

## 此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或其他註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以取得獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有築友智造科技集團有限公司的股份，應立即將本通函連同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持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，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倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



# DIT GROUP LIMITED

## 築友智造科技集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：726)

### 有關(1)關連交易及須予披露交易— EPC服務安排及科技園設計服務安排； 及 (2)持續關連交易— 供應安排之框架協議 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



富強金融資本  
FORTUNE FINANCIAL CAPITAL

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第6至23頁。載有獨立董事委員會致獨立股東推薦建議的意見函件載於本通函第24至25頁。獨立財務顧問富強金融資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第26至55頁。

本公司謹訂於二零二一年五月二十六日(星期三)上午十時四十五分(或緊隨同日舉行之股東週年大會結束後)假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7707-7708室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第60至62頁。本通函隨附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並於會上投票，務請閣下按照隨附之代表委任表格上印備之指示填妥該表格，盡快並無論如何於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前不少於48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。

填妥及交回代表委任表格後，屆時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，於此情況下，代表委任表格將被視為已撤回論。

#### 股東特別大會預防措施

關於股東特別大會採取的措施以嘗試預防及控制新型冠狀病毒(新冠肺炎)蔓延，請見本通函第1頁，其中包括：

- 強制量度體溫
- 強制每名出席人士配戴外科口罩
- 大會將不提供公司禮品及茶點

任何不遵守上述預防措施或須遵守香港政府任何指定隔離的人士，可能會被拒絕進入股東特別大會場所。本公司亦鼓勵股東考慮委任大會主席為其受委代表就相關決議案於股東特別大會上投票，以代替親身出席大會。

二零二一年五月四日

# 目 錄

	頁次
股東特別大會預防措施 .....	1
釋義 .....	2
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	24
獨立財務顧問函件 .....	26
附錄 一 一般資料 .....	56
股東特別大會通告 .....	60

## 股東特別大會預防措施

鑒於現時的新型冠狀病毒(「新冠肺炎」)疫情及近期為預防及控制其蔓延的規定(如有)，本公司將於股東特別大會實施以下預防措施：

- (i) 將於股東特別大會場所入口強制為每名股東、受委代表及其他出席人士量度體溫。任何體溫超過攝氏37.4度的人士可能會被拒絕進入股東特別大會場所及被要求離開股東特別大會場所。
- (ii) 股東(a)於過去十四日任何時間曾外遊及曾緊密接觸任何於香港境外旅遊的人士(根據香港政府於[www.chp.gov.hk/en/features/102742.html](http://www.chp.gov.hk/en/features/102742.html)發佈的指引)；(b)為及曾緊密接觸任何須遵守香港政府任何指定強制隔離(包括家居隔離)的人士；(c)為及曾緊密接觸任何感染新冠肺炎、新冠肺炎初步檢測呈陽性或懷疑感染新冠肺炎的人士；或(d)出現任何流感病徵，可能會被拒絕進入股東特別大會場所及被要求離開股東特別大會場所。
- (iii) 所有股東、受委代表及其他出席人士於股東特別大會場所內須全程配戴外科口罩。任何不遵守此規定的人士可能會被拒絕進入股東特別大會場所及被要求離開股東特別大會場所。座位之間亦建議保持安全距離。
- (iv) 大會將不提供茶點及派發公司禮品。

在香港法例容許的情況下，本公司保留拒絕任何人士進入股東特別大會場所或要求任何人士離開股東特別大會場所的權利，以確保股東特別大會出席人士的安全。

為所有持份者健康及安全著想以及與近期新冠肺炎的預防及控制指引一致，本公司提醒所有股東，就行使投票權而言，毋須親身出席股東特別大會。作為親身出席大會的替代方案，鼓勵股東可考慮委任股東特別大會主席為其受委代表，透過提交填妥投票指示的代表委任表格，就相關決議案於股東特別大會上投票。

本通函隨附代表委任表格，以供選擇收取本公司通訊之印刷本的股東使用。代表委任表格亦可於本公司網站<http://dit.aconnect.com.hk>及香港聯合交易所有限公司網站<http://www.hkexnews.hk>下載。閣下如非登記股東(如閣下的股份是通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司所持有)，閣下應該直接向閣下的銀行或經紀或託管人(視情況而定)查詢以協助閣下委任受委代表。

## 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：

「董事會」	指	董事會
「通函」	指	本公司根據上市規則刊發的通函，內容有關框架協議項下擬進行之交易
「本公司」	指	築友智造科技集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司不時之董事
「築友建築設計」	指	中民築友建築設計有限公司，一間根據中國法律成立之有限公司，並為築友智造產業之間接全資附屬公司
「築友建築設計集團」	指	築友建築設計及其不時之附屬公司
「築友智造建設科技」	指	築友智造建設科技集團有限公司(前稱中民築友建設科技集團有限公司)，一間根據中國法律成立之有限公司，並為築友智造產業之直接全資附屬公司
「築友智造建設科技集團」	指	築友智造建設科技及其不時之附屬公司
「築友智造產業」	指	築友智造科技產業集團有限公司(前稱中民築友科技產業有限公司)，一間根據中國法律成立之有限公司，並為本公司之間接控股股東
「築友智造產業集團實體」	指	築友智造產業及其不時之附屬公司，惟就本通函而言，不包括本集團

## 釋 義

「EPC」	指	工程、採購及建築
「EPC服務安排」	指	如框架協議一所載，築友智造建設科技集團就本集團於中國發展科技園向本集團提供之EPC總承包服務
「框架協議一」	指	本公司與築友智造建設科技於二零二一年三月十八日所訂立的協議，內容有關EPC服務安排
「框架協議二」	指	本公司與築友智造建設科技於二零二一年三月十八日所訂立的協議，內容有關供應安排
「框架協議三」	指	本公司與築友建築設計於二零二一年三月十八日所訂立的協議，內容有關科技園設計服務安排
「框架協議」	指	框架協議一、框架協議二及框架協議三
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會旗下之獨立董事委員會，由全體三(3)名獨立非執行董事(即姜洪慶先生、李志明先生及馬立山先生)組成，乃就框架協議(包括建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值)及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見而成立

## 釋 義

「獨立財務顧問」	指	富強金融資本有限公司，根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可從事證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲委任就框架協議(包括建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值)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之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除於框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益之股東以外之全部股東
「最後實際可行日期」	指	二零二一年四月二十九日，即本通函付印前為確定本通函所載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
「科技園設計服務安排」	指	如框架協議二所載，築友建築設計集團就本集團於中國的科技園向本集團提供的設計服務
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「先前框架協議一」	指	本公司與築友智造建設科技於二零二零年五月十一日所訂立的框架協議，內容有關二零二零年的EPC服務安排及供應安排
「先前框架協議二」	指	本公司與築友建築設計於二零二零年五月十一日所訂立的框架協議，內容有關二零二零年的科技園設計服務安排及預製裝配式建築構配件及產品設計服務安排
「先前框架協議」	指	先前框架協議一及先前框架協議二
「建議供應安排年度上限」	指	有關供應安排於框架協議二年期內之建議年度上限

## 釋 義

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二一年五月二十六日(星期三)上午十時四十五分(或緊隨同日舉行之股東週年大會結束後)假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7707-7708室召開之股東特別大會或其任何續會，以供獨立股東考慮及酌情批准載於本通函第60至62頁通告內的框架協議項下擬進行的EPC服務安排、供應安排、科技園設計服務安排以及EPC服務安排、供應安排及科技園設計服務安排之條款(包括建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.40港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)賦予該詞之涵義
「供應安排」	指	如框架協議二所載，本集團就由第三方開發商或承包商所進行建築項目之用向築友智造建設科技集團供應預製裝配式建築構配件及產品
「%」	指	百分比

於本通函內，人民幣計值金額以1港元兌人民幣0.83372元之匯率換算為港元，僅供參考之用。該等換算並不表示有關金額已經、應已或可以按任何特定匯率換算。



**DIT GROUP LIMITED**  
**築友智造科技集團有限公司**  
(於百慕達註冊成立之有限公司)  
(股份代號：726)

執行董事：

劉衛星先生(主席)

郭衛強先生(行政總裁)

王靜女士

非執行董事：

李樺女士

王俊先生

獨立非執行董事：

姜洪慶先生

李志明先生

馬立山先生

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

香港主要營業地點：

九龍

柯士甸道西1號

環球貿易廣場

77樓7707-7708室

敬啟者：

**有關(1)關連交易及須予披露交易 —  
EPC服務安排及科技園設計服務安排；  
及  
(2)持續關連交易 —  
供應安排之框架協議  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司於二零二一年三月十八日發佈的公告，內容有關(其中包括)本公司就(a)築友智造建設科技集團提供EPC總承包服務，即EPC服務安排，(b)向築友智造建設科技集團供應預製裝配式建築構配件及產品，即供應安排及(c)



## 董事會函件

築友建築設計集團為本集團位於中國的科技園提供設計服務，即科技園設計服務安排而訂立的框架協議。

本通函旨在向閣下提供以下事項(其中包括)：

- (i) 有關框架協議條款的進一步資料；
- (ii) 獨立董事委員會函件，當中載有獨立董事委員會就框架協議(包括建議供應安排年度上限以及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下估計交易價值)而致獨立股東的推薦意見；
- (iii) 獨立財務顧問意見函件，當中載有獨立財務顧問就框架協議(包括建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值)的意見；及
- (iv) 召開股東特別大會的通告，以供獨立股東考慮及酌情批准框架協議項下擬進行的EPC服務安排、供應安排、科技園設計服務安排以及EPC服務安排、供應安排及科技園設計服務安排之條款(包括建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值)。

### 框架協議一之主要條款

日期：二零二一年三月十八日(交易時段後)

訂約方：(1) 本公司；及  
(2) 築友智造建設科技

期限：期限自獨立股東批准框架協議一之日起至二零二三年十二月三十一日止。框架協議一在遵守相關法律與法規及上市規則(包括上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定，如需)以及經訂約方協定之情況下可予延長或重續。

## 董事會函件

標的事項：

本集團計劃於二零二一年至二零二三年間在山東、重慶、湖北、天津、江蘇、河南、河北、海南、安徽及雲南開發、建設及繼續建設23座科技園。

根據EPC服務安排，築友智造建設科技集團可參與由本集團就建設本集團之科技園安排之甄選或招標程序。於築友智造建設科技集團透過甄選或招標程序獲選定為承包商後，築友智造建設科技根據投標及相關服務合約條款，將向本集團提供或促使其附屬公司提供EPC總承包服務，以供本集團於中國開發科技園。

EPC總承包服務屬安排形式，其中EPC承包商負責所有活動，包括採購、建築、委託及交付科技園予本公司。

本集團將就興建科技園不時透過甄選或招標程序甄選承包商。本集團將考慮來自所有投標人之標書並對報價進行比較，包括來自築友智造建設科技集團之標書及報價。於甄選程序中，本集團投資管理部將根據適用於所有投標人之評分系統進行深入評估，各投標人將獲評估之內容包括價格、憑證(包括過往經驗及資格)、服務質素、滿足規格的能力及安全標準。投資管理部隨後將編製概要報告並將其呈交至本集團法律及風險管理部主任及本集團投資管理部副總經理，以供考慮及作最終決定。倘築友智造建設科技集團為唯一投標人，本集團將其報價與所建築相關科技園所在城市或區域之其他建築承包商預期將收取或提供之市價作比較，並在相關科技園建築時間表許可之情況下，邀請最少兩名其他獨立建築承包商進行報價，以供審核及比較。本集團認為，EPC總承包服務之定價一般屬透明，且有關定價可透過查詢市場參與者取得。提供EPC總承包服務的投標價亦可於公共資源交易中心的官方網站查閱。本集團將在築友智造建設科技集團所報價格低於其他競標者提供的價格或市價或於該等價格範圍內之情況下，方會根據框架協議一與築友智造建設科技集團訂立合約。

## 董事會函件

定價：

根據EPC服務安排，築友智造建設科技集團將向本集團所提供EPC總承包服務之合約價格須參考建築項目之估計成本另加利潤率和不超過建築成本8%及原則上不應超過每平方米人民幣2,780元(含稅)之管理費而釐定。根據框架協議一，築友智造建設科技集團所報之EPC總承包服務之合約價格將不會高於業內之市場價格。

EPC總承包服務的每平方米建議利潤率及合約價格乃參考二零二零年其他市場參與者所報平均建設價格及二零二一年至二零二三年間本集團EPC總承包服務預期需求水平而定。

付款安排：

框架協議一規定，根據EPC服務安排應付築友智造建設科技集團之所有費用及款項之付款機制詳情，均須於訂約方將訂立之相關服務合約中列明。

### 框架協議二之主要條款

日期： 二零二一年三月十八日(於交易時段後)

訂約方： (1) 本公司；及  
(2) 築友智造建設科技

期限： 期限自獨立股東批准框架協議二之日起至二零二三年十二月三十一日止。框架協議二在遵守相關法律與法規及上市規則(包括上市規則第14A章項下獨立股東批准規定(如必須))以及經訂約方協定之情況下可予延長或重續。

標的事項：

根據供應安排，本集團或會參與就供應預製裝配式建築構配件及產品由築友智造建設科技集團安排之招標程序。築友智造建設科技集團選定本集團為承包商後，本公司將根據招標及相關供應合約之條款向築友智造建設科技集團供應或促使其附屬公司向築友智造建設科技集團供應預製裝配式建築構配件及產品，以供進行建築項目之用。

## 董事會函件

定價：

根據供應安排，本集團將向築友智造建設科技集團供應之預製裝配式建築構配件及產品之綜合單位價格須為各單位之現行市價。原則上，暫定單位價格不應超過每立方米人民幣3,400元(含稅)。根據所供應單位的實際數量，最終單位價格可予以調整。

預製裝配式建築構配件及產品之綜合單位價格乃參考二零二零年其他市場參與者所報的預製裝配式建築構配件及產品每立方米平均單位價格、二零二一年至二零二三年間築友智造建設科技集團及其他市場參與者就預製裝配式構配件的預期需求水平及二零二一年至二零二三年間本集團所生產每單位的估計成本而定。

付款安排：

框架協議二規定，根據供應安排應付本集團之所有費用及款項之付款機制詳情，均須於訂約方將訂立之相關供應合約中列明。

### 框架協議三之主要條款

日期：二零二一年三月十八日(交易時段後)

訂約方：(1) 本公司；及  
(2) 築友建築設計

期限：期限自獨立股東批准框架協議三之日起至二零二三年十二月三十一日止。框架協議三在遵守相關法律與法規及上市規則(包括上市規則第14A章項下獨立股東批准之規定，如需)以及經訂約方協定之情況下可予延長或重續。

標的事項：

本集團將於二零二一年至二零二三年間需要設計服務之科技園位於山東、重慶、四川、湖北、天津、江蘇、河南、海南、安徽及雲南。

根據科技園設計服務安排，築友建築設計集團可參與由本集團就為本集團中國科技園提供設計服務安排之甄選或招標程序。於築友建築設計集團透過甄

## 董事會函件

選或招標程序獲選定為服務供應商後，築友建築設計根據投標及相關服務合約條款，將就本集團於中國的科技園向本集團提供或促使其附屬公司提供設計服務。

本集團將就其科技園設計不時透過甄選或招標程序甄選承包商。本集團將考慮來自所有投標人之標書並對報價進行比較，包括來自築友建築設計集團之標書及報價。於甄選程序中，本集團投資管理部將根據適用於所有投標人之評分系統進行深入評估，各投標人將獲評估之內容包括價格、憑證(包括過往經驗及資格)、服務質素及滿足規格的能力。投資管理部隨後將編製概要報告並將其呈交至本集團法律及風險管理部主任及本集團投資管理部副總經理，以供考慮及作最終決定。倘築友建築設計集團為唯一投標人，本集團將其報價與所建築相關科技園所在城市或區域之其他服務供應商預期將收取或提供之市價作比較，並在相關科技園建築時間表許可之情況下，邀請最少兩名其他獨立設計服務供應商進行報價，以供審核及比較。本集團認為，科技園設計服務之定價一般屬透明，且有關定價可透過查詢市場參與者取得。提供科技園設計服務的招標價亦可於公共資源交易中心的官方網站查閱。本集團將在築友建築設計集團所報價格低於其他競標者提供的價格或市價或於該等價格範圍內之情況下，方會根據框架協議三與築友建築設計集團訂立合約。

定價：

根據科技園設計服務安排，築友建築設計集團將向本集團提供設計服務之合約價格須參考設計服務之估計成本另加利潤率和不超過設計成本5%之管理費而釐定及原則上，暫定合約價格不應超過每平方米人民幣25元(含稅)。根據所提供設計之科技園之實際面積，最終合約價格可予以調整。根據框架協議三，築友建築設計集團所報之科技園設計服務之合約價格將不會高於業內之市場價格。

科技園設計服務的建議利潤率及合約價格乃參考二零二零年其他市場參與者一般收取的每平方米平均設計服務費及二零二一年至二零二三年本集團設計服務預期需求水平而定。

## 董事會函件

付款安排：

框架協議三規定，根據科技園設計服務安排應付築友建築設計集團之所有費用及款項之付款機制詳情，均須於相關訂約方將訂立之相關服務合約中列明。

### 先前框架協議

誠如本公司日期為二零二零年五月十一日的公告所披露，於二零二零年五月十一日，本公司(i)與築友智造建設科技訂立先前框架協議一，內容有關EPC服務安排及供應安排；及(ii)與築友建築設計訂立先前框架協議二，內容有關科技園設計服務安排及預製裝配式建築構配件及產品設計服務安排。

本公司須就供應安排於先前框架協議一年期內之最高交易總額及預製裝配式建築構配件及產品設計服務安排於先前框架協議二年期內之最高交易總額設定年度上限。

二零二零年供應安排之實際已變現交易金額及年度上限載列如下：

先前框架協議一項下	實際已變現 交易金額 (人民幣(概約))	年度上限 (人民幣)
供應安排	150.03百萬元	200.00百萬元

就二零二零年供應安排而言，築友智造建設科技集團之總需求為約56,154立方米，佔二零二零年本集團供應預製裝配式建築構配件及產品總量之約18.2%，與築友智造建設科技集團之供應合約項下之平均單位售價為約每立方米人民幣3,019元。

二零二零年有關供應安排的實際已實現交易金額較去年大幅增加，主要由於擴大對本集團科技園投資，增加了在建園區，園區建設及內部協同供應及設計服務增加，導致對本集團製造的預製裝配式建築構配件及產品之需求大幅回升；並因此，導致供應服務安排項下之需求大幅回升。

## 董事會函件

就EPC服務安排及科技園設計服務安排而言，二零二零年之實際已變現交易金額分別約為人民幣158.00百萬元及人民幣1.64百萬元。

就二零二零年EPC服務安排而言，本集團總建築面積為約94,409平方米，築友智造建設科技集團建設的建築面積為約67,546平方米，與築友智造建設科技集團之服務合約項下之平均合約價格為約每平方米人民幣2,549元。

就科技園設計服務安排而言，本集團需要設計服務之科技園之總面積為約102,958平方米，與築友建築設計集團設計之面積相同，與築友建築設計集團之服務合約項下之平均合約價格為約每平方米人民幣16.96元。

預期二零二一年至二零一三年本公司將繼續擴大科技園投資，增加投產工廠數量，預製裝配式建築構配件及產品供應亦會隨之增加。

因此，董事認為，為了提升本集團的競爭優勢及做好準備以進一步獲得築友智造建設科技集團授權，將框架協議二項下建議供應安排年度上限設定在建議水平以便本集團可不受較低水平的年度上限限制就供應授權遞交標書，實屬重要之舉。詳情請見下文「釐定基準」分節。

### 有關框架協議項下持續關連交易之建議年度上限及估計交易價值

#### 供應安排之建議年度上限

根據上市規則第14A.53條，本公司須就供應安排於框架協議二年期內之最高交易總額設定年度上限。建議供應安排年度上限載列如下：

	建議年度上限					
	截至二零二一年		截至二零二二年		截至二零二三年	
	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度	十二月三十一日止年度
	(約等於	(約等於	(約等於	(約等於	(約等於	(約等於
	(人民幣元)	港元)	(人民幣元)	港元)	(人民幣元)	港元)
供應安排	400百萬	479.78百萬	500百萬	599.72百萬	500百萬	599.72百萬

## 董事會函件

供應安排項下交易之實際價值在其訂立之時將根據上述框架協議二所載之定價機制及相關供應合約釐定。

### EPC服務安排及科技園設計服務安排之估計交易價值

本公司估計EPC服務安排於框架協議一之年期內之交易之最高價值及科技園設計服務安排於框架協議三之年期內之交易之最高價值如下：

	估計交易價值					
	截至二零二一年 十二月三十一日止年度 (約等於 (人民幣元) 港元)		截至二零二二年 十二月三十一日止年度 (約等於 (人民幣元) 港元)		截至二零二三年 十二月三十一日止年度 (約等於 (人民幣元) 港元)	
EPC服務安排	550百萬	659.69百萬	450百萬	539.75百萬	450百萬	539.75百萬
科技園設計服務 安排	6.5百萬	7.80百萬	7.0百萬	8.40百萬	7.0百萬	8.40百萬

EPC服務安排及科技園設計服務安排下各項交易之實際價值在其訂立之時將根據上述各框架協議及相關供應或服務合約所載之定價機制釐定。

### 釐定基準

於達致建議供應安排年度上限及EPC服務安排與科技園設計服務安排項下估計交易價值，董事已考慮以下因素(倘適用)：

- (i) 就EPC服務安排而言，
  - (a) 本集團計劃於二零二一年、二零二二年及二零二三年各年分別承擔9、9及9個新建及在建科技園的開發，而預計將要建設的總建築面積約為550,000平方米。由於獨立建築承包商向本集團提供的EPC總承包服務的平均預期或實際建造價格，通常高於築友智造建設科技集團提供的價格，根據過去的經驗及本集團的科技園區發展



## 董事會函件

與進度計劃，本公司估計築友智造建設科技集團在二零二一年、二零二二年及二零二三年各年建造的最大總建築面積將分別約為220,000、170,000及160,000平方米；及

- (b) 築友智造建設科技集團根據框架協議一可能向本集團報價的EPC總承包服務的合約價格將不超過每平方米人民幣2,780元(含稅)。
- (ii) 就供應安排而言，
- (a) 根據本公司與築友智造建設科技集團的近期磋商，本公司就築友智造建設科技集團於二零二一年至二零二三年對預製裝配式建築構配件及產品需求的估計將合共為約450,000立方米(根據過往經驗將計入10%緩衝)；
  - (b) 基於上文所述，築友智造建設科技集團於二零二一年至二零二三年對預製裝配式建築構配件的估計需求介乎分別約130,000至150,000立方米、140,000至160,000立方米及140,000至160,000立方米；
  - (c) 本集團計劃於二零二一年至二零二三年分別開發、建設及繼續建設9、9及9座科技園。因此，本公司認為其將更具條件，可獲得預製裝配式建築構配件整體市場的更大市場份額及滿足築友智造建設科技集團二零二一年至二零二三年的預製裝配式建築構配件需求；及
  - (d) 本集團根據框架協議二可能向築友智造建設科技集團報價的預製裝配式建築構配件單位售價將不超過每立方米人民幣3,400元(含稅)。
- (iii) 就科技園設計服務安排而言，
- (a) 本集團計劃於二零二一年至二零二三年落實設計的科技園總面積將分別為約260,000、270,000及270,000平方米；
  - (b) 築友建築設計集團根據框架協議三可能向本集團報價的科技園設計服務的合約價格將不超過每平方米人民幣25元(含稅)；及

## 董事會函件

- (c) 本集團預期，根據過往經驗，並計及若干因素，包括築友建築設計集團所提供之設計費用、築友建築設計集團之設計質量、本集團與築友建築設計集團於科技園設計過程中之項目效率及順暢溝通，本集團之科技園設計服務需求將可由築友建築設計集團悉數達成。
- (iv) 本公司相信中國政府政策(詳情載於「訂立框架協議的理由及裨益」一節)將支持本集團於中國的預製裝配式建築構配件業務發展。因此，本公司預期，其將能根據供應安排獲得更多來自築友智造建設科技集團有關預製裝配式建築構配件的授權，並因而將建議供應安排年度上限設於建議水平。鑒於政府政策利好，本公司亦已將EPC服務安排的最高交易價值設於建議水平，從而透過於中國各城市開發新科技園推動本公司的產能擴張，藉以確保本公司將有充足產能，以滿足預製裝配式建築構配件的需求增加。

### 訂立框架協議的理由及裨益

本集團已於中國主要城市持續開發及興建科技園並已於中國東部及中部地區建立其重要存在地位。於二零二一年至二零二三年，本集團預期於該區域持續開發，以達致對業務及技術開發及要求之市場需求及隨市場趨勢及中國政府有利政策之步伐增強其工業化及預製裝配式建築能力。中國政府政策支持本集團於中國的預製裝配式建築構配件業務發展。隨著國家大力推進建築業工業化進程，裝配式建築市場規模將快速擴大是行業共識，因此PC構件的市場需求將不斷擴大。二零一九年國內預製裝配式建築滲透率13.4%，距離實現政府部門制定的二零二五年30%的滲透率目標仍有一定距離，預計未來5年國內滲透率有望較快提升。二零二零年以來，中國住房和城鄉建設部、中國國家發展和改革委員會及中國工業和信息化部等部門先後頒佈《關於推動智能建造與建築工業化協同發展的指導意見》、《關於加快新型建築工業化發展的若干意見》、《建材工業智能製造數字轉型行動計劃(2021-2023年)》、《關於政府採購支持綠色建材促進建築品質提升試點工作的通知》、《關於加快培育新時代建築產業工人隊

## 董事會函件

伍的指導意見》等政策，同時，上海、河南、安徽、江蘇及浙江等各省市區也相繼在裝配式建築發展目標、用地支持、容積率獎勵、財政補貼、消費引導等多方面頒佈了相關支持政策。各級政策都將支持大力發展裝配式建築，預計在政策推動下，裝配式建築行業3至5年內將保持較快增長。中共中央關於制定國民經濟及社會發展的第十四個五年計劃中提出：鍛造產業鏈供應鏈長板，立足我國產業規模優勢、配套優勢和部分領域先發優勢，打造新興產業鏈，推動傳統產業高端化、智能化、綠色化；強化綠色經濟的法律和政策保障，發展綠色金融，支持綠色技術創新，推進清潔生產，發展環保產業，推進重點行業和重要領域綠色化改造。推動能源清潔低碳安全高效利用。發展綠色建築。此外，中國住房和城鄉建設部頒佈指令規定(i)中國全部新建建築之15%或以上；及(ii)若干重點地區全部新建建築之20%或以上將使用預製裝配式建築構配件建造，將繼續於中國實施，有助減緩中國樓市降溫措施所帶來的負面影響。本集團認為預製裝配式建築構配件的需求將繼續於二零二一年至二零二三年呈現上升趨勢。鑑於有利政府政策及市場增長趨勢，本公司將繼續於二零二一年至二零二三年開發科技園，以讓其滿足預製裝配式建築構配件的不斷增長的需求及提高其預製裝配式建築構配件的品質，把握有關中國政府政策帶來的優勢。

二零一九年，本公司迎接新的控股股東及董事，他們有豐富的金融人脈資源，管理經驗及行業經歷，由此加強了董事會及管理層的力量，對本公司未來的發展提供了更大的幫助。

築友智造建設科技主要業務為物業建築及工程業務，其具備必要之建築能力及資格為本集團興建科技園。築友建築設計從事設計業務，其就本集團科技園之設計具備必要之設計能力及資格。因此，EPC服務安排及科技園設計服務安排將使本集團能夠利用築友智造建設科技集團及築友建築設計集團作為總

承包商之專業知識。本集團亦認為，供應安排項下本集團與築友智造建設科技集團之合作將可使本集團充分實現預製裝配式建築業務帶來的機遇及額外收入。

框架協議為各訂約方列示進一步合作的連貫框架。透過列載各訂約方就未來合作原則上同意的若干主要條款(包括但不限於定價條款)，當訂約各方擬訂立EPC服務安排、供應安排及科技園設計服務安排項下之具體合約時，各訂約方毋須每次就任何進一步合作進行冗長的商討及批准程序。

框架協議項下訂立的協定條款將簡化進一步合作的內部審批程序及提高項目效率。本集團認為，「**內部監控措施**」分節詳述的內部監控措施能確保根據框架協議訂立的交易的公平性及合理性。

### 內部監控措施

本公司已採納若干內部監控措施，以保障上述交易以公平合理的方式進行，並符合本公司股東之整體利益。

誠如「**框架協議一之主要條款**」、「**框架協議二之主要條款**」及「**框架協議三之主要條款**」各節所披露，每當本集團就提供EPC總承包服務或科技園設計服務甄選承包商時，本集團將考慮築友建築設計集團或築友智造建設科技集團(倘適用)之報價，並與興建中的相關科技園所在城市或地區(倘為EPC總承包服務及科技園設計服務)之其他投標人之報價及其他服務供應商預期將收取或提供之市價作比較。於甄選程序中，本集團投資管理部將根據適用於所有投標人之評分系統進行深入評估，各投標人將獲評估之內容包括價格、憑證(包括過往經驗及資格)、服務質素、滿足規格的能力及安全標準(倘適用)。投資管理部隨後將編製概要報告並將其呈交至本集團法律及風險管理部主任及本集團投資管理部副總經理，以供考慮及作最終決定。倘築友建築設計集團或築友智造建設科技集團(倘適用)所報之價格低於或屬於獨立第三方將收取或提供之市價，本集團將根據相關框架協議僅與築友建築設計集團或築友智造建設科技集團(倘

## 董事會函件

適用)訂約。因此，概不保證築友建築設計集團或築友智造建設科技集團將獲選為提供相關服務的承包商，因為市場上有其他可即時委聘、規模相若及合資格的承包商可供本集團考慮。

為確保持續遵守有關定價政策，本公司擬根據EPC服務安排、供應安排及科技園設計服務安排訂立的各項建議交易須獲本公司財務部門批准。此舉可定期監察相關安排下築友建築設計集團或築友智造建設科技集團(倘適用)各項建議交易的定價條款。

此外，本公司財務部門將監察(i)EPC服務安排及科技園設計服務安排及(ii)供應安排項下的總交易量，以確保不會超過相關建議年度上限或估計交易價值。載有(i)EPC服務安排及科技園設計服務安排；及(ii)供應安排下的交易總值的每月財務報表將會提交予本公司財務部門。

### 有關訂約方的資料

#### 本公司

本公司於百慕達註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市。其為一間投資控股公司，附屬公司主要於中國從事預製裝配式建築業務及物業投資。

#### 築友建築設計

築友建築設計為一間根據中國法律成立之有限公司，並為築友智造產業之間接全資附屬公司。築友建築設計的主要業務包括房地產設計及裝修及產品設計。

#### 築友智造建設科技

築友智造建設科技為一間根據中國法律成立之有限公司，並為築友智造產業之直接全資附屬公司。築友智造建設科技的主要業務包括房地產建設及裝修、機電設備安裝、地基及基礎設施建設。

#### 築友智造產業

築友智造產業為一間根據中國法律成立之有限公司。於最後實際可行日期，築友智造產業間接持有已發行股份約63.53%，因此為本公司之間接控股股東。

## 董事會函件

築友智造產業亦由李樺女士(非執行董事)之父親胡葆森先生間接全資擁有。築友智造產業為一間投資控股公司。除持有本公司的股權外，築友智造產業透過其中國附屬公司主要於中國從事預製裝配式建築業務的一般諮詢及設計。

### 上市規則之涵義

築友智造建設科技及築友建築設計均為築友智造產業之全資附屬公司。於最後實際可行日期，築友智造產業間接持有已發行股份約63.53%，因而為本公司之控股股東。築友智造產業亦由李樺女士(非執行董事)之父親胡葆森先生間接全資擁有。因此，根據上市規則，築友智造產業、築友智造建設科技及築友建築設計各自為本公司之關連人士。

### 框架協議

由於EPC服務安排及科技園設計服務安排均屬資本性質，涉及科技園建設的不同方面，且築友智造建設科技及築友建築設計為築友智造產業之直接或間接全資附屬公司，故根據上市規則第14.22條及第14A.81條，EPC服務安排及科技園設計服務安排需要合併計算。有關EPC服務安排及科技園設計服務安排於各框架協議項下之估計交易價值之適用百分比率按年合併計算超過5%但低於25%，故EPC服務安排及科技園設計服務安排項下擬進行交易構成(i)本公司之須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下申報及公告之規定；及(ii)本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

由於供應安排屬收入性質及於本集團之一般及日常業務過程中進行，且有關建議供應安排年度上限之一項或多項適用百分比率超過5%，故供應安排項下擬進行交易構成持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，除非執行董事李樺女士(胡葆森先生的女兒，胡葆森先生間接持有築友智造產業全部股權)外，概無董事於框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。李樺女士為良好企業管治之目的已就批准框架協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

## 董事會函件

獨立董事委員會已告成立，以就框架協議(包括建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值)向獨立股東提供意見。本公司已委任富強金融資本有限公司擔任獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 推薦意見

董事會(包括全體獨立非執行董事，但不包括李樺女士(為非執行董事及胡葆森先生的女兒，胡葆森先生間接持有築友智造產業全部股權))經考慮獨立財務顧問的意見後認為：

- (i) 框架協議的條款及條件按公平合理的正常商業條款訂立；
- (ii) 建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值屬公平合理；及
- (iii) 框架協議及其項下擬進行交易已於本公司及其附屬公司的一般及日常業務過程中訂立，並將於該過程中進行，且符合本公司及股東的整體利益。

董事(不包括李樺女士)建議股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零二一年五月二十六日(星期三)上午十時四十五分(或緊隨同日舉行之股東週年大會結束後)假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7707-7708室舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第60至62頁。

於股東特別大會上，將向獨立股東提呈普通決議案，以批准框架協議項下擬進行之EPC服務安排、供應安排、科技園設計服務安排以及EPC服務安排、供應安排及科技園設計服務安排之條款(包括建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值)。根據上市規則第13.39(4)條，於股東特別大會上，股東所作任何表決必須以投票方式進行，惟股東特別大會主席以誠實信用之原則做出決定，容許純粹有關程序或行政事宜之決議案以舉手方式表決者除外。因此，所有於股東特別大會上考慮並酌情通過的決議案將由股東以投票方式進行表決。

## 董事會函件

於框架協議及其項下擬進行交易擁有重大權益的股東將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，(1)嘉耀(國際)投資有限公司、嘉誠(控股)投資有限公司、嘉珩(控股)投資有限公司、嘉信(控股)投資有限公司、嘉諾(控股)投資有限公司及嘉旻(控股)投資有限公司(均為築友智造產業之間接全資附屬公司，而築友智造產業由胡葆森先生間接全資擁有)；及(2)恩輝投資有限公司(由胡葆森先生直接全資擁有)共同控制有關2,025,177,425股股份的表決權，並有權共同就該等股份的表決權行使控制權，因此於本公司已發行股份之約72.27%擁有共同權益。就此而言，彼等須就於股東特別大會上的相關決議案放棄投票。除上文所述者外，據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東根據上市規則須就擬於股東特別大會上提呈之相關決議案放棄投票。

隨本通函附奉股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否親身出席股東特別大會，務請閣下按照代表委任表格上印備之指示填妥該表格，盡快並無論如何於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前不少於48小時交回本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。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。本公司將根據上市規則於股東特別大會後刊發有關股東特別大會結果的公告。

### 暫停辦理股份過戶登記

為確定股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二一年五月二十一日(星期五)至二零二一年五月二十六日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。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相關股票最遲須於二零二一年五月二十日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理登記手續。



## 董事會函件

### 其他資料

另請閣下垂注：

- (i) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第24至25頁；
- (ii) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第26至55頁；及
- (iii) 本通函附錄所載的一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
築友智造科技集團有限公司  
主席兼執行董事  
劉衛星  
謹啟

二零二一年五月四日

## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會意見函件的全文，乃為載入本通函而編製，當中載有獨立董事委員會就框架協議(包括建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值)及其項下擬進行交易向獨立股東提供的推薦意見。



**DIT GROUP LIMITED**

**築友智造科技集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：726)

敬啟者：

**有關(1)關連交易及須予披露交易 —  
EPC服務安排及科技園設計服務安排；  
及  
(2)持續關連交易 —  
供應安排之框架協議  
及  
股東特別大會通告**

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零二一年三月十八日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，本函件所使用的詞彙與通函「釋義」一節所賦予的涵義相同。

吾等為董事會成立的獨立董事委員會的成員，以就吾等對(i)框架協議的條款及條件是否經公平磋商後釐定，並按公平合理的正常商業條款進行，(ii)建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值

## 獨立董事委員會函件

是否屬公平合理及(iii)框架協議及其項下擬進行的交易是否於本公司及其附屬公司的一般及日常業務過程中訂立並將於該過程中進行，以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等亦謹請閣下垂注富強金融資本有限公司(即獲委任以就框架協議(包括建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值)的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問)的意見函件，當中載有(其中包括)富強金融資本有限公司就框架協議(包括建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值)條款的建議、意見及推薦意見，該意見函件載於通函第26至55頁，而董事會函件載於通函第6至23頁。

經審慎考慮有關框架協議及其條款(包括建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值)的理由及因素以及載於通函第26至55頁的富強金融資本有限公司意見函件的建議及推薦意見後，吾等認為，(i)框架協議的條款及條件經公平磋商後釐定，並按公平合理的正常商業條款訂立；(ii)建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值屬公平合理；及(iii)框架協議及其項下擬進行的交易於本公司及其附屬公司的一般及日常業務過程中訂立並將於該過程中進行，以及符合本公司及股東的整體利益。

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的普通決議案，以批准框架協議項下擬進行之EPC服務安排、供應安排、科技園設計服務安排以及EPC服務安排、供應安排及科技園設計服務安排之條款(包括建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值)。

此 致

列位獨立股東 台照

築友智造科技集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

姜洪慶先生

李志明先生

馬立山先生

謹啟

二零二一年五月四日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就框架協議(包括建議供應安排年度上限及其項下估計交易價值)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函全文，乃為納入通函而編製。

香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈41樓4102-06室

致獨立董事委員會及獨立股東

築友智造科技集團有限公司  
香港，九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
77樓7707及7708室

敬啟者：

### 有關(1)關連交易及須予披露交易— EPC服務安排及科技園設計服務安排；及 (2)持續關連交易— 供應安排之框架協議

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就EPC服務安排、供應安排及科技園設計服務安排，以及在框架協議項下擬訂之EPC服務安排、供應安排及科技園設計服務安排條款(包括建議供應安排年度上限以及EPC服務安排及科技園設計服務安排下的估計交易價值)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。框架協議之詳情載於 貴公司日期為二零二一年三月十八日之通函(「通函」)所載「董事會函件」，本函件構成通函之一部分。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。

## 框架協議

茲提述 貴公司日期為二零二零年六月十六日的通函，內容有關兩份日期為二零二零年五月十一日的框架協議(統稱「先前框架協議」)，即 貴公司與(i) 築友智造建設科技就(a)築友智造建設科技向 貴集團提供EPC總承包服務(即EPC服務安排)；及(b) 貴集團向築友智造建設科技供應預製裝配式建築構配件及產品(即供應安排)而簽訂的框架協議(「先前框架協議一」)；及 貴公司與(ii) 築友建築設計集團就(a)築友建築設計集團為 貴集團於中國的科技園向 貴集團提供設計服務(即科技園設計服務安排)；及(b)築友建築設計集團向 貴集團提供有關 貴集團所出售預製裝配式建築構配件及產品之設計服務(即PC設計服務安排)簽訂的框架協議(「先前框架協議二」)。

考慮到(i)先前框架協議已於二零二零年十二月三十一日屆滿；(ii)9個場地正在施工且預期於二零二一年完成；及(iii) 貴集團已取得四個新場地並計劃收購另外14個潛在場地用於二零二一年至二零二三年間開發科技園， 貴公司重續及訂立框架協議，內容有關(a)EPC服務安排(「框架協議一」)；(b)供應安排(「框架協議二」)及(c)科技園設計服務安排(「框架協議三」)，旨在完成該等在先前框架協議項下的交易。

### 框架協議一

貴集團於二零二一年三月十八日就EPC服務安排與築友智造建設科技訂立框架協議。

根據EPC服務安排，通過 貴集團安排的甄選或招標過程而選擇築友智造建設科技作為服務提供商後，築友智造建設科技將根據標書及相關服務合約條款向 貴集團提供(或應促使其附屬公司提供)EPC總承包服務，以發展 貴集團數個在中國的科技園。

### 框架協議二

貴集團於二零二一年三月十八日就供應安排與築友智造建設科技訂立框架協議。

## 獨立財務顧問函件

根據供應安排，通過築友智造建設科技安排的甄選或投標過程而選擇 貴集團作為承包商後，貴公司將根據標書及相關供應合約條款向築友智造建設科技供應(或促使其附屬公司供應)預製裝配式建築構配件及產品供其建設項目之用。

### 框架協議三

貴公司於二零二一年三月十八日就科技園設計服務安排與築友建築設計訂立框架協議。

根據科技園設計服務安排，在 貴集團通過所安排的甄選或招標過程而選擇築友建築設計集團作為服務提供者後，築友建築設計將根據標書及相關服務合約條款就 貴集團在中國的數個科技園之設計向 貴集團提供(或促使其附屬公司提供)設計服務。

### 上市規則之涵義

築友智造建設科技及築友建築設計均為築友智造產業的全資附屬公司。於本函件日期，築友智造產業間接持有 貴公司約63.53%已發行股份，因此為 貴公司控股股東。築友智造產業亦由李樺女士(非執行董事)之父親胡葆森先生間接全資擁有。因此，根據上市規則，築友智造產業、築友智造建設科技及築友建築設計均為 貴公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，框架協議項下各項交易均構成 貴公司的關連交易。

### 框架協議

由於EPC服務安排及科技園設計服務安排均屬資本性質，涉及科技園建設的不同方面，且築友智造建設科技及築友建築設計為築友智造產業之直接或間接全資附屬公司，故根據上市規則第14.22條及第14A.81條，EPC服務安排及科技園設計服務安排需要合併計算。由於有關相關框架協議項下EPC服務安排及科技園設計服務安排估計交易價值之適用百分比率按年合併計算超過5%但低於25%，故EPC服務安排及科技園設計服務安排項下擬進行交易構成 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

此外，由於供應安排屬 貴集團的一般及日常業務過程中的收入性質，且有關建議供應安排年度上限之一項或多項適用百分比率按年度計算超過5%但

## 獨立財務顧問函件

低於25%，故供應安排項下擬進行交易構成持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報、公告、通函及獨立股東批准之規定。

同時屬於 貴集團及築友智造產業股東的重疊股東，已基於良好企業管治而就相關決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即姜洪慶先生、李志明先生及馬立山先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以審議框架協議及其項下擬進行交易，並就此及下列事項向獨立股東及獨立財務顧問提供意見及推薦建議：(i)就獨立股東而言，框架協議之條款是否按一般商業條款訂立並屬公平合理；(ii)就獨立股東而言，建議供應安排年度上限以及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下估計交易價值是否公平合理；(iii)框架協議及其項下擬進行交易是否於 貴公司及其附屬公司的一般及日常業務過程中訂立，並符合 貴公司及其股東的整體利益；及(iv)經考慮獨立財務顧問之推薦建議後，獨立股東應如何就股東特別大會將提呈的相關決議案進行表決。

### 獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，吾等之職責乃就以下事項向彼等提供獨立意見：(i)就獨立股東而言，框架協議之條款是否按一般商業條款訂立並屬公平合理；(ii)就獨立股東而言，建議供應安排年度上限以及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下估計交易價值是否公平合理；(iii)框架協議及其項下擬進行交易是否於 貴公司及其附屬公司的一般及日常業務過程中訂立，並符合 貴公司及其股東的整體利益；及(iv)吾等對獨立股東應如何就股東特別大會將提呈的相關決議案進行表決的推薦建議。

過去兩年中，就先前框架協議項下的關連交易，吾等曾擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除上述委聘外，於本函件日期前最近兩年中，吾等並沒有就 貴公司任何其他交易擔任 貴公司的獨立財務顧問或財務顧問。

## 獨立財務顧問函件

除因吾等獲委任為獨立財務顧問而應向吾等支付的正常顧問費外，概不存在任何安排可令吾等藉以向 貴公司或任何可合理視為與吾等獨立性有關的其他人士收取任何其他費用或利益。因此，吾等認為根據上市規則第13.84條吾等屬獨立人士。

### 吾等意見之依據及假設

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)：(i) 貴集團與築友智造建設科技之間訂立的框架協議一及框架協議二；(ii) 貴集團與築友建築設計之間訂立的框架協議三；(iii) 先前框架協議；(iv) 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(「二零一九年年報」)；及(v) 本通函所列其他資料。

吾等已倚賴通函所載或提及及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設通函所載或提及的及／或向吾等提供之所有聲明、資料、意見及陳述在發出之時屬真實、準確及完整，且於通函日期仍是如此。董事就此共同及個別承擔全部責任，包括為提供有關 貴集團之資料而遵照上市規則刊載的資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就其所知及所信，通函所載資料在所有重大方面均為真實、準確、有效及完整，且無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事實，致使通函中的任何陳述產生誤導。

吾等並無理由相信，於達致吾等意見時所依據的任何聲明、資料、意見或陳述屬不真實、不準確或具有誤導性，吾等亦不知悉有任何重大事實遭遺漏，致使吾等獲提供之聲明、資料、意見或陳述成為不真實、不準確或具誤導性。吾等已假設通函所載或所述及／或 貴公司及管理層向吾等提供的與 貴集團事宜有關的所有聲明、資料、意見及陳述，均經過適當及審慎查詢後合理作出並已倚賴該等聲明、資料、意見及陳述。吾等認為吾等已獲提供並已審閱足夠資料，以達致知情見解並為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等尚未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。



## 獨立財務顧問函件

本函件乃為獨立董事委員會及獨立股東考慮以下事宜而出具，僅供參考之用：(i)EPC服務安排(包括EPC服務安排下的估計交易價值)；(ii)供應安排(包括建議供應安排年度上限)；及(iii)科技園設計服務安排(包括科技園設計服務安排下的估計交易價值)。未經吾等事先書面同意之下，除載入通函外，本函件不得整體或部分引用或提述，亦不得用作任何其他用途。

### 與關連交易及須予披露交易以及持續關連交易有關的主要考慮因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1.1 貴集團之背景資料及其與築友智造建設科技及築友建築設計之關係

貴集團主要在中國從事研發、設計、生產及銷售裝配式建築預製構件、許可及物業投資。於最後實際可行日期，胡葆森先生間接持有 貴公司已發行股本約72.27%，為 貴公司最終控股股東。

築友智造建設科技為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並為築友智造產業的直接全資附屬公司。築友智造建設科技的主要業務包括房地產建設及裝修、機電設備安裝、根基及基礎設施建設。築友智造建設科技擁有由中國住房及城鄉建設部發出的資格證(等級1：「房屋建築工程施工總承包企業一級資質」)，可以從事房地產建設、機電設備安裝、根基及基礎設施的建設。

築友建築設計為一家根據中國法律成立的有限責任公司，並為築友智造產業的間接全資附屬公司。築友建築設計的主要業務包括房地產設計、裝修及產品設計。

## 1.2 貴集團的最新業務發展和業績

貴集團一直在中國的主要城市發展科技園，並已完成在中國中東部主要發達地區的基本佈局。誠如日期為二零二一年一月五日的自願公告所披露，貴集團預製裝配式建築構件及產品的產量及銷量相較去年均已顯著增加。吾等向管理層了解到，由於中國預製裝配式建造業受中央政府大力支持，其發展規模預期將持續壯大，貴集團將繼續增加其產量，以滿足預製裝配式建築構件及產品日益增長的市場需求。

過去幾年中，貴集團一直在努力爭取建設科技園的合適場地。

如貴公司日期為二零二零年六月十六日的通函所載科技園概要所述，合共19個場地中，8個正在施工或預期於二零二零年開工，及1個場地暫停施工。於最後實際可行日期，貴集團有合共九個場地，包括四個於二零二零年取得的新場地，該等場地均正在施工中。以下為上述情況在框架協議一下的EPC服務安排方面的最新發展。

- (i) 貴集團九個場地之一(即下表所載第7號場地，如二零二零年通函所述暫停施工)恢復施工並預期於二零二一年第二季度完工；
- (ii) 貴集團九個場地之一(即下表所載第10號場地)計劃於二零二一年下半年完工；
- (ii) 貴集團九個場地中的三個(即下表所載第11、15及16號場地)正在施工並如二零二零年通函所述預期於二零二一年上半年完工；
- (iv) 貴集團九個場地中的四個(即下表所載於二零二零年取得的第18至21號新場地)已開始施工並預期於二零二一年上半年完工。

誠如與管理層所討論，於本通函日期，貴公司計劃收購另外14個潛在場地用於在二零二一年至二零二三年間開發科技園，該等科技園將落地河北、河南、海南、廣東、成都、雲南及中國東南及東部的部分其他城市。於最後實際可行日期，14個潛在場地中已物色三處場地。

# 獨立財務顧問函件

## 下表概述各技術園的主要資料細節：

編號	地點	取得日期	場地面積 (平方米)	二零二零年 預計的 第一期建設 面積 (平方米)	第一期 實際/預計 施工面積 (平方米)	第一期 建設的實際/ 預計開工日期	第一期 建設的實際/ 預計完工日期	二零二零年 預計的 第二期建設 面積 (平方米)	第二期 實際/預計 施工面積 (平方米)	第二期 建設的實際/ 預計開工日期	第二期 建設的實際/ 預計完工日期	差異原因	投產年份	設計產能 (立方米)	截至二零 二一年上 半年度 的預計產能 (立方米)
1	長沙	二零一六年九月十四日	235,000	50,000	50,000	二零一五年第二季度	二零一六年第一季度	30,000	30,000	二零一七年 第二季度/第三 季度	二零一八年 第三季度	N/A	二零一六年下半年	300,000	90,000-120,000
2	衡陽	二零一五年七月二十八日	100,000	41,000	41,000	二零一六年第三季度	二零一六年第四季度	20,000	20,000	二零一七年 第三季度/第四 季度	二零一七年 第四季度	N/A	二零一六年下半年	180,000	60,000-80,000
3	南京	二零一六年三月二十二日	100,838	40,000	40,000	二零一六年第三季度	二零一六年第四季度	25,000	25,000	二零一七年 第三季度/第四 季度	二零一七年 第四季度	N/A	二零一六年下半年	300,000	90,000-120,000
4	佛山	二零一六年七月二十八日	82,066	30,000	30,000	二零一七年第二季度	二零一八年第二季度	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	二零一七年下半年	150,000	60,000-80,000
5	合肥(附註1)	二零一七年六月二十八日	102,600	30,000	30,000	二零一七年第二季度	二零一八年第二季度	26,000	26,000	二零一七年 第二季度	二零二零年 第二季度	N/A	二零一七年下半年	180,000	60,000-80,000
6	膠州(附註2)	二零一七年九月三十日	62,000	20,000	20,000	二零一七年第四季度	二零二零年第四季度	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	二零二零年上半年	150,000	60,000-80,000
7	玉溪(附註3、8)	二零一七年九月十四日	73,898	20,000	20,000	二零一七年第四季度	二零二零年第二季度	N/A	N/A	N/A	N/A	A	二零二零年上半年	150,000	60,000-80,000
8	修武	二零一八年六月十四日	53,467	41,000	41,000	二零一八年第二季度	二零一九年第二季度	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	二零一九年下半年	150,000	40,000-50,000
9	湘潭	二零一八年五月二十六日	65,967	23,000	23,000	二零一八年第二季度	二零一九年第二季度	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	二零一九年下半年	150,000	40,000-50,000
10	淮安(附註4、8)	二零一八年四月十二日	80,000	20,000	20,000	二零一八年第四季度	二零二零年下半年	N/A	N/A	N/A	N/A	A	二零二零年第一季度	150,000	40,000-50,000
11	綦江(附註8)	二零一八年二月七日	60,040	20,000	20,000	二零一八年第四季度	二零二零年上半年	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	二零二零年第三季度	150,000	20,000-30,000
12	惠陽(附註5)	二零一五年八月四日	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	二零一六年下半年	180,000	60,000-80,000
13	麗山(附註6)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	二零一六年下半年	120,000	40,000-60,000
14	金堂(附註7)	二零一八年三月二日	66,667	20,000	20,000	TBD	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	A	TBD	60,000	N/A
15	江夏(附註8)	二零一八年七月三日	51,990	20,000	20,000	二零二零年下半年	二零二零年上半年	N/A	N/A	N/A	N/A	A	二零二零年第四季度	150,000	20,000-30,000
16	東麗(附註8)	二零一八年五月二十六日	55,475	20,000	30,000	二零二零年下半年	二零二零年上半年	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	二零二零年第四季度	150,000	20,000-30,000
17	周口(附註2)	二零二零年三月二十六日	95,375	20,000	20,000	二零二零年第二季度	二零二零年第四季度	N/A	N/A	N/A	N/A	A	二零二零年第四季度	80,000	60,000-80,000
18	碧封(附註8)	二零二零年六月二十三日	93,472	N/A	54,000	二零二零年第三季度	二零二零年第一季度	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	二零二零年上半年	120,000	60,000-80,000
19	汝陽(附註8)	二零二零年十二月七日	205,472	N/A	68,000	二零二零年第三季度	二零二零年第一季度	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	二零二零年上半年	100,000	40,000-60,000
20	鶴山(附註8)	二零二零年十二月二十九日	84,887	N/A	40,000	二零二零年第三季度	二零二零年第一季度	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	二零二零年上半年	60,000	30,000-50,000
21	南通(附註8)	二零二零年六月三十日	66,667	N/A	30,000	二零二零年第三季度	二零二零年第二季度	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	二零二零年上半年	80,000	30,000-50,000

### 縮略語：

A — 建設時間表變動

N/A — 不適用

二零二零年通函 — 貴公司於二零二零年六月十六日發出有關先前框架協議的通函

TBD — 待確定

附註：

1. 合肥科技園二期建設已於二零二零年第二季度完工；
2. 膠州及周口一期建設已於二零二零年第四季度完工；
3. 暫停施工的玉溪科技園(如二零二零年通函所載)已恢復施工並預期於二零二一年第二季度完工；
4. 原定二零二一年下半年完工的淮安科技園(如二零二零年通函所載)預期於二零二一年上半年完工；
5. 收購自獨立第三方的惠陽科技園無需施工即可開始生產；
6. 向獨立第三方租賃的崑山科技園無需施工即可開始生產；
7. 原定於二零二零年下半年開工並於二零二一年下半年完工的金堂科技園尚未開工。儘管為取得場地已支付土地按金，貴集團已決定優先建設位於中國西南的其他在建科技園；及
8. 九個科技園(即第7、10、11、15、16、18、19、20及21號場地)建設面積合共約220,000平方米，將於二零二一年至二零二三年施工。

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度，貴集團的預製裝配式構配件銷售收益分別約為579.9百萬港元及逾900百萬港元。收益增加主要由於年內若干科技園預製裝配式建築構配件及產品的產量及銷量增加。

### 1.3 貴集團的前景

誠如與管理層所討論，近期發佈有關預製裝配式建築發展目標的政策證明，貴集團業務發展受到有力支持。二零二零年以來，中國住房和城鄉建設部、中國國家發展和改革委員會及中國工業和信息化部等部門先後頒佈《關於推動智能建造與建築工業化協同發展的指導意見》、《關於加快新型建築工業化發展的若干意見》、《建材工業智能製造數字轉型行動計劃(2021-2023年)》、《關於政府採購支持綠色建材促進建築品質提升試點工作的通知》、《關於加快培育新時代建築產業工人隊伍的指導意見》等政策，且上海、河南、江蘇等省市地區已發佈消費指引。得益於相關政策，預製裝配式建造業預期將快速發展，而對貴集團預製裝配式建築構配件及產品的需求將於二零二一年至二零二三年持續

增長。此外，自二零一九年加入 貴集團的新控股股東及董事擁有豐富的金融人脈資源，管理經驗及行業經歷，預期彼等將進一步振作 貴集團並加速 貴集團業務的未來發展。

基於上述背景以及經產量及銷量增加證明， 貴集團將增加科技園投資並繼續努力促進技術創新及實際成果輸出，特別是在行業的協同效應及通過降低成本來提高效率，並通過加強投入及決心來實現，以達至更高水平的技術開發及更優良產品為目標，同時實現最佳的業務營業額及利潤率回報。

#### 1.4 分部摘要

考慮到 貴集團的主要業務、 貴公司根據上述市場趨勢及國家政策來持續發展其工業化及預製建築產能的戰略，吾等認為框架協議及其項下擬進行之交易均遵循 貴公司的業務戰略，並在 貴公司的一般及日常業務中進行。

## 2 訂立框架協議之理由及裨益

訂立框架協議的理由敘述於通函的「董事會函件」「訂立框架協議之理由及裨益」一段。

築友智造建設科技的主要業務為房地產建設及工程業務，具有作為建設 貴集團科技園的合格承包商的所需建設能力及資格。築友建築設計從事設計業務，具有設計 貴集團的科技園以及 貴集團的預製裝配式建築構配件及產品的所需產能及能力。框架協議一項下擬進行的EPC服務安排及框架協議三項下擬進行科技園設計服務安排，將藉此令 貴公司能夠利用築友智造建設科技及築友建築設計集團作為總承包商的比較優勢。此外， 貴公司與築友智造建設科技根據框架協議二擬進行的供應安排展開協作，將令 貴集團能夠充分實現預製建築業務帶來的機遇及額外收入來源。框架協議載有一致性框架，可簡化流程並提高效率以便協議各方深入合作。

### 3 框架協議之主要條款

框架協議的詳情載於通函「董事會函件」。

#### 3.1 期限

協議期限自框架協議獲獨立股東批准之日起至二零二三年十二月三十一日止。框架協議可在遵守相關法律法規及上市規則並在訂約方同意的前提下延長或續期。

董事與吾等一致認為，訂立框架協議並確定一個有可能在二零二三年十二月三十一日之後延長或再續的期限，可為 貴集團在與其EPC服務提供商(包括築友智造建設科技)和預製裝配式建築構配件及產品的客戶(包括築友智造建設科技)合作方面提供靈活性，並維護獨立股東的利益。

#### 3.2 定價

##### 3.2.1 關於框架協議一

##### EPC服務安排

根據EPC服務安排，築友智造建設科技將向 貴集團提供的EPC總承包服務的合約價格，應參考建設項目的估計成本加上不超過建築成本8%的利潤率及管理費而釐定，並且原則上不應超過每平方米人民幣2,780元(含稅)。根據框架協議一，築友智造建設科技向 貴公司所報之EPC總承包服務之合約價格不得高於行內之市場價格。

誠如與管理層所討論，建設項目估計成本的得出，是參考用於建造服務的現行材料價格清單，以及獨立建築承包商在中國為 貴集團建設科技園的以往價格。經審閱並比較若干地方政府網站上的建築材料價格清單後，吾等注意到，中國主要建築材料的最新價格乃經定期收集及刊發以供參考。管理層與吾等一致認為，該等資料可公開取得且一般而言具透明度，因此管理層得以評估築友智造建設科技的建築項目估計成本報價的公平性及合理性(如其已獲選定提供EPC總承包服務)。

建議利潤率及每平方米的EPC總承包服務合約價格乃參考二零二零年其他市場參與者所報的平均造價，以及貴集團在二零二一年至二零二三年對EPC總承包服務需求的預計水平而釐定。就此方面，吾等已選取並審閱向獨立建築承包商取得的兩組建築報價或與其於二零二零年或二零一九年訂立的合約(其工程計劃於二零二零年開展)以進行比較。

此外，誠如與管理層所討論，EPC總承包服務通常會按建設成本的百分比收取項目管理費，而該費用的金額將取決於合約的大小、項目的工期及項目的複雜性。

因此，築友智造建設科技向貴集團所報的價格乃根據成本加成定價基準釐定，其中築友智造建設科技對其估計建築成本作不超過8%的上調，以獲得合理的利潤水平。經研究主要從事EPC項目的可資比較公司，已識別出五間已上市可資比較公司(「可資比較公司」)。其中，兩間可資比較公司已於聯交所主板上市，而另外三間於上交所或深交所上市。該五間可資比較公司主要專注於提供樓宇建造服務、園林建設等建築服務，包括於中國內地提供建築承包、設計、測量或諮詢服務。根據最近發佈的資料，吾等注意到其EPC相關服務的毛利率分別為約2%、3%、7%、9%及14%，而築友智造建設科技向貴集團收取的不超過8%的利潤率和管理費介乎2%至14%。由於材料價格及建築成本由管理層根據地區官方機構網站每月公開提供的最新數據不時更新，因此管理層將能夠得出相關項目的建築成本，並因此可估計貴集團應向築友智造建設科技支付的項目管理費(如其已獲選定提供EPC總承包服務)。吾等注意到，每平方米人民幣2,780元(含稅)的價格上限，與貴集團先前建設項目的平均合約和結算價格相當，而預期材料價格如與管理層所討論保持相對穩定。基於以上所述，管理層與吾等一致認為，設定(i)利潤率及管理費不超過建築成本8%；及(ii)每平方米人民幣2,780元(含稅)的價格上限屬公平合理。

於審閱確定EPC總承包服務合約價格(即建設項目的估計成本加上不超過建築成本8%的利潤率及管理費)的定價政策後，並以抽樣方式比較下列項目：(i)截至二零二零年十二月三十一日止年度，與築友智造建設科技所承接 貴集團建築項目有關的歷史成本細目；(ii)項目完工後築友智造建設科技向 貴集團發出的實際結算表以確認所提供的EPC總承包服務之交易金額；及(iii)築友智造建設科技就用於建築服務的材料清單向 貴集團開出的發票，以及 貴集團先前從獨立建築承包商處獲得的建築價格報價單，吾等認為築友智造建設科技向 貴集團收取的建築成本及利潤率，與獨立建築承包商向 貴集團所收取者相若。此外，與管理層進行討論並審閱樣本合約後，吾等注意到築友智造建設科技向 貴集團提供的項目管理費用(就EPC總承包服務而言)與築友智造建設科技向其其他獨立客戶所提供者相同或略佳。

根據框架協議一所述的甄選或招標程序，每當 貴集團挑選提供EPC總承包服務的承包商時， 貴集團會考慮築友智造建設科技的報價，並將其與相關科技園所在的城市或地區的其他服務提供商預期收取或提議的市場價格比較。根據中國國家統計局的資料，二零一九年中國有超過72,000家提供EPC相關服務的建築承包商。因此， 貴集團能夠通過向市場參與者作出查詢而順利取得報價。此外，吾等亦注意到，一些提供EPC總承包服務的招標價可在公共資源交易中心的政府網站上取得以作參考。此外，如上所述，主要建築材料的價格資料亦可公開取得，及一般而言具透明度。因此，管理層與吾等一致認為，EPC總承包服務的定價一般而言具透明度。

此外，吾等已(i)審閱 貴集團的相關內部監控政策；(ii)與管理層討論；及(iii)如前所述，審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度的相關交易記錄，以了解 貴集團就EPC服務安排項下的定價機制及總交易量所採取的內部監控措施，包括例如，管理層不時對材料價格及建築成本進行定期監控，以及需由財務部門審批 貴集團相關附屬公司每



月提交列載交易總值的財務報表。基於以上所述，吾等認為 貴集團的內部監控措施能保障主體交易以公平及合理方式進行，並符合 貴公司股東的整體利益。

經考慮上述因素後，吾等認為EPC服務安排下的定價機制屬公平和合理。

### 3.2.2 關於框架協議二

#### 供應安排

根據供應安排， 貴集團將向築友智造建設科技供應之預製裝配式建築構配件及產品之綜合單位價格須為各單位之現行市價。原則上，暫定單價不應超過每立方米人民幣3,400元(含稅)。根據所提供單位的實際數量，最終單位價格可以進行調整。預製裝配式建築構配件及產品的綜合單價的訂定，乃參考二零二零年其他市場參與者所報的預製裝配式建築構配件及產品的每立方米平均單價、築友智造建設科技及其他市場參與者在二零二一年至二零二三年對預製裝配式構配件需求的預測水平，以及 貴集團在二零二一年至二零二三年製造每個單位的估計成本。就此方面，吾等已取得當地政府網站發佈的用於中國建築服務的材料的最後價格清單，該網站為市場參與者提供報價前所考慮的參考或因素之一。

誠如與管理層所討論，吾等了解到，中國預製裝配式建築材料的最新價格已包含在當地政府網站上刊發的建築材料價格清單中，並供 貴集團於確定現行市場價格時作為參考。除了現行市場價格外， 貴集團的市場營銷部門會評估並參考(i)在相關地區的最大供應商對該等單位收取的市場價格範圍；(ii)比較該等預製裝配式建築構配件及產品的質量和標準；以及(iii)在相關時間市場對該等組件及產品的需求，以準備向築友智造建設科技提供報價。此外，吾等從管理層獲悉，亦有可能考慮其他各項因素，包括(除其他外) 貴集團的生產成本、相關項目的期限、相關項目的複雜性，以及 貴集團與其他獨立客戶訂立的現有銷售合約的條款，以確保供應安排的定價乃按公平原則釐定。經審閱及比較中國預製裝配式建築材料的最新價格後，吾等注意到，每立方

## 獨立財務顧問函件

米人民幣3,400元的價格上限，與 貴集團向築友智造建設科技供應的大部分預製裝配式建築構配件及產品的現行市場價格相若並涵蓋該等價格。因此，管理層與吾等一致認為，設定每立方米人民幣3,400元(含稅)的價格上限之基準屬公平合理。

經審閱確定供應安排定價的定價政策，並以抽樣方式比較下列項目：(i) 貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度向築友智造建設科技供應的預製裝配式建築構配件及產品的單位生產成本細目；(ii) 貴集團向築友智造建設科技發出的實際結算表以確認銷售預製裝配式建築構配件及產品之交易金額；及(iii) 貴集團在截至二零二零年十二月三十一日止年度向其他獨立客戶供應的預製裝配式建築構配件及產品的單位生產成本細目，以及 貴集團先前向其他獨立客戶提供的銷售價格，向築友智造建設科技開出的發票，吾等認為，在計算 貴集團向築友智造建設科技提供的臨時價格時所採用的單位生產成本及利潤率與向獨立客戶提供者相若。

此外，吾等注意到，鑑於在中國用於建築服務的材料(即包括預製裝配式建築構配件及產品)價格清單是公開且一般透明，因此 貴集團及其客戶(包括築友智造建設科技)能夠評估該等預製裝配式建築構配件及產品的現行市場單價。由於供應安排屬持續關連交易，營銷部門將不時檢討及評估 貴集團之該等臨時價格是否不遜於向其他獨立客戶提供之銷售價格。倘 貴集團的實際單位生產成本由於所供應單位數量的變化，而與估計單位生產成本有重大差距，負責提供預製裝配式建築構配件及產品的業務分部總經理將對經調整後的單價作出最終審批。管理層確認，築友智造建設科技在預製裝配式建築構配件及產品的定價方面，對 貴集團的營銷部門及總經理皆並無任何影響。

經考慮上述因素後，吾等認為供應安排的定價機制屬公平合理。

此外，吾等已(i)審閱 貴集團的相關內部監控政策；(ii)與管理層討論；及(iii)如前所述，審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度的相關交易記錄，以了解 貴集團就供應安排下的定價機制所採取的內部

監控措施，包括例如，貴集團營銷部門持續評估貴集團根據供應安排向築友智造建設科技所報的價格是否不遜於向獨立客戶提供的價格。基於以上所述，吾等認為貴集團的內部監控措施能保障主體交易以公平及合理方式進行，並符合貴公司股東的整體利益。

### 3.2.3 關於框架協議三

#### 科技園設計服務安排

根據科技園設計服務安排，築友建築設計集團將向貴集團提供的科技園設計服務的合約價格，乃參考設計服務的估計成本加上不超過設計成本5%的利潤率及管理費來釐定，而科技園設計服務的臨時合約價格原則上不應超過每平方米人民幣25元(含稅)。視乎科技園設計的實際規模，最終合約價格可能有所調整。根據框架協議三，築友建築設計所報的科技園設計服務合約價格不得高於業內市場水平。建議利潤率及科技園設計服務的合約價格，其訂定乃參考二零二零年其他市場參與者通常收取的每平方米設計服務平均價格，以及貴集團在二零二一年至二零二三年對設計服務需求的預計水平。就此方面，吾等已就二零二零年或二零一九年某座科技園的設計服務(其工程計劃於二零二零年開展)選取及審閱向獨立設計服務提供商取得的兩組設計服務報價以進行比較。

此外，吾等向管理層了解到，於確定設計服務提供商收取的利潤率及管理費的合理範圍時，已考慮就EPC服務安排收取的利潤率及管理費、基於過往經驗估計的設計成本、以及從獨立設計服務提供商取得的設計服務報價等多種因素，確保相關決策乃基於正常商業條款。具體而言，吾等注意到在EPC服務安排方面是採用類似的理由及基礎，與築友建築設計集團公平磋商後確定有關的利潤率及管理費為不超過其估計建設成本的5%，這使築友建築設計集團向貴集團提供科技園設計服務能獲得合理的利潤水平。此外，吾等已根據上述估計設計成本及設計服務報價進行計算，確保利潤率及管理費不超過5%屬公平合理且並無

違反正常商業條款。另一方面，每平方米人民幣25元(含稅)的價格上限，與去年釐定基準相同，並認為，設計費用預期將如與管理層所討論般維持相對穩定。基於以上所述，管理層與吾等一致認為，設定(i)利潤率及管理費為不超過設計費用的5%；及(ii)每平方米人民幣25元(含稅)的價格上限基礎屬公平合理。

經過(i)與管理層討論釐定科技園設計服務合約價格的定價政策；(ii)以抽樣方式比較截至二零二零年十二月三十一日止年度築友建築設計集團向 貴集團及向獨立第三方提供的合約價格；及(iii)查核與科技園設計服務的實際交易金額有關的實際結算表後，吾等注意到築友建築設計集團向 貴集團收取的設計費相若於或略低於其向獨立第三方收取的設計費。

經考慮上述因素後，吾等認為科技園設計安排下的定價機制屬公平合理。

此外，吾等已(i)審閱 貴集團的相關內部監控政策；(ii)與管理層討論；及(iii)如前所述，審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度的相關交易記錄，以了解 貴集團就科技園設計服務安排下的定價機制及總交易量所採取的內部監控措施，包括例如，管理層定期監控科技園設計服務安排下的交易條件，是否不遜於獨立設計服務提供商所提供的交易條件，以及需由財務部門審批 貴集團相關附屬公司每月提交列載交易總值的財務報表。基於以上所述，吾等認為 貴集團的內部監控措施能保障主體交易以公平及合理方式進行，並符合 貴公司股東的整體利益。

### 3.3 甄選或競標程序

#### 3.3.1 關於框架協議一

##### EPC服務安排

根據EPC服務安排，築友智造建設科技可參與 貴集團為建設 貴集團的科技園而安排的甄選或競標程序。透過甄選或招標程序選定築友智造建設科技為承包商後，築友智造建設科技將根據投標及相關服務合約之條款向 貴集團提供或促使其附屬公司向 貴集團提供EPC總承包服務，以供 貴集團於中國開發科技園。倘築友智造建設科技為唯

## 獨立財務顧問函件

一競標者，貴集團會將其報價與正在興建的相關科技園所在的城市或地區的其他建築承包商預期收取或提供的市價進行比較，以及在相關科技園區的施工時間表允許的情況下，貴集團亦可邀請至少兩名其他獨立建築承包商就建築價格報價，以供審核及比較。

根據與管理層所討論者，吾等了解到，(i)在相關科技園建築時間表允許的情況下，只有當築友建設科技集團就正在建設的相關科技園所在的城市或地區的EPC總承包服務的建築報價，低於同一當地市場的其他獨立建築承包商所正式或非正式收取或提議的市場價格或是在同一範圍內，貴集團才會根據框架協議一與築友建設科技集團訂立合約；及(ii)根據管理層過往經驗，僅當築友建設科技集團的報價在將建設的相關科技園所處城市或地區市價範圍內時，貴集團方會因時間限制而直接指派築友建設科技集團。除價格外，貴集團在甄選或投標過程中亦考慮了其他因素，包括但不限於憑證、符合規格的能力、施工質量及相關資格。此外，吾等已審閱於二零二零年開始施工的承包商甄選程序的內部記錄，並注意到貴集團已發起針對科技園建設的招標流程，並已收到來自最多三間獨立建築商的報價及相關投標文件。

考慮到(i)有關科技園的施工時間表；(ii)甄選程序的記錄(包括文件及圖像)；(iii)甄選承包商方面已遵從貴公司規定的政策，吾等認為貴集團已適當執行並遵守甄選或競標程序政策。

此外，吾等已(i)審閱貴集團的相關內部監控政策；(ii)與管理層討論；及(iii)如前所述，審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度的相關交易記錄，以了解貴集團就EPC服務安排項下的甄選或競標程序所採取的內部監控措施，包括例如，管理層定期監控築友智造建設科技的報價是否可比及不遜於獨立建築承包商提供的報價，以及投資管理部門基於適用於所有投標人的評分系統所進行的深入評估。此外，吾等注意到貴集團的投資管理部門負責甄選承包商。管理層進一步確認，在貴公司投資管理部門中並不存在屬貴公司發行人級別的關連人士，

而為了確保投資管理部門及評估、甄選和批准程序的獨立性，貴公司將確保並無與築友智造產業集團實體有關的貴公司關連人士會加入投資管理部門，也並無任何與承包商之評估、甄選及批准有關的資料會向貴公司的該等關連人士披露。基於以上所述，吾等認為貴集團的內部監控措施能保障主體交易以公平及合理方式進行，並符合貴公司股東的整體利益。

### 3.3.2 關於框架協議三

#### 科技園設計服務安排

根據科技園設計服務安排，築友建築設計集團或會參與就向貴集團於中國的科技園提供設計服務由貴集團安排之甄選或招標程序。通過甄選或競標程序而選擇築友建築設計集團作為服務提供商後，築友建築設計將向貴集團提供或促使其附屬公司向貴集團提供設計服務，以根據招標及相關服務合約條款為貴集團設計在中國的科技園。倘築友建築設計集團為唯一競標者，貴集團會將其報價與將向其他服務提供商所收取或提供的市價進行比較，而在時間表允許的情況下，貴集團將邀請至少兩家其他獨立設計服務提供商報價，以供作審核和比較。

誠如與管理層所討論，吾等了解到，僅當築友建築設計集團就正在建設的相關科技園所在的城市或地區的科技園設計服務的報價，低於同一當地市場的其他獨立設計服務提供商所收取或提議的市場價格或是在同一範圍內，貴集團才會根據框架協議三與築友建築設計集團訂立合約。除價格外，貴集團在甄選或投標過程中亦考慮了其他因素，包括但不限於憑證、符合規格的能力及相關資格。在查閱了截至二零二零年十二月三十一日止年度的科技園設計服務甄選程序內部記錄後，吾等認為貴集團已適當實施及遵守甄選或競標程序政策。

此外，吾等已(i)審閱 貴集團的相關內部監控政策；(ii)與管理層討論；及(iii)如前所述，審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度的相關交易記錄，以了解 貴集團就科技園設計服務安排項下的甄選或競標程序所採取的內部監控措施，包括例如，管理層定期監控築友建築設計集團的報價是否可比及不遜於獨立設計服務提供商所提供的報價，以及投資管理部門基於適用於所有投標人的評分系統所進行的深入評估。此外，吾等注意到 貴集團的投資管理部門負責甄選承包商。管理層進一步確認，在 貴公司投資管理部門中並不存在屬 貴公司發行人級別的關連人士，而為了確保投資管理部門及評估、甄選和批准程序的獨立性， 貴公司將確保並無與築友智造產業集團實體有關的 貴公司關連人士會加入投資管理部門，也並無任何與承包商之評估、甄選及批准有關的資料會向 貴公司的該等關連人士披露。基於以上所述，吾等認為 貴集團的內部監控措施能保障主體交易以公平及合理方式進行，並符合 貴公司股東的整體利益。

### 3.4 付款安排

框架協議規定，根據EPC服務安排應支付給築友智造建設科技、根據供應安排應支付給 貴集團、根據科技園設計服務安排應支付給築友建築設計集團的所有費用及付款細節，應在有關各方將訂立的相關服務或供應合約中述明。審閱根據先前框架協議於二零二零年簽訂的相關服務或供應合約後，吾等了解到各先前框架協議中的兩項服務的各個付款安排總體上一致，並分別概述如下。鑑於 貴集團已就甄選建築承包商或設計服務提供商採用了相關內部監控政策，當中付款安排是 貴集團將要審查的核心因素之一，假如下述的付款安排乃適用於或作為根據框架協議訂立的新服務或供應合約之參考，則吾等認為這是合理的。

### 3.4.1 關於框架協議一

#### EPC服務安排

根據管理層所言，貴集團與築友智造建設科技之間就EPC服務安排的付款安排如下：

- (i) 貴集團須根據建設進度每月向築友智造建設科技支付項目進度付款，直至累計付款額達到合約金額的70%；
- (ii) 建築項目完成及交收後，須支付最終交收價的95%；及
- (iii) 餘下的5%須在缺陷保修期限(通常為兩年)到期且未出現質量問題時一次性支付。

經過與管理層討論並審視了樣本合約後，吾等注意到由中國其他獨立建築承包商提供的付款條款，與築友智造建設科技集團根據EPC服務安排向貴集團提供的付款條款類似。吾等進一步從管理層了解到，此乃築友智造建設科技之慣例，與築友智造建設科技向其其他獨立客戶提供的條款一致。考慮上述因素後，吾等認為EPC服務安排的付款方式屬公平合理，並按正常商業條款進行。

### 3.4.2 關於框架協議二

#### 供應安排

根據管理層所言，貴集團與築友智造建設科技之間有關供應安排的付款安排如下：

- (i) 築友智造建設科技須自簽訂供應合約後10日內向貴集團預付貨款，金額為供應合約的合約金額約10%；
- (ii) 築友智造建設科技須根據工作進度每月向貴集團支付項目進度付款，直至累計付款額達到合約金額的70%；



(iii) 在相關項目完成及交收後，須支付最終交收價的95%；及

(iv) 餘下的5%須在缺陷保修期限(通常為兩年)到期且未出現質量問題時一次性支付。

吾等已將 貴集團向其他獨立客戶提供的付款條款(即審視了(i)載有付款條款摘要的合約清單及(ii)隨機挑選的樣本合約)，與 貴集團向築友智造建設科技提供的付款條款進行了比較，並注意到適用於築友智造建設科技的付款條款，與 貴集團與其他獨立客戶之間訂立的現有合約中的付款條款類似。考慮到上述因素，吾等認為供應安排的付款方式屬公平合理，並按正常商業條款進行。

### 3.4.3 關於框架協議三

#### 科技園設計服務安排

根據管理層所言， 貴集團與築友建築設計集團之間就科技園設計服務安排的付款安排如下：

(i) 貴集團須在訂立合約後7日內向 貴集團支付按金，金額相當於有關合約的合約金額的約5%；

(ii) 貴集團於收到設計或工程計劃批准後7日內須向築友建築設計集團付款，此後累計付款金額達到合約金額的90%；及

(iii) 在相關項目完成及交收後，須支付最終交收價的餘下95%。

在與管理層討論及審視合約條款後，吾等注意到提供給中國其他獨立設計服務供應商的付款條款，與築友建築設計根據科技園設計服務安排向 貴集團提供的付款條款類似。吾等從管理層進一步了解到，此乃築友建築設計的慣例，並與築友建築設計向其其他獨立第三方客戶提供的條款一致。考慮到上述因素，吾等認為科技園設計服務安排的付款方式屬公平合理，並按正常商業條款進行。

#### 4 歷史及建議交易價值及年度上限

##### 4.1 先前框架協議項下的歷史交易價值及年度上限

就供應安排年度上限及先前框架協議項下的EPC服務安排及科技園設計服務安排的估計交易價值而言，截至二零二零年十二月三十一日止年度的實際已實現交易金額及利用率如下：

	實際實現 交易金額 (人民幣元)	年度上限/ 估計交易價值 (人民幣元)
<i>先前框架協議一</i>		
EPC服務安排	158.00 百萬	160 百萬
供應安排	150.03 百萬	200 百萬
<i>先前框架協議二</i>		
科技園設計服務安排	1.64 百萬	2.5 百萬

##### 4.1.1 EPC服務安排的歷史交易價值

先前框架協議一擬進行的EPC服務安排之估計交易價值為人民幣160百萬元。截至二零二零年十二月三十一日止年度，EPC服務安排的實際交易價值約為人民幣158.00百萬元，佔當時之估計交易價值約98.8%。

##### 4.1.2 供應安排的歷史交易價值

先前框架協議一擬進行的供應安排建議年度上限為人民幣200百萬元。二零二零年供應安排的實際交易金額約為人民幣150.03百萬元，佔當時建議年度上限約75.0%。

與管理層討論後，吾等注意到未悉數動用當時的建議年度上限的主要原因是部分新科技園於去年完工後生產啟動時間因新冠肺炎而存在一定延遲。基於上述情況，貴集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度未能達致給予築友智造建設科技預製構件的預期銷售量。鑑於築友智造建設科技對預製装配式建築構配件及產品的需求會因貴集團無法控制的各種因素而發生改變，並考慮到貴集團已動用當時大部分建議年度上限，因此管理層與吾等一致認為，過去未悉數動用當時的建議年度上限與確定當時的建議年度上限基準的公平性及合理性無關。

#### 4.1.3 科技園設計服務安排的歷史交易價值

先前框架協議二的科技園設計服務安排的估計交易價值為人民幣2.5百萬元。截至二零二零年十二月三十一日止年度的科技園設計服務安排的實際交易價值約為人民幣1.64百萬元，佔當時估計交易價值約65.9%。

#### 4.2 供應安排之建議年度上限以及EPC服務安排及科技園設計服務安排之估計交易價值

截至二零二三年十二月三十一日止三個年度，供應安排的建議年度上限，以及框架協議項下EPC服務安排及科技園設計服務安排的估計最高交易價值如下：

	建議年度上限／估計最高交易價值					
	截至二零二一年十二月三十一日止年度		截至二零二二年十二月三十一日止年度		截至二零二三年十二月三十一日止年度	
	(人民幣元) (約等於港元)		(人民幣元) (約等於港元)		(人民幣元) (約等於港元)	
框架協議一						
EPC服務安排	550百萬	659.69百萬	450百萬	539.75百萬	450百萬	539.75百萬
框架協議二						
供應安排	400百萬	479.78百萬	500百萬	599.72百萬	500百萬	599.72百萬
框架協議三						
科技園設計服務安排	6.5百萬	7.80百萬	7.0百萬	8.40百萬	7.0百萬	8.40百萬

##### 4.2.1 框架協議一項下EPC服務安排估計交易價值

於就框架協議一項下EPC服務安排於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的估計最高交易價值(分別為人民幣550百萬元、人民幣450百萬元及人民幣450百萬元)達致吾等之觀點時，吾等已(i)審閱 貴集團與獨立第三方之間簽署的數份服務合約樣本；(ii)與管理層討論於二零二一年該九個正在施工的已取得場地及三個新物色的場地<sup>(附註1)</sup>之估計成本及建設計劃；

## 獨立財務顧問函件

及(iii)審閱 貴集團發展的所有科技園的概要及二零二一年至二零二三年計劃於中國獲得及發展的區域。吾等亦在釐定估計最大交易價值時考慮了以下因素：

- (i) 管理層表示，貴集團計劃於二零二一年至二零二三年間發展、建設及繼續建設23個科技園。23個場地中的9個正在施工並預期於二零二一年完工，3個為已物色的新場地；
- (ii) 築友智造建設科技已獲委聘根據先前框架協議發展上述全部9個場地的科技園；
- (iii) 貴集團計劃於二零二一年、二零二二年及二零二三年各年分別承擔發展9、9及9個科技園(包括繼續施工及開始施工的科技園)；
- (iv) 根據 貴集團的科技園發展及進度計劃，貴公司估計二零二一年至二零二三年興建的總建築面積將約為550,000平方米；
- (v) 假設 貴集團會將其對EPC總承包服務的全部或大部分需求歸給築友智造建設科技，因為根據過去的經驗及 貴集團的科技園發展與進度計劃，獨立建築承包商向 貴集團提供的EPC總承包服務的平均預期或實際建築價格，通常高於築友智造建設科技所提供的價格；
- (vi) 築友智造建設科技於二零二一年、二零二二年及二零二三年各年興建的最大總建築面積將分別約為220,000、170,000及160,000平方米；及
- (vii) 築友智造建設科技根據框架協議一向 貴集團所報的EPC總承包服務的合約價格不得超過每平方米人民幣2,780元(含稅)。

鑑於上述各個項目均得到支持並且是合理地得出，吾等認為截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的EPC服務安排項下交易的估計最高價值(分別為人民幣550百萬元、人民幣450百萬元及人民幣450百萬元，按截至二零二三年十二月三十一日止三個年度竣工的科技園的估計總建築面積乘以每平方米最高合約價格人民幣2,780元計算)屬公平合理。

附註1：9個已取得場地及3個新物色場地包括於玉溪、淮安、綦江、江夏、東麗、登封、汝陽、鵲山、南通、廊坊、海南及成都的科技園。

4.2.2 框架協議一項下建議供應安排年度上限

於就截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的建議供應安排年度上限(分別為人民幣400百萬元、人民幣500百萬元及人民幣500百萬元)達致吾等之觀點時，吾等已開展以下工作，如(i)審閱 貴集團與獨立第三方之間簽署的數份供應合約樣本；(ii)與 貴集團管理層討論彼等於二零二一年至二零二三年間對預製裝配式建築構配件的估計需求；及(iii)審閱與築友智造建設科技及第三方的手頭項目清單概要。此外，在確定供應安排建議年度上限時，吾等亦考慮了以下各項因素：

- (i) 管理層表示，根據 貴公司最近與築友智造建設科技的討論，按過去的經驗將10%的緩衝作為考慮因素， 貴公司估計築友智造建設科技對預製裝配式建築構配件及產品於二零二一年至二零二三年的需求合共約為450,000立方米；
- (ii) 基於上文所述，築友智造建設科技於二零二一年至二零二三年各年對預製裝配式建築構配件的估計需求介乎約130,000至160,000立方米；
- (iii) 貴集團計劃於二零二一年至二零二三年間發展、建設及繼續建設23個科技園。因此 貴公司相信其在預製裝配式建築構配件市場總體上將能取得更大市場份額，並滿足築友智造建設科技在二零二一年至二零二三年對預製裝配式建築構配件的需求；及
- (iv) 貴集團根據框架協議一就預製裝配式建築構配件的單位銷售價向築友智造建設科技的報價不得超過每立方米人民幣3,400元(含稅)。

根據與管理層的討論及所進行的新聞媒體研究，吾等注意到中國政府的政策一般而言支持 貴集團在中國的預製裝配式建築構配件業務的發展。由於政策指導連同房地產開發投資勢頭加快的綜合作用，預製建築行業的整體規模有所擴大，這一點在中國中央政府管轄的全部31個省(包括自治區及直轄市)發佈的與預製建築的實施及規劃有關的地方意見文件中得到

了證明。鑑於有利的政策環境，預期 貴集團將能夠根據供應安排，從築友智造建設科技獲得更多預製構件授權，因此，在考慮了上述各項因素之後，建議供應安排年度上限設置為建議的水平。

經過與管理層討論，吾等了解到對預製裝配式建築構件的實際需求可能會與所計劃的不同，取決於施工計劃或設計的改變。基於(i)歷史交易金額、(ii)築友智造建設科技根據手頭合約的需求、(iii)框架協議一所載最高預期成交量(即450,000立方米)及最高價格(即每立方米人民幣3,400元)。吾等認為築友智造建設科技對預製裝配式建築構配件及產品的最高需求(如釐定建議供應安排年度上限的因素第(ii)點所述)乃經合理得出。

鑑於上述因素均得到支持並合理得出，吾等認為截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的建議供應安排年度上限(分別為人民幣400百萬元、人民幣500百萬元及人民幣500百萬元)屬公平合理。

#### 4.2.3 框架協議三項下的科技園設計服務安排的估計交易價值

於就框架協議三項下科技園設計服務安排項下於截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的估計最高交易價值(分別為人民幣6.5百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣7.0百萬元)達致吾等之觀點時，吾等已(i)審閱 貴公司與築友建築設計集團於截至二零二零年十二月三十一日止年度訂立的合約；及(ii)與管理層討論九個已取得在建場地的發展計劃及計劃於二零二一年至二零二三年建設的14個場地；及(iii)審閱在建或計劃發展的科技園概要清單。此外，在釐定估計最高交易價值時，吾等亦已考慮以下因素：

- (i) 貴集團計劃於二零二一年至二零二三年間完成其設計的科技園的總面積約為260,000、270,000及270,000平方米；及
- (ii) 築友建築設計集團根據框架協議三就科技園設計服務向 貴集團所報的合約價格，不得超過每平方米人民幣25元(含稅)。

鑑於上述各項因素均得到支持並合理地得出，吾等認為截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的科技園設計服務安排項下交易的估計最高價值(分別為人民幣6.5百萬元、人民幣7.0百萬元及人民幣7.0百萬元，按截至二零二三年十二月三十一日止三個年度科技園的估計總建築面積乘以每平方米最高合約價格人民幣25元計算)屬公平合理。

#### 4.3 框架協議項下擬進行交易對 貴集團業務之重要性

##### 4.3.1 供應安排

根據 貴公司於日期為二零二一年三月二十九日之年度業績公告中所刊載截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的建議供應安排年度上限的金額上限將約佔 貴公司二零二零年收益的55%。經與管理層討論後，基於對 貴公司於二零二一年至二零二三年的收益估計，吾等瞭解有關佔比預期將進一步下降。在此方面，吾等已審閱業務擴展計劃、 貴公司提供的來自獨立第三方客戶的估計收益貢獻明細以及相關基準及假設，尤其是(i)截至二零二零年十二月三十一日止年度及直至二零二一年三月三十一日獨立第三方客戶的完整名單；(ii)就向獨立第三方客戶供應預製裝配式建築構配件及產品於二零二零年十二月三十一日的現行合約概要及直至二零二一年三月三十一日的新訂合約；(iii)截至二零二一年十二月三十一日止年度合約項目貢獻的估計收益明細；(iv)就供應預製裝配式建築構配件及產品與獨立第三方客戶訂立的戰略合作框架協議的概要；及(v)於二零二零年底或二零二一年初訂立的戰略合作框架協議的隨機選定樣本。吾等注意到，手頭合約顯示 貴公司已致力於向獨立第三方客戶發展銷售，已經或將於二零二一年至二零二三年間為 貴公司貢獻收益。於截至二零二一年三月三十一日止三個月， 貴公司已就向獨立第三方客戶供應預製裝配式建築構配件及產品新訂25份合約，其中18份為與新增獨立第三方客戶訂立的合約。管理層預期透過加大於中國主要發達地區的市場滲透力度進一步擴展其客戶群體，其已於該等地區完成基本佈局並與新增獨立第三方客戶進行戰略合作。

另一方面，吾等已審閱科技園最近的建設計劃及其於二零二一年至二零二三年間各自預期產能的概要。吾等了解到，於二零二一年至二零二三年來自築友智造建設科技集團的預製裝配式建築構配件的估計需求預期將僅佔 貴公司設計生產能力的15%以下。

綜上所述，貴公司相信，而吾等同意，其於供應安排方面不會嚴重依賴築友智造產業。儘管截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的建議供應安排年度上限的最高金額將佔貴公司二零二零年收益的百分比相對較高，吾等認為考慮到訂立供應安排之理由及裨益以及貴公司所採取之內部監控措施，該佔比屬公平合理。

#### 4.3.2 EPC服務安排及科技園設計服務安排

根據貴公司於日期為二零二一年三月二十九日之年度業績公告中所刊載截至二零二零年十二月三十一日止年度的收益，截至二零二一年止年度的EPC服務安排及科技園設計服務安排項下總交易價值將約佔貴公司二零二零年收益的61%。經與管理層討論後，基於對貴公司於二零二一年至二零二三年的收益估計，吾等了解有關佔比預期將進一步下降，詳情見上文小節。

此外，吾等瞭解到，貴集團基於適用所有競標者的評分系統開展深入評估，針對價格、資質(包括過往經驗及資歷)、服務質量、滿足規格及安全標準(如適用)之能力等領域評估各競標者。有鑒於此，就EPC服務安排或科技園設計服務安排(視情況而定)而言，貴集團僅會與築友智造建設科技集團或築友建築設計集團(視情況而定)訂約，惟彼等之報價須低於其他競標者報價或市價或介於該等價格範圍內。如上文所述，吾等已審閱貴集團相關內部監控政策及二零二零年開工工程的承包商甄選程序的內部記錄。

綜上所述，貴公司相信，而吾等同意，其於EPC服務安排及科技園設計服務安排方面不會嚴重依賴築友智造產業。儘管截至二零二一年止年度的EPC服務安排及科技園設計服務安排項下最高總交易價值將佔貴公司二零二零年收益的百分比相對較高，吾等認為考慮到訂立EPC服務安排及科技園設計服務安排之理由及裨益以及貴公司所採取之內部監控措施，該佔比屬公平合理。



## 推薦建議

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為(i)框架協議及其項下擬進行之交易乃於 貴公司的一般及日常業務中訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)就獨立股東而言，框架協議的條款基於一般商業條款，屬公平合理；及(iii)就獨立股東而言，建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下的估計交易價值均屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東(以及獨立董事委員會建議獨立股東)表決贊成將於股東特別大會上提呈之決議案以批准框架協議。

代表  
富強金融資本有限公司  
胡健生  
董事總經理  
謹啟

二零二一年五月四日

胡健生先生(「胡先生」)為富強金融資本有限公司的負責人員，可從事證券及期貨條例下的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於香港企業融資顧問方面擁有逾10年經驗。

## 責任聲明

本通函遵照上市規則的規定提供有關本公司的資料，而各董事對本通函共同及個別承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導的其他事項。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

除下文所披露者外，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)的股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有(i)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的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事或 主要行政人員姓名	身份及權益性質	持有股份數目 <sup>1</sup>	佔本公司 已發行股本的 概約百分比 <sup>2</sup>
劉衛星先生	實益擁有人	31,290,000(L) <sup>3</sup>	1.12%
郭衛強先生	實益擁有人	22,000,000(L) <sup>4</sup>	0.79%
王靜女士	實益擁有人	8,000,000(L) <sup>5</sup>	0.29%

附註：

1. 字母「L」表示有關人士於股份之好倉。
2. 百分比乃根據於最後實際可行日期之2,802,400,730股已發行股份計算。
3. 劉衛星先生持有本公司3,290,000股普通股並持有根據本公司於二零二零年七月十七日採納的購股權計劃於二零二零年十一月三十日授出的28,000,000份購股權。
4. 郭衛強先生持有本公司1,000,000股普通股並持有根據本公司於二零二零年七月十七日採納的購股權計劃於二零二零年十一月三十日授出的21,000,000份購股權。
5. 王靜女士持有根據本公司於二零二零年七月十七日採納的購股權計劃於二零二零年十一月三十日授出的本公司8,000,000份購股權。

於最後實際可行日期，李樺女士擔任 Jianye Holdings Limited、建業住宅集團有限公司、建業發展(香港)有限公司及恩輝投資有限公司之董事，該等公司各自為本公司之直接或間接控股股東，合共持有本公司已發行股本之約72.27%。除上文所述者外，於最後實際可行日期，概無董事為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分部規定須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份(包括任何與此類資本有關的購股權權益)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分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

### 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來由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的任何資產中擁有任何權益。

### 董事於合約的權益

於最後實際可行日期，概無任何董事於就本集團業務而言屬重大的現存合約或安排中直接或間接擁有重大權益。

### 董事於框架協議的權益

據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，除非執行董事李樺女士(胡葆森先生的女兒，胡葆森先生間接持有築友智造產業全部股權)外，概無董事於框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。李樺女士為良好企業管治之目的已就批准框架協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

## 專家及同意書

以下為本通函載有所提供意見或建議的專家資格：

名稱	資格
富強金融資本有限公司	為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團。

專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回有關書面同意書。

於最後實際可行日期，專家並無於本公司或本集團任何成員公司的任何股份中擁有權益，亦無擁有任何權利或購股權(不論是否可依法強制執行)以認購或提名他人認購本公司或本集團任何成員公司的任何股份。

於最後實際可行日期，專家概無直接或間接於自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來由本集團任何成員公司所收購或出售或租賃的任何資產，或由本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

## 董事之服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或其附屬公司訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或本公司或其附屬公司不可於一年內終止而毋須作出任何補償(法定補償除外)的服務合約。

## 無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核綜合財務報表的編製日期)以來直至最後實際可行日期，本集團的財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

## 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自緊密聯繫人(定義見上市規則)於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能直接或間接構成競爭的任何業務中擁有任何將須根據上市規則第8.10條予以披露的權益，猶如彼等各自為控股股東。

## 其他資料

- (i) 本公司的註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda。
- (ii) 本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7707-7708室。
- (iii) 本公司的公司秘書為曾浩邦先生，彼為香港會計師公會會員。
- (iv) 本公司的香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (v) 獨立財務顧問富強金融資本有限公司的註冊辦事處位於香港上環皇后大道中183號中遠大廈41樓4102-06室。
- (vi) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 備查文件

以下文件副本於本通函日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間內於正常辦公時間上午九時三十分至下午五時三十分(星期六、星期日及刊憲的香港公眾假期除外)在香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7707-7708室可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 框架協議；
- (iii) 先前框架協議；
- (iv) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第24至25頁；
- (v) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第26至55頁；
- (vi) 本附錄「專家及同意書」一段所述書面同意書；及
- (vii) 本通函之副本。



**DIT GROUP LIMITED**  
**築友智造科技集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：726)

**股東特別大會通告**

茲通告築友智造科技集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年五月二十六日(星期三)上午十時四十五分(或緊隨同日舉行之股東週年大會結束後)假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7707-7708室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

**普通決議案**

本通告中未明確定義的詞彙應與本公司所刊發日期為二零二一年五月四日的通函中所界定者具有相同涵義。

1. 「動議

- (a) 確認、批准及追認日期為二零二一年三月十八日之框架協議一(協議副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)項下擬進行之EPC服務安排及EPC服務安排之條款；
- (b) 批准EPC服務安排項下之估計交易價值(如通函所載)；及
- (c) 授權任何一名董事代表本公司於其可能認為就框架協議一項下擬進行之EPC服務安排或與之有關或使其落實而言屬必要、適當、適宜或權宜之情況下，作出所有有關行動及事宜以及簽署、加蓋印鑑、簽立及交付所有有關文件及採取所有有關行動。」

## 股東特別大會通告

### 2. 「動議

- (a) 確認、批准及追認日期為二零二一年三月十八日之框架協議二(協議副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)項下擬進行之供應安排及供應安排之條款；
- (b) 批准建議供應安排年度上限(如通函所載)；及
- (c) 授權任何一名董事代表本公司於其可能認為就框架協議二項下擬進行之供應安排或與之有關或使其落實而言屬必要、適當、適宜或權宜之情況下，作出所有有關行動及事宜以及簽署、加蓋印鑑、簽立及交付所有有關文件及採取所有有關行動。」

### 3. 「動議

- (a) 確認、批准及追認日期為二零二一年三月十八日之框架協議三(協議副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)項下擬進行之科技園設計服務安排及科技園設計服務安排之條款；
- (b) 批准科技園設計服務安排項下之估計交易價值(如通函所載)；及
- (c) 授權任何一名董事代表本公司於其可能認為就框架協議三項下擬進行之科技園設計服務安排或與之有關或使其落實而言屬必要、適當、適宜或權宜之情況下，作出所有有關行動及事宜以及簽署、加蓋印鑑、簽立及交付所有有關文件及採取所有有關行動。」

承董事會命  
築友智造科技集團有限公司  
主席兼執行董事  
劉衛星

香港，二零二一年五月四日

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM 10  
Bermuda

香港主要營業地點：

香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
77樓7707-7708室

## 股東特別大會通告

附註：

- (1) 為確定本公司股東出席股東特別大會並於會上投票之資格，本公司將於二零二一年五月二十一日(星期五)至二零二一年五月二十六日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續。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相關股票最遲須於二零二一年五月二十日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理登記手續。
- (2) 凡有權出席上述通告所召開股東特別大會及於會上投票的股東均有權委任一名或多名代表出席，並於本公司細則的條文規限下代其投票表決。受委代表毋須為本公司股東。如獲委任之受委代表多於一名，則委任文件須列明各受委代表所涉及之本公司股份數目及類別。
- (3) 隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會，務請根據代表委任表格所印備的指示盡快填妥及交回該代表委任表格。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，於此情況下，代表委任表格將被視為已撤回論。
- (4) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，必須盡快且無論如何在不遲於大會或其續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。
- (5) 倘為本公司任何股份之聯名註冊持有人，則任何一位相關聯名註冊持有人均可親身或委派受委代表於股東特別大會就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位相關聯名註冊持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則排名較先之股東親身或委派受委代表作出之投票將獲接納，而其他聯名持有人一概不得投票。就此而言，排名先後將按本公司股東名冊內有關聯名持股之排名次序而定。
- (6) 倘於股東特別大會日期上午七時正後任何時間懸掛八號或以上颱風信號，或「黑色」暴雨警告生效，則大會將會推遲舉行。本公司將於本公司網站<http://dit.aconnect.com.hk>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>刊登公告，以通知本公司股東另行舉行會議之日期、時間及地點。
- (7) 股東特別大會之表決將以投票方式進行。

於本通告日期，董事會成員如下：劉衛星先生(主席)、郭衛強先生及王靜女士為執行董事；李樺女士及王俊先生為非執行董事；姜洪慶先生、李志明先生及馬立山先生為獨立非執行董事。