=c3JpRzRqeTNPamMxL1FpTkNBNUVBQT09&menu_id=amVoWU54UTl0a21NWmdhMjFMMWcyZz09

³ <https://www.imf.org/en/Countries/MYS#countrydata>

⁴ <https://www.mdbc.com.my/mco-updates/>

⁵ <https://www.malaymail.com/news/malaysia/2020/11/13/malaysias-economy-recovers-from-record-low-gdp-of-17.1pc-in-q2-2020-to-2.7p/1922263#:~:text=In%20the%20second%20quarter%20of,GDP%20growth%20was%20in%202009>

⁶ <https://www.imf.org/en/Countries/MYS>

馬來西亞建築市場

根據獨立行業顧問Frost & Sullivan於二零二零年十一月進行的馬來西亞樓宇建築市場研究，馬來西亞建築工程價值由二零一四年的102,500,000,000令吉(194,800,000,000港元)增加至二零一九年的146,400,000,000令吉(278,200,000,000港元)，複合年增長率約為7.4%。土木工程行業及特殊工種(例如拆卸、電力及機械工程、翻新工程等)受到多項主要基建項目支持，於二零一四年至二零一九年的最高複合年增長率分別約為14.9%及8.2%。樓宇建築行業穩步增長，住宅及工商領域於二零一九年分別達35,800,000,000令吉(68,000,000,000港元)及37,600,000,000令吉(71,400,000,000港元)⁷。

於二零二零年初COVID-19爆發及採取行動管制令導致建築項目延誤及招標中斷，預期將令馬來西亞建築業於二零二零年下滑。然而，隨著二零二一年財政預算案要求持續發展馬來西亞多個大型基建項目並控制COVID-19，預計建築工程價值將恢復並於二零二四年達159,400,000,000令吉(302,900,000,000港元)，於二零二零年至二零二四年的複合年增長率約為6.7%⁸。

馬來西亞建築公司過往主導國內建築及土木工程市場，特別是與基建項目有關方面。然而，於過去十年前後，借助中國一帶一路倡議投資於東南亞國家聯盟⁹，許多中國建築集團成立附屬公司，專注於在馬來西亞承接樓宇建築工程並擔任大型建築項目的總承建商。Frost & Sullivan認為，憑藉在國際(包括香港)的可靠往績及行業知名度以及廣泛的私人物業發展商客戶網絡，CR Sea (Malaysia) Sdn. Bhd.等國際知名建築公司定能在馬來西亞複製其成功的商業模式及行業慣例，並準備就緒把握該市場的機遇。

收購事項的財務影響

盈利

根據購股協議，目標集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的溢利目標為4,000,000港元。根據有關基準，考慮到目標集團二零二一年的溢利，預期貴集團盈利將有所增長。

⁷ <https://www.cidb.gov.my/sites/default/files/2020-03/CIDB-Annual-Report-2018.pdf>

⁸ <https://newss.statistics.gov.my/newss-portalx/ep/epFreeDownloadContentSearch.seam?cid=360627>

⁹ <https://www.asiainsurancereview.com/Magazine/ReadMagazineArticle?aid=39940>

資產淨值

於二零二零年六月三十日，貴集團的未經審核資產淨值為529,040,000港元。於同日，目標集團的未經審核負債淨額為23,720,000港元。假設該等負債淨額維持不變並假設收購事項已於二零二零年六月三十日完成，貴集團於二零二零年六月三十日的備考未經審核資產淨值將約為485,320,000港元(就收購事項應付現金代價20,000,000港元作出調整後)，較進行收購事項前貴集團資產淨值減少約8.3%。

資產負債比率

於二零二零年六月三十日，貴集團的淨銀行借款總額(銀行借款總額減所持現金)為63,260,000港元，或佔資產淨值約12%。於收購事項完成後並假設貴集團及目標集團全部二零二零年六月數據維持不變，貴集團於二零二零年六月三十日的備考經擴大淨借款(根據(1) 貴集團的淨銀行借款總額63,260,000港元；(2)於進行上述抵銷安排後目標集團賬目中股東貸款結餘4,190,000港元；及(3)減收購事項的應付現金代價20,000,000港元計算)將約為87,450,000港元，或佔貴集團於進行收購事項後的備考資產淨值485,320,000港元(即貴集團於二零二零年六月三十日的未經審核資產淨值529,040,000港元減收購事項的應付現金代價20,000,000港元及目標集團於二零二零年六月三十日的未經審核負債淨額23,720,000港元)約18.0%。

經考慮上述因素後，吾等認為，儘管收購事項並非在貴集團日常及一般業務過程中進行，惟收購事項的條款屬公平合理，並符合貴公司及其股東整體利益，原因如下：

- 收購事項有助貴集團提升其樓宇建築專業知識並將業務覆蓋範圍擴展至馬來西亞，相比起香港，馬來西亞為更大的發展中市場，具有良好增長潛力。儘管因COVID-19爆發以致馬來西亞政府於二零二零年三月採取行動管制令，從而導致建築項目延誤及招標中斷，亦預期將令馬來西亞建築業於二零二零年下滑，惟馬來西亞政府繼續推動發展馬來西亞多個大型基建項目。隨著控制Covid-19並推行有關發展計劃，預計馬來西亞建築工程價值將恢復並於二零二四年達159,400,000,000令吉(302,900,000,000港元)，於二零二零年至二零二四年的複合年增長率約為6.7%。
- 收購事項的代價乃經參考目標集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的除稅後溢利目標4,000,000港元，而購股協議項下調整機制在某程度上確保有關代價參考隱含市盈率倍數5倍。上述隱含市盈率倍數較在聯交所上市的可資比較公司的平均市盈率倍數折讓約37.5%，並較在

獨立財務顧問函件

馬來西亞交易所上市的可資比較公司的平均市盈率倍數折讓約50.0%。吾等認為，鑑於目標集團的經營歷史遠較可資比較公司為短，加上目標集團仍為錄得虧損的私人公司，故上述折讓實屬合理。有鑑於此，吾等認為，就收購事項的代價而言，隱含市盈率倍數屬公平合理。

- 轉讓及結算契約對 貴公司有利，原因為有關安排將大大減少目標集團的股東貸款金額，同時減輕對應收賬款可收回性的憂慮。
- 於進行上述轉讓安排後，股東貸款結餘為免息及並無固定還款日期，足以證明控股股東持續支持 貴公司，故符合 貴公司及其股東整體利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，儘管收購事項並非在 貴集團日常及一般業務過程中進行，惟收購事項的條款乃按一般商業條款訂立及屬公平合理，並符合 貴集團及股東整體利益，故吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東於即將舉行的股東特別大會上投票贊成普通決議案以批准收購事項。

此 致

華營建築集團控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
同人融資有限公司
負責人員 副總裁
曾煥義 丘燕丹
謹啟

二零二零年十二月三十一日

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本集團的資料，董事願就此共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均準確及完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，令致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 於本公司及其相聯法團股份、相關股份及債權證的權益

於最後實際可行日期，董事及本公司最高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)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述本公司登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄10所載上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於本公司普通股的好倉

| 董事姓名 | 身份 | 所持普通股 數目 (好倉) | 所持相關 股份數目 (好倉) | 佔本公司 已發行 股本% |
|-------|-------|---------------------|----------------------|--------------------|
| 管滿宇先生 | 實益擁有人 | 1,000,000 | 1,000,000 | 0.20% |
| 李嘉賢先生 | 實益擁有人 | 1,000,000 | 1,000,000 | 0.20% |
| 朱萍女士 | 實益擁有人 | 300,000 | 300,000 | 0.06% |
| 羅明健先生 | 實益擁有人 | 500,000 | 500,000 | 0.10% |
| 陳德耀先生 | 實益擁有人 | 100,000 | 100,000 | 0.02% |
| 楊昊江先生 | 實益擁有人 | 500,000 | 500,000 | 0.10% |

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、本公司最高行政人員及彼等的聯繫人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)的任何股份、相關股份或債權證中擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第352條規定備存的登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份、相關股份及債權證的權益及淡倉

據董事及本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士(並非董事及本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須知會本公司的權益或淡倉，或須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條備存的登記冊內的權益或淡倉：

| 主要股東名稱 | 身份 | 所持普通股 數目(好倉) | 所持 相關股份 數目(好倉) | 佔本公司 已發行 股本% |
|-----------------------|----------------------|-----------------|----------------------|--------------------|
| 浙江省國有資本運營 有限公司 | 受控制法團權益 ¹ | 361,150,000 | 361,150,000 | 72.23% |
| 多喜愛集團股份 有限公司 | 受控制法團權益 ¹ | 361,150,000 | 361,150,000 | 72.23% |
| 浙江省建設投資集團 股份有限公司 | 受控制法團權益 ¹ | 361,150,000 | 361,150,000 | 72.23% |
| 浙江省建設集團(香港) 控股有限公司 | 受控制法團權益 ¹ | 361,150,000 | 361,150,000 | 72.23% |
| 中國浙江建設集團 (香港)有限公司 | 受控制法團權益 ¹ | 361,150,000 | 361,150,000 | 72.23% |
| 華營建築投資有限公司 | 實益擁有人 ¹ | 361,150,000 | 361,150,000 | 72.23% |
| 寧興(集團)有限公司 | 實益擁有人 ² | 25,000,000 | 25,000,000 | 5.00% |

附註：

1. 華營建築投資有限公司直接持有本公司的361,150,000股股份。華營建築投資有限公司為中國浙江建設集團(香港)有限公司的全資附屬公司，而中國浙江建設集團(香港)有限公司為浙江省建設集團(香港)控股有限公司的全資附屬公司。浙江省建設集團(香港)控股有限公司為浙江省建設投資集團股份有限公司的全資附屬公司，而浙江省建設投資集團股份有限公司由多喜愛集團股份有限公司全資擁有。浙江省國有資本運營有限公司持有多喜愛集團股份有限公司的37.90%權益。根據證券及期貨條例，中國浙江建設集團(香港)有限公司、浙江省建設集團(香港)控股有限公司、浙江省建設投資集團股份有限公司、多喜愛集團股份有限公司及浙江省國有資本運營有限公司各自被視為於華營建築投資有限公司持有的股份中擁有權益。
2. 寧興(集團)有限公司(「寧興」)直接持有本公司的25,000,000股股份。寧興於一九九五年五月於香港成立，為國有公司並由寧波市人民政府全資擁有。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員並不知悉有任何其他人士(並非董事及本公司最高行政人員)於股份或相關股份中擁有須登記於本公司根據證券及期貨條例第336條備存的登記冊內的任何權益或淡倉，或根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及香港聯交所披露的任何權益或淡倉。除「3.於競爭業務的權益」一段所披露董事外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員亦不知悉有任何其他董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益或淡倉的公司董事或僱員。

3. 於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，管滿宇先生、朱萍女士及楊昊江先生為本公司董事，同時擔任賣方的董事及／或管理層職位。賣方為本公司的控股股東，主要(i)於亞太地區(不包括香港及澳門)從事樓宇建築業務；及(ii)於在香港從事營運資金管理、融資租賃、土木工程及在中國從事物業管理的公司持有權益。由於賣方不擬在香港進行任何樓宇建築業務且其已簽立不競爭契約，董事認為，賣方業務與本集團業務之間可能出現的競爭情況(如有)相當有限。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉董事或本公司控股股東或彼等各自的任何聯繫人(定義見上市規則)有任何與本集團業務構成或可能構成競爭的業務或權益，及任何有關人士與本集團之間存在或可能存在的任何其他利益衝突。

4. 於合約、安排及資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事於對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益，亦無任何董事於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 經審核綜合財務報表

本集團截至二零一九年十二月三十一日止三個年度及截至二零二零年六月三十日止六個月的財務資料於以下文件披露，該等文件刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.cr-construction.com.hk/>)。

- 二零二零年中期報告(第19至36頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0911/2020091101214_c.pdf

- 二零一九年年報(第50至111頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0428/2020042801305_c.pdf

- 本公司日期為二零一九年九月二十七日的招股章程(第I-1至I-71頁)：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0927/2019092700018_c.pdf

6. 專家及同意書

以下為其意見或建議載於本通函的專家各自的資格：

| 名稱 | 資格 |
|------------------|--|
| 同人融資有限公司 | 根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團 |
| Frost & Sullivan | 獨立市場研究顧問 |

於最後實際可行日期，上述專家各自：

- (1) 並無直接或間接持有本集團任何成員公司的股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司股份的權利(不論是否可依法強制執行)；及

- (2) 並無於本集團任何成員公司自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來所收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

上述專家已各自就刊發本通函發出其同意書，同意以本通函所載形式及涵義轉載其函件、報告或意見及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

7. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合約)。

8. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團財務或經營狀況自二零一九年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來有任何重大不利變動。

9. 備查文件

以下文件副本將自本通函日期起至二零二一年一月十三日(包括該日)，於任何營業日的正常辦工時間在本公司的香港主要營業辦事處(地址為香港九龍觀塘觀塘道388號創紀之城一期渣打中心32樓3-16室)可供查閱：

- (a) 購股協議；
- (b) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，全文載於本通函；
- (c) 獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，全文載於本通函；
- (d) Frost & Sullivan編製的馬來西亞樓宇建築市場研究；
- (e) 本附錄「6.專家及同意書」一段所述專家同意書；及
- (f) 本通函。



CR Construction Group Holdings Limited
華營建築集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1582)

股東特別大會通告

茲通告華營建築集團控股有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年一月二十日上午十時正假座香港灣仔告士打道64-66號筆克大廈2樓201室舉行股東特別大會，以處理下列事項：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認日期為二零二零年十一月三十日的購股協議(「購股協議」)，註有「A」字樣的協議副本已提呈大會，並經大會主席簽署以資識別)，據此，(其中包括)，本公司有條件同意收購而中國浙江建設集團(香港)有限公司有條件同意出售Triumph Success Developments Limited全部已發行股本(「收購事項」)及其項下擬進行交易；及
- (b) 授權本公司任何一名董事代表本公司在彼可能認為就收購事項及購股協議項下擬進行交易或與之有關或使其生效而言屬必要或適宜的情況下，作出一切有關行動及簽署、加蓋印章、簽立及交付一切有關文件以及採取一切有關行動(包括任何修訂、補充及/或豁免其項下任何條款)。」

承董事會命
華營建築集團控股有限公司
主席
管滿宇

香港，二零二零年十二月三十一日

股東特別大會通告

附註：

1. 為釐定本公司股東出席本公司謹訂於二零二一年一月二十日舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)並於會上投票的權利，本公司將於二零二一年一月十五日至二零二一年一月二十日(包括首尾兩日)暫停股份過戶登記，於有關期間內將不會辦理任何股份過戶登記手續。所有過戶文件連同相關股票必須不遲於二零二一年一月十四日下午四時三十分送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理登記手續。
2. 凡有權出席股東特別大會並於會上投票的股東均有權委任一名或以上人士(必須為個人)為其受委代表，代其出席大會並於以投票方式進行表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或公證人簽署證明的該授權書或授權文件副本，須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效，否則代表委任表格將被視為無效。代表委任文據將於簽立日期起計12個月屆滿後失效。
4. 交回代表委任文據後，股東仍可親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，在此情況下，代表委任文據將被視作已撤回。
5. 倘大會當日上午七時正或之後任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，或香港政府公佈的「超強颱風後的極端情況」在香港生效，大會將會延期。本公司將於本公司網站(<https://www.cr-construction.com.hk/>)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊發公告，以通知股東有關重新安排舉行的大會日期、時間及地點。