
此乃要件 請即處理

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之任何損失承擔任何責任。

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢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中民築友科技集團有限公司之股份，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。



China Minsheng Drawin Technology Group Limited

中民築友科技集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：726)

主要及關連交易 成立合營企業 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

洛爾達有限公司

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4至16頁。載有獨立董事委員會致獨立股東推薦建議之意見函件載於本通函第17至18頁。獨立財務顧問洛爾達有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件載於本通函第19至36頁。

本公司謹訂於二零一六年六月十三日(星期一)上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港麗酒店七樓寶宏廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第77至78頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下盡快按照隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥代表委任表格，並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)，並且無論如何必須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間不少於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，於此情況下，代表委任表格將被視為已撤回論。

二零一六年五月二十六日

目錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	17
獨立財務顧問函件.....	19
附錄一 — 本集團之財務資料	37
附錄二 — 資產評估報告書	40
附錄三 — 物業估值報告書	64
附錄四 — 一般資料	70
股東特別大會通告.....	77

釋義

於本通函中，除非文義另有所指，下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「審批機關」	指	中國商務部及中國國家工商行政管理總局之省級分局
「資產評估報告書」	指	獨立資產評估公司編製之資產評估報告書，其全文載於本通函第40至63頁
「董事會」	指	董事會
「中民築友科技投資」	指	中民築友科技投資有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司之間接全資附屬公司
「中民嘉業投資」	指	中民嘉業投資有限公司，一間於中國成立之公司，為本公司之控股股東
「本公司」	指	中民築友科技集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之公司，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	本公司之董事
「經擴大集團」	指	本集團與根據合營協議將予成立之合營企業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立資產評估公司」	指	湖南湘融資產評估有限公司，一間於中國成立之獨立資產評估公司

釋義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即李志明先生、陳志鴻先生及姜洪慶先生)組成之董事會獨立董事委員會，為就合營協議向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	洛爾達有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，並獲委任為就合營協議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	除中民嘉業投資及(如有)於合營協議項下擬進行之交易中擁有重大利益之任何其他股東以外之所有股東
「工業園」	指	位於中國湖南省長沙市之建築工業園，總地盤面積約為235,000平方米，用作生產物業預製組件及建築材料
「合營企業」	指	中民築友科技(長沙)有限公司(暫定名稱)，一間根據合營協議將予成立之合營企業公司
「合營協議」	指	中民築友科技投資與合營夥伴就成立合營企業所訂立日期為二零一六年三月三日之協議
「合營夥伴」	指	中民築友有限公司，一間於中國成立之公司，為中民嘉業投資之非全資附屬公司
「最後實際可行日期」	指	二零一六年五月二十五日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「重疊董事」	指	弭洪軍先生、閻軍先生及方容女士

釋義

「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、台灣及中國澳門特別行政區
「中國法律顧問」	指	中倫律師事務所
「中國法律意見」	指	中國法律顧問於二零一六年四月二十八日所發出有關合營夥伴之土地使用權及在建工程之中國法律意見
「物業估值報告書」	指	估值師編製之物業估值報告書，其全文載於本通函第64至69頁
「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	本公司將就批准合營協議及其項下擬進行之交易於二零一六年六月十三日(星期一)召開之股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「估值師」	指	專業測量師及估值師威格斯資產評估顧問有限公司
「%」	指	百分比

除本通函另有指明者外，本通函所用匯率為100港元兌人民幣84.186元僅供參考之用。



China Minsheng Drawin Technology Group Limited
中民築友科技集團有限公司
(於百慕達註冊成立之有限公司)
(股份代號：726)

執行董事：

弭洪軍先生(主席)
閻軍先生(副主席)
陳致澤先生

註冊辦事處：

Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM12 Bermuda

非執行董事：

方容女士
周峰先生

香港主要營業地點：

香港
金鐘道88號
太古廣場一座
10樓
1001-1004室

獨立非執行董事：

李志明先生
陳志鴻先生
姜洪慶先生

敬啟者：

主要及關連交易
成立合營企業
及
股東特別大會通告

緒言

謹此提述本公司於二零一六年三月三日刊發之公佈，內容有關中民築友科技投資與合營夥伴於同日訂立之合營協議以及根據合營協議成立合營企業。

董事會函件

本通函旨在為閣下提供(其中包括)：(i)有關合營協議條款的進一步資料；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議；(iii)獨立財務顧問的意見函件；及(iv)召開股東特別大會之通告。

成立合營企業

於二零一六年三月三日，中民築友科技投資與合營夥伴訂立合營協議，據此，合營企業將告成立，以持續發展工業園。根據合營協議，合營企業將由中民築友科技投資及合營夥伴分別持有51%及49%。因此，合營企業將入賬列為本公司之間接附屬公司。

合營協議之主要條款

日期

二零一六年三月三日

訂約方

- (i) 中民築友科技投資，為本公司之間接全資附屬公司；及
- (ii) 合營夥伴，為中民嘉業投資(本公司控股股東)之非全資附屬公司，因此為本公司之關連人士。

營運年期

合營企業之營運年期由合營企業獲發業務牌照當日起計為期50年。合營企業之股東可於有關營運年期屆滿前六個月內向中國之主管機關申請延長營運年期。

資本承擔

中民築友科技投資將會注資現金約人民幣476,000,000元(相當於約565,000,000港元)，而合營夥伴將注入資產，包括工業園之土地使用權及其現有物業、生產設備、設施及在建工程，總值約人民幣457,000,000元(相當於約543,000,000港元)。上述代價(即合營企業之股本投資總額)乃由中民築友科技投資及合營夥伴經公平磋商後釐定，並已參考持續建設及開發設施及生產線、購入機器及設備，以及支持工業園之一般營運資金所需之估計投資。本公司擬以其內部資源撥支其於合營協議項下之資本承擔。

董事會函件

合營夥伴將注入的該等資產的總值乃經參考資產評估報告書後釐定。本公司亦已審議物業估值報告書，據此，合營夥伴將注入之物業權益（包括一幅土地、於二零一五年及二零一六年落成並建於上述土地之上樓宇及建築物以及在建樓宇及建築物）於二零一六年二月二十九日之市值為約人民幣426,130,000元（相當於約505,500,000港元），而資產評估報告書所載相同物業權益之估值金額則約為人民幣425,440,000元（相當於約505,350,000港元）。資產評估報告書及物業估值報告書中所提供之估值出現輕微偏差，主要是由於獨立資產評估公司及估值師就(i)在建工程之分類；及(ii)計算房屋／樓宇資產及在建工程之價值所採納之估值方法有所不同所致。尤其是，就在建工程之分類而言，獨立資產評估公司將在建物業及已落成待發房屋所有權證之物業均視為在建工程，但估值師則將有關已落成待發房屋所有權證之物業排除在在建工程之範圍外。此外，在計算房屋／樓宇資產及在建工程之價值時，獨立資產評估公司及估值師對已攤銷開支採取不同之計算處理。

於物業估值報告書中，估值師並無賦予該兩幢已落成樓宇（計入合營夥伴將注入之資產內，而合營夥伴並未就此取得房屋所有權證）任何商業價值，然而，本公司明白(i)已落成待發房屋所有權證之樓宇須根據中國法定估值準則作為在建工程進行評估；(ii)中國法律顧問於中國法律意見中認為，並無發現任何合營夥伴或未能取得上述房屋所有權證之重大法律障礙；及(iii)假設已取得相關房屋所有權證及上述兩幢樓宇可於公開市場上自由轉讓，則如物業估值報告書所述，上述兩幢總建築面積約41,118.26平方米之樓宇於二零一六年二月二十九日之折舊重置成本將為人民幣81,940,000元（相當於約97,200,000港元），因此，物業權益於二零一六年二月二十九日之總值約為人民幣426,130,000元（相當於約505,500,000港元），較資產評估報告書項下評估之有關物業權益之價值有輕微溢價（即約人民幣425,440,000元（相當於約505,350,000港元））。由於合營企業擬於中國成立，及其中一名投資者為於中國境外註冊成立之實體，故此必須向審批機關取得若干批准。鑒於合營夥伴（為於中國成立之公司）擬將若干資產注入合營企業作為其注資，按照一般指引，根據中國法定估值準則編製之資產評估報告書應提交審批機關，以核實有關資產之價值，而有關資產價值乃釐定代價金額之依據。因此，經考慮上文所述後，本公司認為採納資產評估報告書中之估值將更為合適。除上述原因外，本公司明白，分別根據中國法定估值準則及香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）計算之物業權益估值並無顯示重大差異。因此，本公司認為，經

董事會函件

參考資產評估報告書所提供之估值後釐定之各項注資額屬公平合理，且符合本公司與股東之整體利益。

請參閱下文之比較表格，當中載有合營夥伴將向合營企業注入之有關資產以及該等資產相應之估值及分別於資產評估報告書及物業估值報告書採納之估值方法。

項目	資產評估報告書		物業估值報告書	
	估值 (人民幣元)	估值方法	估值 (人民幣元)	估值方法
無形資產 —				
土地使用權	270,399,350.60	市場法	270,000,000.00	市場法
在建工程	100,722,242.41	折舊重置成本法	60,520,000.00	折舊重置成本法
房屋／樓宇資產	54,313,766.74	折舊重置成本法	95,610,000.00 (附註)	折舊重置成本法
小計 — 物業權益	425,435,359.75		426,130,000.00	
設備資產	31,669,429.65	折舊重置成本法	不適用	不適用
總計	457,104,789.41			

附註：合營夥伴尚未就建於該土地上之兩幢樓宇取得房屋所有權證。作為參考，估值師認為，假設已取得相關房屋所有權證及有關樓宇可自由轉讓，上述兩幢總建築面積約41,118.26平方米之樓宇於二零一六年二月二十九日之折舊重置成本為人民幣81,940,000元（相當於約97,200,000港元）。因此，此房屋／樓宇資產之估值包含上述兩幢樓宇之折舊重置成本。

誠如上文載列之比較表格所示，合營夥伴將向合營企業注入之資產包括土地使用權、在建工程、房屋／樓宇資產及設備資產。誠如獨立資產評估公司所告知，於根據中國法定估值準則編製之資產評估報告書中將土地使用權分類為無形資產屬普遍做法，此乃由於持有人雖享有土地之使用權，惟土地最終由國家擁有。誠如資產評估報告書所述，(i) 在建工程主要包括多個車間、辦公樓、宿舍大樓、大門、展覽中心、戶外堆場、存貨倉庫以及工業園之第二期；(ii) 樓宇包括一個車間、一個倉庫、一幢辦公樓及一幢宿舍大樓；及(iii) 設備資產主要包括有關製造預製組件及材料之生產設備及附屬設施，例如攪拌站、叉車、焊接生產線、輪式裝載機、存放架、輸送架及手推車。

董事會函件

業務範圍

待獲得有關當局之批准後，合營企業擬從事智能及環保樓宇建築技術之研發；用於房屋工業化之新材料、工藝、技術及設備之研發、生產及銷售；房屋工業化之技術諮詢、智能樓宇之開發及營運；智能及工業化樓宇建築；資產租賃。

董事會之組成

合營企業之董事會將由三名董事組成，其中兩名董事將由中民築友科技投資委任，而餘下一名董事則將由合營夥伴委任。合營企業之董事會主席及副主席將分別由中民築友科技投資及合營夥伴委任。

溢利或虧損分配

合營企業之溢利或虧損應由中民築友科技投資與合營夥伴根據彼等各自於合營企業擁有之股權比例分配。

先決條件

合營協議須待根據適用法律與法規取得所有必要批准及／或進行所需之存檔備案（包括但不限於本公司根據上市規則之規定於股東大會上取得獨立股東之批准、取得主管機關之批准及／或向主管機關（包括審批機關）存檔備案）後，方告完成。合營協議並無載列有關達成先決條件之最後截止日期之條文。

本公司明白，中國法律所規管之合約並無就達成先決條件致使合約生效訂定任何最後截止日期屬常見情況，惟在未能達成任何先決條件之情況下（如政府機關拒絕發出任何必需之監管批文），有關合約不應生效並應告失效。同樣地，倘未能達成上述先決條件，合營協議應根據其條款自動失效。本公司明白，除獨立股東於股東大會上之批准外，完成合營協議亦須待取得審批機關之相關批文後方可作實。倘未能取得上述審批機關之批文，合營協議應根據其條款自動失效。本公司亦明白，審批機關一般需要三至四週授出有關批文。因此，假設獨立股東於股東特別大會上批准合營協議及其項下擬進行之交易，本公司預期成立合營企業將於二零一六年七月或八月或前後完成。

董事會函件

於股東大會表決

為批准以下事宜，須取得持有其全部股權超過三分之二的合營企業股東之同意：

- (i) 對合營企業組織章程細則作出的任何修訂；
- (ii) 合營企業註冊資本的任何增加或削減；及
- (iii) 合營企業的任何合併、分拆或解散或對其公司形式作出變更。

有關合營企業的其他事宜將由持有其全部股權超過 50% 之股東批准。誠如上文所述，合營企業將由中民築友科技投資及合營夥伴分別持有 51% 及 49%。

轉讓股權之限制

未經合營企業其他股東事先同意，中民築友科技投資或合營夥伴不得出售其於合營企業持有的全部或任何股權。

成立合營企業之理由及裨益

本公司認為，成立合營企業是建立其預製裝配式建築方面之業務能力之重要一步。

合營企業將告成立，以持續發展工業園。鑒於中國推出利好政策推廣使用環保產品發展「綠色建築」，合營夥伴於二零一四年底開始在中國湖南省長沙市興建工業園。於最後實際可行日期，工業園(第一期)之建設工程已經竣工，相關設備及設施已就試運行進行測試。合營企業擬利用中民築友科技投資及合營夥伴分別注入之資金及資產，繼續就開發工業園之生產設施作出投資(尤其是開發工業園第二期)，並招聘人手加入團隊以營運工業園。

合營企業將會為本公司及合營夥伴提供一個平台，讓彼等注入各自之資源、能力及行業專長，以持續發展工業園。合營夥伴已與潛在供應商及客戶訂立多份框架協議，以支持其展開預製組件及建築材料之生產及銷售。合營企業亦可能與相關建築承包商訂立同類協議。此外，合營夥伴已開發有關生產預製組件及建築材料之先進技術及知識，並預期把此等技術及知識注入合營企業，促進其未來業務營運之發展。

董事會函件

有關本公司之資料

本公司為於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，並於聯交所上市。其為投資控股公司，附屬公司之主要業務為中國物業發展及預製裝配式建築業務。

本公司之現有管理層團隊具備預製裝配式建築行業之相關知識及經驗。本公司執行董事兼行政總裁閻軍先生擁有超過18年建築(包括預製裝配式及工業化建築)與房地產行業經驗。彼為高級工程師，並分別於一九九七年及二零一四年獲工學碩士學位及管理學博士學位。彼曾擔任中建五局第三建設有限公司(「中建」)董事長、中建信和地產公司總經理、中建副總經理及長沙遠大行政總裁。彼於預製裝配式及工業化建築方面累積了營運及管理經驗，尤其是在其受僱於中建及長沙遠大(該等公司均於中國從事預製裝配式工業化建築業務)期間。

有關合營夥伴之資料

合營夥伴於二零一四年十月十六日在中國成立，為中民嘉業投資之非全資附屬公司。合營夥伴之股權由中民嘉業投資擁有80%，而餘下之20%股權則由下列公司持有：上海新宜達貿易有限公司持有10%；寧波萬江投資有限公司持有9%；及深圳市中京財富貴金屬集團有限公司持有1%。據本公司所知，上述合營夥伴之三名少數股東及彼等各自之最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士且與其並無關連。

合營夥伴之主要業務包括建築、混凝土預製組件、物業發展、房屋工業化之技術諮詢、用於建築之新材料、工藝、技術及設備之研發、生產及銷售、建築檢驗服務及工程勘測與設計。

合營夥伴已開發包含五大核心技術(即建築設計技術、裝配製造技術、現場裝配技術、建築信息技術及新材料技術)之全國性市場領先預製裝配式建築系統。於二零一五年，合營夥伴已於中國為約450項專利申請(包括127項發明專利)備案存檔。截至二零一六年二月二十九日，合營夥伴尚有568項專利申請，其中已獲頒授210項專利。上述專利有關(其中包括)(i)增加內部空間及改善抗震能力之先進技術；(ii)具備更佳防水功能之新材料；及(iii)改善預製模組之生產效率、減低生產成本及改善機器裝配準確度之製造技術，其將有效減少現場生產

董事會函件

線之裝配工人數目。新材料技術方面，合營夥伴已開發「彩板」及「泡沫混凝土」，兩者均為中國業內技術含量最高之新材料。本公司明白，合營夥伴擬向合營企業授出許可證，可按合營企業之要求並視乎工業園於其開始商業營運後之業務需求、產品訂單及業務計劃使用相關之先進技術及專利。有關許可證之條款(包括許可費或其他費用)將須待合營企業與合營夥伴於相關時間進行公平磋商後方可作實，並將按照市場條款或對合營企業更有利之條款進行。於最後實際可行日期，中民築友科技投資或合營夥伴目前均無計劃向合營企業轉讓任何上述先進技術及專利之所有權，原因是合營企業將視乎工業園於其開始商業營運後之業務需求、產品訂單及業務計劃不時審閱該等先進技術及專利是否適合生產。於日後有需要之情況下，本公司將遵守上市規則項下有關於持續關連交易之相關規定。

合營企業之進一步資料

誠如「成立合營企業之理由及裨益」一節所披露，合營企業將告成立，以持續發展位於中國湖南省長沙市開福區金霞經濟開發區大安路9號之工業園。工業園之建設由兩個階段組成。於最後實際可行日期，第一期(包括工業園主要工廠大樓之建設)已告完成，而相關設備及設施已開始投入運作，包括工業園內附屬設施之建設，例如興建辦公樓、餐廳、會議中心、宿舍大樓、研發大樓及展覽中心，該等設施將用作支持工業園之營運。由於透過全面應用預製裝配式建築技術或使用較高比例之預製組件及材料承接建築項目在中國仍處於初步階段，故預期工業園將會繼續研發技術，而第一期所安裝之相關設備及設施，將藉著生產用於興建上述工業園內之附屬設施之預製組件及材料，繼續進行需時數月的磨合過程。該等第一期之營運及磨合過程亦將使工業園得以提升其產能及優化工業化之成本效益。於完成磨合過程後，目前預期工業園之第一期將可於二零一六年下半年開始商業營運。第二期預定於二零一六年至二零一七年期間進行建設，將包括建設用於製造特定用途樓宇預製組件之設施，如完整的浴室套房、鄉間別墅、彩板及其他「綠色建築」。除第一期及第二期之主要建設外，亦將會持續建設附屬設施，以支持整個工業園，而合營企業成立後將會承接該等建設工程。

董事會函件

工業園之面積約為 350 英畝。本公司預期工業園第一期之年產能為製造可用於興建總建築面積約為 1,000,000 平方米之樓宇及結構之預製部件、組件及材料。合營企業之目標客戶預期大部分為大型房地產開發商、政府資助住房開發商、鄉間別墅買家以及地下市政合成管道系統承建商，而基於合營企業將進行之預製裝配式建築業務之性質，預期上述目標客戶將位於長沙之鄰近地區。合營企業之主要供應商預期將為混凝土、鋼筋及砂礫等材料之建築材料供應商。合營企業之主要收入來源將源自製造及銷售混凝土預製部件及組件，例如用於地下市政合成管道系統與鄉間別墅之預製部件。

誠如物業估值報告書所述，截至最後實際可行日期，由於合營夥伴尚未就有關房屋所有權證作出申請，故此合營夥伴尚未就將會注入合營企業之兩幢樓宇取得房屋所有權證。申請通常須預先完成若干程序，一般可能需時數月，而有關程序包括經有關政府當局進行驗收，例如專項驗收（例如消防、環保、節能、人民防空、避雷、品質監控等）、綜合驗收、向地方政府機關提交完工驗收材料備檔以及就已竣工之物業授出驗收許可。截至最後實際可行日期，合營夥伴已就相關物業安排內部驗收，並已為上述兩幢樓宇申請消防驗收。合營夥伴將有待上述之消防驗收結果公佈後才可申請其他政府驗收。於取得房屋所有權證前，估計將需約 150 個營業日以完成上述程序。根據中國法律意見，倘合營夥伴未能就上述兩幢樓宇取得房屋所有權證，其將無權享有該兩幢樓宇之在建工程之所有權。於此情況下，合營夥伴於完成合營協議後向合營企業轉讓該兩幢樓宇將被視為無效。中民築友科技投資及合營夥伴預期將不會出現任何可能對取得已竣工物業之驗收許可或房屋所有權證之可能性造成負面影響之重大風險。誠如中國法律顧問於中國法律意見中所告知，並無發現合營夥伴或未能取得上述房屋所有權證之重大法律障礙。於最後實際可行日期，合營夥伴已向中民築友科技投資提供彌償函件，據此，合營夥伴應向中民築友科技投資及合營企業提供彌償保證，並使其免受因合營夥伴未能於申請消防驗收後 180 個營業日內取得房屋所有權證及向合營企業轉讓該兩幢樓宇之業權而產生、與之相關或所引致之所有損失。

中民築友科技投資及合營夥伴將為工業園之發展提供其本身的支援及資源。中民築友科技投資將透過其於合營企業之控制權管理工業園之日常運作。

董事會函件

合營企業之未來發展計劃為管理及營運工業園，以盡量擴大其營運規模、提升其生產力及改善其產品質素。於最後實際可行日期，除上文「資本承擔」一節所披露之初步資本承擔外，中民築友科技投資及／或合營夥伴不擬作出進一步資本承擔。憑藉中民築友科技投資之現金注資約人民幣476,000,000元，預期合營企業於其成立後將擁有充裕資本，以繼續建設工業園及開發附屬設施、技術及新生產線，從而在未來兩年內從事商業銷售及生產物業預製組件及建築材料，亦預期工業園之收益將為工業園之日常營運產生充裕資本。

上市規則之涵義

由於有關本公司透過中民築友科技投資成立合營企業之若干適用百分比率多於25%但少於100%，根據上市規則第14章，成立合營企業構成本公司之一項主要交易。此外，合營夥伴為中民嘉業投資之非全資附屬公司，而中民嘉業投資為本公司之控股股東，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本之63.67%。因此，合營夥伴為本公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，成立合營企業構成本公司之一項關連交易。因此，本公司成立合營企業須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

獨立董事委員會已告成立，以就合營協議向獨立股東提供意見。本公司已委任洛爾達有限公司作為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

交易事項對本公司之財務影響

本公司擬以其內部資源撥支其於合營協議項下之資本承擔。

誠如本公司日期為二零一五年四月三十日之通函（「二零一五年通函」）所述，來自本公司發行6,500,000,000股新股份及200,000,000港元零票息可換股債券之所得款項中最多約600,000,000港元將用於建議收購金鴻置業有限公司（「建議收購事項」）。上述所得款項之用途將視乎上述建議收購事項是否可進行至簽署正式買賣協議以及於其後達至完成，並將須待盡職調查取得滿意結果後方可作實。誠如本公司於二零一六年三月八日作出之公佈（「二零一六年公佈」）所披露，本公司與綠地控股集團有限公司（「綠地」）並未就建議收購事項訂立任何正式及具法律約束力之協議。經從多個商業角度（包括（其中包括）上海高級寫字樓之持續供應、近期中國

董事會函件

股市和人民幣匯率波動及中國經濟增長放緩)考慮建議收購事項後,本公司已決定不再繼續進行建議收購事項,而本公司與綠地所訂立不具法律約束力之框架協議(「**框架協議**」)已根據其條款失效。誠如二零一六年公佈所披露,框架協議失效可使本公司免於支付有關收購代價,該代價將用於尋求本公司及其附屬公司之其他投資機遇(包括物業相關及預製裝配式建築業務)。鑒於上文所述,董事會正考慮應用上述內部資金,以撥支中民築友科技投資根據合營協議須向合營企業作出之注資。

除上述者外,預期資本承擔將不會對本集團於本財政年度之盈利造成任何重大影響。合營企業對本集團未來盈利之整體影響將視乎(其中包括)源自工業園營運所得之回報而定。

合營企業將入賬列為本公司間接擁有51%權益之附屬公司,其業績將於本集團的財務報表綜合入賬。因此,本集團的資產將會增加,增幅相當於上文「資本承擔」一節所披露將由合營夥伴注入之合營企業之資產。本集團之負債及盈利在合營企業成立後將維持不變,此乃由於合營企業尚未成立及其尚未產生任何負債或錄得任何收益或盈利。合營企業成立後,本集團之外部債務融資狀況亦將維持不變,此乃由於本公司僅擬以其內部資源撥支其資本承擔。

推薦建議

董事會(不包括重疊董事)認為,合營協議及成立合營企業均按一般商業條款進行,屬公平合理且符合股東之整體利益。為維持良好企業管治,重疊董事就相關決議案放棄投票,原因是彼等亦擔任中民嘉業投資若干股東及/或附屬公司之董事及/或高級管理人員(尤其是本公司董事閻軍先生亦擔任合營夥伴之董事兼總經理)。董事(不包括重疊董事)將建議股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案。

董事會函件

股東特別大會

本公司謹訂於二零一六年六月十三日(星期一)上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店七樓寶宏廳舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告附於本通函第77至78頁。

於股東特別大會上，將向獨立股東提呈一項普通決議案，以批准合營協議及其項下擬進行之交易。根據上市規則，於股東特別大會上的任何表決應以投票方式進行。

於合營協議及其項下擬進行之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。就此而言，中民嘉業投資的間接全資附屬公司並於最後實際可行日期擁有本公司已發行股本總額約63.67%權益之Jiayao Global Investments Limited，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，Jiayao Global Investments Limited控制有關6,500,000,000股股份之表決權，並有權就該等股份之表決權行使控制權。除上文所述者外，據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無本公司其他股東或其聯繫人須於股東特別大會上就批准合營協議及其項下擬進行之交易放棄投票。

隨本通函附奉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，務請閣下盡快按照隨附的代表委任表格上所印列的指示填妥代表委任表格，並交回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)，並且無論如何必須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於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。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之公佈。

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17至18頁；
- (ii) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第19至36頁；
- (iii) 資產評估報告書；

董事會函件

- (iv) 物業估值報告書；及
- (v) 本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

代表董事會
中民築友科技集團有限公司
主席兼執行董事
弭洪軍
謹啟

二零一六年五月二十六日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會意見函件之全文，乃為載入本通函而編製，當中載有獨立董事委員會就合營協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供之推薦意見。



China Minsheng Drawin Technology Group Limited

中民築友科技集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：726)

敬啟者：

主要及關連交易 成立合營企業 及 股東特別大會通告

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零一六年五月二十六日之通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，本函件所使用之詞彙與通函「釋義」一節所賦予之涵義相同。

吾等為董事會成立之獨立董事委員會之成員，以就吾等對合營協議及其項下擬進行之交易是否於本集團之日常業務過程中訂立、合營協議之條款是否公平合理及是否按一般商業條款訂立以及成立合營企業是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注洛爾達有限公司(即獲委任以就合營協議之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問)之意見函件，當中載有(其中包括)洛爾達有限公司就合營協議之條款之建議、意見及推薦意見，該意見函件載於通函第19至36頁，而董事會函件載於通函第4至16頁。

獨立董事委員會函件

經審慎考慮有關合營協議及其條款之理由以及日期為二零一六年五月二十六日之洛爾達有限公司意見函件所載之建議及推薦意見後，吾等認為，(i) 合營協議之條款乃於本集團之日常業務過程中按一般商業條款訂立；(ii) 合營協議之條款就獨立股東而言屬公平合理；及(iii) 成立合營企業符合本公司及股東之整體利益，因此，吾等建議獨立股東投票贊成為批准合營協議及其項下擬進行之交易而將於股東特別大會上提呈之決議案。

此致

列位獨立股東 台照

中民築友科技集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

李志明先生

陳志鴻先生

姜洪慶先生

謹啟

二零一六年五月二十六日

獨立財務顧問函件

下文載列獨立財務顧問洛爾達有限公司就合營協議致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，以供載入本通函。

洛爾達有限公司

Nuada Limited
Unit 1805-08, 18/F
OfficePlus @Sheung Wan
93-103 Wing Lok Street
Sheung Wan, Hong Kong
洛爾達有限公司
香港上環永樂街93-103號
協成行上環中心18樓1805-08室

敬啟者：

有關成立合營企業之 主要及關連交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，就合營協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一六年五月二十六日之通函（「**通函**」）所載之董事會函件（「**該函件**」）內，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙將具有彼等於通函內獲賦予之相同涵義。

於二零一六年三月三日， 貴公司與合營夥伴訂立合營協議，據此，位於中國長沙市之合營企業將告成立，以持續發展工業園。根據合營協議，合營企業將由 貴公司及合營夥伴分別間接持有51%及49%。因此，合營企業將入賬列為 貴公司之間接附屬公司。

獨立財務顧問函件

根據合營協議及 貴公司管理層之資料， 貴公司將會注資現金約人民幣476,000,000元(相當於約565,000,000港元)，而合營夥伴將注入資產，包括工業園(一幅位於中國湖南省長沙市開福區撈刀河鎮大安路之工業用地)(「該土地」)之土地使用權以及其現有物業、在建工程(「該等物業」)及生產設備(「該等設施」)(統稱為「資產」)，總值約人民幣457,000,000元(相當於約543,000,000港元)。 貴公司擬以其內部資源撥支其於合營協議項下之資本承擔。

由於有關 貴公司透過中民築友科技投資成立合營企業之若干適用百分比率多於25%但少於100%，根據上市規則第14章，成立合營企業構成 貴公司之一項主要交易。此外，合營夥伴為中民嘉業投資之非全資附屬公司，而中民嘉業投資為 貴公司之控股股東，於最後實際可行日期持有 貴公司已發行股本之63.67%。因此，合營夥伴為 貴公司之關連人士，而根據上市規則第14A章，成立合營企業構成 貴公司之一項關連交易。因此， 貴公司成立合營企業須遵守上市規則項下之申報、公告及獨立股東批准之規定。

根據該函件，為維持良好企業管治，重疊董事就相關董事會決議案放棄投票，原因是彼等亦擔任中民嘉業投資若干股東及／或附屬公司之董事及／或高級管理人員。

由全體獨立非執行董事(即李志明先生、陳志鴻先生及姜洪慶先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就合營協議及據此擬進行之交易之條款是否屬公平合理向獨立股東提供意見。吾等(即洛爾達有限公司)已獲委任以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於過去兩年間，吾等曾就另一宗交易擔任 貴公司之獨立財務顧問，為 貴公司之獨立董事委員會及獨立股東提供吾等之獨立意見(有關上述交易之詳細資料，請參閱 貴公司日期為二零一五年四月三十日之通函)。除吾等就是次委聘向 貴公司提供服務所收取之一般專業費用外，並無存在其他安排令吾等將從 貴集團收取任何費用及／或得到任何利益。根據上市規則第13.84條，吾等具備獨立身份，以擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問。

獨立財務顧問函件

吾等意見之基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等曾依賴通函載列或提述之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供之資料及聲明之準確性。吾等無理由相信於達致吾等之意見時所依賴之任何資料及聲明屬不真實、不準確或有誤導成分，或知悉遺漏任何重要事實將致使向吾等提供之資料及向吾等作出之聲明不真實、不準確或有誤導成分。吾等已假設通函載列或提述且由 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之所有資料、聲明及意見(由彼等個別及共同承擔全部責任)於作出時屬真實及準確，且直至最後實際可行日期仍然真實。

通函乃遵照上市規則之規定而提供有關 貴公司之資料，各董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使通函所載之任何聲明有所誤導。

吾等認為吾等已獲提供充足資料以達致知情之見解，且為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司、其附屬公司或聯營公司之業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮因訂立合營協議及據此擬進行之交易而對 貴集團或股東之稅務影響。

主要考慮因素及理由

於達致吾等對合營協議之意見時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團之財務資料

根據該函件， 貴公司之主要業務為投資控股，而其附屬公司主要於中國從事物業發展及預製裝配式建築業務。

獨立財務顧問函件

茲提述 貴公司日期為二零一五年五月二十二日之公佈， 貴公司已將其財政年度年結日由三月三十一日更改為十二月三十一日並由截至二零一五年十二月三十一日止財政期間（「截至二零一五年止九個月」）開始生效。下文載列摘錄自 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止期間之年報（「截至二零一五年止九個月報告」）之 貴集團財務資料：

表1： 貴集團綜合收益表

	截至 二零一五年 三月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	截至 二零一五年 十二月三十一日 止九個月 千港元 (經審核)
營業額	455	347
銷售及服務成本	(80)	(73)
毛利	375	274
年度／期間虧損	(5,212)	(193,209)

表2： 貴集團綜合財務狀況表

	於二零一五年 三月三十一日 千港元 (經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 千港元 (經審核)
流動資產	310,493	1,402,632
非流動資產	41,659	269,934
流動負債	1,387	30,954
非流動負債	4,251	173,045
總負債	5,638	203,999
貴公司擁有人所佔權益	346,514	1,468,567

獨立財務顧問函件

截至二零一五年十二月三十一日止九個月財政期間

根據截至二零一五年止九個月報告，出租 貴集團持有之商業物業之一部分所產生之收入約為347,000港元。根據上文所列之表1，期間／年度虧損由截至二零一五年三月三十一日止財政年度（「二零一五財政年度」）約5,210,000港元大幅增加至截至二零一五年十二月三十一日止財政期間（「截至二零一五年止九個月」）約193,210,000港元。大幅增加乃主要由於(i)可供出售金融資產之減值虧損由二零一五財政年度約27,000港元增加至截至二零一五年止九個月約89,540,000港元；及(ii)於截至二零一五年止九個月其他應收款項之減值虧損約72,000,000港元（二零一五財政年度：無），該等減值虧損為在經過一段長時間後仍未能成功追討誠意金退款而就有關退款作出之全數壞賬撥備，而有關誠意金乃Liu Shu先生就有關建議收購位於深圳之物業而未歸還 貴集團之誠意金（詳細資料載於 貴公司日期為二零一六年三月七日之公佈）。

誠如表2所載列， 貴集團流動資產由二零一五財政年度約310,490,000港元增加至截至二零一五年止九個月約1,402,630,000港元，增幅約351.75%。根據截至二零一五年止九個月報告，增加主要是由於自股份認購事項及發行可換股債券收取之所得款項淨額約1,498,000,000港元所致，詳情載於 貴公司日期為二零一五年三月二日及二零一五年三月九日之公佈以及 貴公司日期為二零一五年四月三十日之通函內。 貴集團總負債由二零一五財政年度約5,640,000港元增加至截至二零一五年止九個月約204,000,000港元，此乃由於上述發行可換股債券新增負債部分所致。於截至二零一五年止九個月， 貴公司擁有人所佔權益約為1,468,570,000港元，較二零一五財政年度約346,510,000港元增加約1,122,060,000港元，此乃主要由於(i)來自上述股份認購事項之約1,298,000,000港元；(ii)分佔上述發行可換股債券之權益部分約37,600,000港元；(iii)於權益重估儲備確認之可供出售投資跌價虧損約9,980,000港元及匯兌儲備減少約10,680,000港元；及(iv)截至二零一五年止九個月之虧損約193,210,000港元。

根據截至二零一五年止九個月報告， 貴集團自截至二零一二年三月三十一日止財政年度以來連續錄得虧損淨額。吾等認為及贊同 貴公司管理層之意見，認為 貴集團需要基於近年來之持續虧損擴闊其收入來源，而訂立合營協議乃 貴公司於中國擴展預製裝配式建築業務之機會（請參閱載於下文「2. 成立合營企業之理由」一節有關吾等對成立合營企業理由及裨益之分析）。

獨立財務顧問函件

2. 成立合營企業之理由

貴集團主要於中國從事物業發展及預製裝配式建築業務。

根據截至二零一五年止九個月報告，貴集團自截至二零一二年三月三十一日止財政年度起連續五個年度／期間蒙受虧損，而貴集團過去五個財政年度／期間之虧損淨額為(i)截至二零一二年止財政年度約16,860,000港元；(ii)截至二零一三年止財政年度約16,860,000港元；(iii)截至二零一四年止財政年度約7,400,000港元；(iv)二零一五財政年度約5,210,000港元；及(v)截至二零一五年止九個月約193,210,000港元。基於上文所述，吾等認為及贊同貴公司管理層之意見，認為貴集團需要擴闊其收入來源。

根據截至二零一五年止九個月報告，貴集團擬擴大其於上游地產發展行業之投資，並認為其預製裝配式建築業務與中國政府政策一致。貴公司管理層確信對環境的關注為中國政府發佈若干政策以推動建築業轉型之主要原因。

吾等注意到，中國工業和信息化部(「工信部」)於二零一五年發佈之《促進綠色建材生產和應用行動方案》(「綠色建材報告」)，官方部門對建材業之以下方面表示關注：(i)能源消耗較高；(ii)污染物排放量較高；(iii)產能過剩；(iv)經濟效益下滑；及(v)中國綠色建材生產發展滯後等。工信部已訂下於二零一八年之前將綠色建材使用率提高至50%之目標，並鼓勵建築業於隨後年度開發預製裝配式結構系統。吾等認為及贊同貴公司管理層之意見，認為在近年持續公佈之官方政策支持下，預製裝配式建築業務之前景樂觀。

中國政府已於二零一六年三月發佈《中國經濟和社會發展第十三個五年規劃綱要》(「十三五規劃」)，當中指出中國政府擬加快所有城市之城市化進程。十三五規劃強調政府鼓勵業界採用廢物排出量較低且使用較少污染相關資源的建築技術之意向，例如使用預製建築組件及材料，並且將不鼓勵建設不符合經濟、實用、美觀或環保等要求的非常規建築。儘管中國官方機關尚未就建築業發表具體之五年規劃，吾等相信中國政府將會在可預見將來繼續支持綠色建築。

獨立財務顧問函件

由於合營企業擬專注於上游地產發展業務，而工業園所處位置乃於湖南省內，吾等已審閱於中國國家統計局（「**國家統計局**」）網上資料庫所得有關近年湖南省建築業增長之最新統計數據。下文表3載列該等統計數據之詳情：

表3：

湖南省

	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年
建築業總產值 (人民幣十億元)	250.74	316.17	391.50	440.79	528.38	602.10
建築公司總收入 (人民幣十億元)	233.34	300.81	359.93	409.89	不適用 (附註)	568.88

附註：

國家統計局未有提供二零一三年的相關數據。

根據上文表3，i) 湖南省建築業所產生之總產值；及ii) 湖南省建築公司之總收入於二零零九年至二零一四年期間均錄得持續增長。根據上述統計數據及上文所述由官方機構所公佈之若干官方政策（例如工信部已訂下於二零一八年之前將綠色建材使用率提高至50%之目標），吾等認為及贊同 貴公司管理層之意見，認為上游建築業務之前景樂觀。

誠如該函件所述及根據 貴公司管理層之資料，合營企業之目標客戶大部分為大型房地產開發商、政府資助住房開發商、鄉間別墅買家以及地下市政合成管道系統承建商。合營企業之主要供應商預期將為混凝土、鋼筋及砂礫等材料之建築材料供應商。合營企業之主要收入來源將源自製造及銷售混凝土預製部件及組件，例如用於地下市政合成管道系統與鄉間別墅之預製部件。合營企業將會為 貴公司及合營夥伴提供一個平台，讓彼等注入各自之資源、能力及行業專長，以持續發展工業園。根據 貴公司管理層之資料，合營夥伴已與潛在供應商及客戶訂立多份框架協議，以支持其展開預製組件及建築材料之生產及銷售。合營企業或會與相關建築承包商訂立同類協議。

獨立財務顧問函件

與 貴公司管理層討論後，吾等明白(i)成立合營企業可進軍預製裝配式建築業務，從而令 貴集團之收入來源更趨多元化；(ii)中國官方部門所公佈之若干政策有利於上述預製裝配式建築業務之發展；(iii)投資成立合營企業將可提升 貴集團之市場地位；及(iv)誠如下文「3. 合營協議」一節所述，合營協議之條款誠屬公平合理。因此，吾等認為及贊同 貴公司管理層之意見，認為訂立合營協議符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 合營協議

於二零一六年三月三日， 貴公司與合營夥伴訂立合營協議，據此，合營企業將告成立，以持續發展工業園。根據合營協議，合營企業將由 貴公司及合營夥伴分別間接持有51%及49%。因此，合營企業將入賬列為 貴公司之間接附屬公司。有關合營協議條款之詳細資料，請參閱該函件「合營協議之主要條款」一節。

誠如該函件所述及根據 貴公司管理層之資料，待獲得有關當局之批准後，合營企業擬從事智能及環保樓宇建築技術之研發；用於房屋工業化之新材料、工藝、技術及設備之研發、生產及銷售；房屋工業化之技術諮詢、智能樓宇之開發及營運；智能及工業化樓宇建築；及資產租賃。

有關合營夥伴之資料

誠如該函件所述及根據 貴公司管理層之資料，合營夥伴於二零一四年十月十六日在中國成立，為中民嘉業投資之非全資附屬公司。合營夥伴之股權由中民嘉業投資擁有80%，而餘下之20%股權則由下列公司持有：上海新宜達貿易有限公司持有10%；寧波萬江投資有限公司持有9%；及深圳市中京財富貴金屬集團有限公司持有1%。根據 貴公司管理層之資料，上述合營夥伴之三名少數股東及彼等各自之最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士且與其並無關連。

誠如該函件所述及根據 貴公司管理層之資料，合營夥伴之主要業務包括建築、混凝土預製組件、物業發展、房屋工業化之技術諮詢、用於建築之新材料、工藝、技術及設備之研發、生產及銷售、建築檢驗服務及工程勘測與設計。

獨立財務顧問函件

此外，誠如該函件所述及根據 貴公司管理層之資料，合營夥伴已開發包含五大核心技术（即建築設計技術、設備製造技術、現場裝配技術、建設資訊技術及新材料技術）之全國性市場領先預製裝配式建築系統。於二零一五年，合營夥伴已於中國為約450項專利申請（包括127項發明專利）備案存檔。截至二零一六年二月二十九日，合營夥伴維持568項專利申請，其中已獲頒授210項專利。上述專利有關（其中包括）(i)增加內部空間及改善抗震能力之先進技術；(ii)具備更佳防水功能之新材料；及(iii)改善預製模組之生產效率、減低生產成本及改善機器裝配準確度之製造技術，其將有效減少現場生產線之裝配工人數目。新材料技術方面，合營夥伴已開發「彩板」及「泡沫混凝土」，兩者均為中國業內技術含量最高之新材料。根據 貴公司管理層之資料，合營夥伴擬向合營企業授出許可證，可按合營企業之要求並視乎工業園於其開始商業營運後之業務需求、產品訂單及業務計劃使用相關之先進技術及專利。

吾等認為及贊同 貴公司管理層之意見，認為將由合營夥伴開發及由合營企業注入之資產將有利於合營企業之發展。

資本承擔

根據合營協議及 貴公司管理層之資料，合營企業之股本投資總額約為人民幣933,000,000元（相當於約1,108,000,000港元）。按照各自於合營企業之股權比例，中民築友科技投資將會注資現金約人民幣476,000,000元（相當於約565,000,000港元），而合營夥伴將注入資產，總值約人民幣457,000,000元（相當於約543,000,000港元）。 貴公司擬以其內部資源撥支其於合營協議項下之資本承擔（詳細資料請參閱下文「4. 交易事項對 貴公司之財務影響」一段）。上述代價（即合營企業之股本投資總額）乃由中民築友科技投資及合營夥伴經公平磋商後釐定，並已參考持續建設及開發設施及生產線、購入機器及設備，以及支持工業園之一般營運資金所需之估計投資。吾等已審閱 貴公司釐定其對合營企業之資本承擔之基準。 貴公司估計，合營企業成立後所需之資金主要包括i)營運資金所需；ii)工業園設施之建設及開發成本；iii)購入機器及設備之估計開支；及iv)一般營運資金。誠如該函件所述，合營夥伴將注入之資產總值乃按照其於合營企業之股權比例作出。

獨立財務顧問函件

為評估成立合營企業之資本承擔是否屬公平合理，吾等亦已審閱兩項同類交易，該等交易均符合下列準則：i)由與 貴公司屬同類行業並於聯交所主板(「**主板**」)上市之其他公司進行；及ii)為於最後實際可行日期前六個月期間簽訂合營協議之相關訂約方(「**可資比較合營企業**」)。下表載列可資比較合營企業之詳情：

表4：

公司(股份代號)	主要業務	訂立合營協議之日期	相關合營企業之總資本承擔(百萬元)	合營企業所涉及之各方獲分配之資本承擔是否按照其各自於合營企業之股權比例作出(是/否)
1. 建發國際投資集團有限公司(1908)	於中國進行物業發展、物業投資及物業管理業務	二零一五年十二月一日	人民幣50元	是
2. National Electronics Holdings Limited(213)	製造、裝配及銷售電子錶及手錶配件、錶肉及手錶配件貿易、物業發展及投資以及酒店營運	二零一五年十二月十五日	738港元	是
貴公司	於中國進行物業發展及預製裝配式建築	二零一六年三月三日	人民幣933元	是

獨立財務顧問函件

誠如表4所示，可資比較合營企業所涉及之各方所分配資本承擔全部均為按彼等各自於可資比較合營企業之股權比例作出。由於中民築友科技投資及合營夥伴將出資之部分之幣值乃依照彼等各自於合營企業之股權比例作出，與可資比較合營企業之做法相同，而且資產之幣值較合營夥伴根據合營協議將注入之資本承擔之幣值出現輕微溢價（詳細分析請參閱下文「(i) 土地及物業估值報告書」一節）。基於上文所述，吾等認為及贊同 貴公司管理層之意見，認為資本承擔及付款方法誠屬合理。

估值報告書

誠如該函件所述，資產乃由 (i) 香港獨立估值師威格斯資產評估顧問有限公司（「**香港估值師**」）及 (ii) 中國另一名獨立估值師湖南湘融資產評估有限公司（「**中國估值師**」）進行估值。香港估值師就該土地及該等物業之價值發出估值報告書，其副本載於通函附錄三（「**土地及物業估值報告書**」）。中國估值師就資產（包括現有物業、在建工程、生產設備及設施）發出估值報告書，其副本載於通函附錄二（「**中國估值報告書**」）。吾等認為，由於香港估值師之何繼光先生（「**何先生**」）為特許測量師、英國皇家特許測量師學會會員及香港測量師學會會員；於進行香港物業估值方面擁有逾二十七年經驗，且於進行中國物業估值方面擁有逾二十年經驗，並已為聯交所上市公司進行超過1,500項物業估值，故吾等已採納土地及物業估值報告書以評估該土地及該等物業之估值是否公平合理，以及已採納中國估值報告書以評估該等設施之估值是否公平合理。

(i) 土地及物業估值報告書

香港估值師之經驗及其委聘

貴公司已根據上市規則之規定，委聘香港估值師進行該等物業資產之估值。根據上文所述及上文「**估值報告書**」一節所述香港估值師之經驗，吾等認為及贊同 貴公司管理層之意見，認為何先生符合資格提供該物業之可靠估值。

吾等已要求 貴公司提供香港估值師之委聘書，以審閱委聘條款。根據上述委聘書及吾等與香港估值師就彼等之委聘條款（尤其是彼等之工作範圍）進行之討論，吾等注意到，由於有關工作範圍並無任何或會對彼等於其報告中作出之保證程度造成不利影響之限制，故此吾等認為彼等之工作範圍就規定提供的意見而言誠屬適當。

獨立財務顧問函件

估值假設及方法

根據土地及物業估值報告書及與香港估值師進行討論後，吾等注意到，土地及物業估值報告書項下之估值準則乃以香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)為基準。誠如土地及物業估值報告書所載及根據吾等與香港估值師進行之討論，在對該等物業資產進行估值時，香港估值師已兼採市場法及折舊重置成本法，以對該等物業資產進行評估。

在對該土地進行估值時，吾等已參考標準地價及香港估值師在當地可取得之銷售證據。吾等已與香港估值師進行討論，彼等認為，由於市場法與較為間接地估計交易價值之成本法相比，可作出更可靠之市值估計，故此市場法是對土地使用權進行估值之最常見方法。因此，香港估值師僅依賴市場法對該土地進行估值。經參考類似交易之可資比較銷售證據(就地盤面積、用途、地點及土地使用權之年期而言)後，香港估值師已採用市場法釐定該土地之市值。吾等已取得並審閱上述可資比較交易之資料，且注意到香港估值師所挑選之可資比較交易與該土地之可資比較交易相類似，即該等交易均擁有相若之地盤面積、土地用途、土地使用權之年期，且位於開福區附近。有關可資比較交易之日期於所有其他可資比較交易中屬最近期(於合營協議日期前十五個月內)。因此，吾等認為及贊同 貴公司管理層之意見，認為有關該土地估值之估值方法誠屬合理。

根據土地及物業估值報告書及誠如與香港估值師所討論，由於缺乏可供參考之可資比較交易以達致香港估值師意見之可靠基礎，該等物業本身性質使然無法按照市值進行估值，因此，彼等已採納折舊重置成本法，有關折舊重置成本法考慮樓宇及修繕之現時重建成本減去就實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化作出之扣減。吾等已取得並審閱香港估值師所進行之估值，彼等已取得相關成本及雜項費用以達致重置全價，並經調整成新率以釐定該等物業之估值。經進行現場檢驗、參考工程進度及該等物業之維護狀況等事宜後，成新率已透過年限法及勘察打分法予以釐定。與香港估值師就估值方法進行討論後，吾等認為及贊同 貴公司管理層之意見，認為香港估值師對該等物業進行之估值及所選擇之方法誠屬公平合理。該土地及該等物業之估值(即約人民幣344,190,000元(相當於約408,840,000港元)亦誠屬合理。

獨立財務顧問函件

誠如土地及物業估值報告書所述，該土地及該等物業於二零一六年二月二十九日之估值約為人民幣344,190,000元(相當於約408,840,000港元)。根據土地及物業估值報告書附註5，香港估值師並無賦予於估值日期並未取得房屋所有權證之兩幢樓宇任何商業價值。根據 貴公司管理層之資料及誠如該函件所述，於最後實際可行日期，合營夥伴尚未就該兩幢合營企業將注入之樓宇取得房屋所有權證，原因為於完成相關政府機關所規定之若干驗收前，合營夥伴不會就該等證書提交申請。該等驗收包括專項驗收(例如消防、環保、節能、人民防空、避雷、品質監控等)、綜合驗收、向地方政府機關提交完工驗收材料以及就已竣工之物業授出驗收許可。截至最後實際可行日期，合營夥伴已就相關物業安排內部驗收，並已為上述兩幢樓宇申請消防驗收。合營夥伴將有待上述之消防驗收結果公佈後才可申請其他政府驗收，而於申請房屋所有權證前，必須先完成該等驗收。

誠如該函件所述，倘合營夥伴未能就上述兩幢樓宇取得房屋所有權證，則合營夥伴將無權享有該兩幢樓宇之在建工程之所有權。於此情況下，合營夥伴於完成合營協議後向合營企業轉讓該兩幢樓宇將被視為無效。根據該函件，於最後實際可行日期，合營夥伴已向中民築友科技投資提供彌償函件，據此，合營夥伴應向中民築友科技投資及合營企業提供彌償保證，並使其免受因合營夥伴未能於申請消防驗收後180個營業日內取得房屋所有權證及向合營企業轉讓該兩幢樓宇之業權而產生、與之相關或所引致之所有損失。

根據土地及物業估值報告書附註5，香港估值師認為有兩幢在建樓宇。假設已取得及可自由轉讓所有相關業權所有權證，且香港估值師因於估值日期尚未取得相關業權所有權證並無賦予該兩幢樓宇任何商業價值，該等樓宇之折舊重置成本將約為人民幣81,940,000元(相當於約97,330,000港元)。根據 貴公司之法律顧問中倫律師事務所提供之法律意見(「**中國法律意見**」)，相關業權所有權證之登記程序僅屬程序上之事宜，且彼等並無發現任何 貴公司取得該等官方證書之法律障礙。

獨立財務顧問函件

根據中國法律意見，吾等認為及贊同 貴公司管理層之意見，認為上述兩幢樓宇之估值須計入該等物業之估值內。根據上文所述，該土地及該等物業之估值將約為人民幣426,130,000元（相當於約506,180,000港元），即人民幣344,190,000元加人民幣81,940,000元。

(ii) 中國估值報告書

中國估值師之經驗及其委聘

中國估值師已取得中國湖南省財政部所頒發之資格證書。根據中國資產評估協會之網站，吾等注意到，上述協會為受中華人民共和國財政部及中華人民共和國民政部監管之國家組織。根據中國估值師及 貴公司管理層之資料，負責估值之人士為中國估值師之授權代表，並於對中國之物業、無形資產及業務進行估值方面擁有逾13年經驗。吾等認為，中國估值師具備足夠資歷進行估值工作及編製中國估值報告書。

估值假設及方法

根據中國估值報告書及與中國估值師進行討論後，吾等注意到，中國估值報告書項下之估值準則乃以中國資產評估協會所頒佈之《資產評估準則 — 基本準則》為基準。

根據中國估值報告書，該等設施於二零一六年二月二十九日之估值約為人民幣31,670,000元（相當於約37,620,000港元）。根據中國估值報告書所述，中國估值師已採納重置成本法以評估合營夥伴將根據合營協議注入之該等設施。重置成本法是指按委估資產全新狀態之現時重置成本扣減各項減值虧損以釐定委估資產估值之方法。中國估值師已採納重置成本法，原因是缺乏類似之資產投資及可資比較交易個案可供參考，因此，其亦認為採納市場基礎法並不合適。由於難以計算合營企業自中民築友科技投資之投資所產生之未來收入，中國估值師並無就估值過程採納收入法。因此，中國估值師僅依賴重置成本法對該等設施進行估值。

獨立財務顧問函件

就該等設施之估值過程而言，中國估值師按照該等設施之型號及規格，通過市場報價及參考相關價格資料取得該等設施現時之購買價，並根據不同之安裝費用及建築成本取得該等設施之重置全價，同時亦已考慮雜項費用、安裝及調試費用以達致該等設施之重置全價。而該等設施之成新率乃透過根據該等資產之經濟使用年限估計之餘下使用年限、根據中國估值師所進行之現場勘查及其他相關資料，並經參考該等設施之目前、經營及保養狀況，以及全面考慮包括該等設施之設計、製造、使用的頻密程度及保養狀況等因素，並分析實質性、功能性及經濟貶值之影響後綜合釐定。

與中國估值師就估值方法進行討論後，吾等認為及贊同 貴公司管理層之意見，認為中國估值師就該等設施所進行之估值及所選擇的方法誠屬公平合理，而該等設施之價值（即約人民幣31,670,000元）亦誠屬合理。

吾等已要求 貴公司提供中國估值師之委聘書，以審閱委聘條款。根據上述委聘書及吾等與中國估值師就彼等之委聘條款（尤其是彼等之工作範圍）進行之討論，吾等注意到，由於有關工作範圍並無任何或會對彼等於其報告中作出之保證程度造成不利影響之限制，故此吾等認為彼等之工作範圍就規定提供的意見而言誠屬適當。

根據 貴公司管理層及中國估值師之資料，基於相關業權所有權證之登記過程僅屬程序上之事宜，故此據 貴公司法律顧問中倫律師事務所提供之中國法律意見所述， 貴公司在取得該等正式證書方面並無法律障礙，而中國估值師已決定於中國估值報告書中納入該兩幢並無業權所有權證之樓宇。基於上文所述，吾等認為及贊同 貴公司管理層及中國估值師之意見，認為上述兩幢樓宇之估值應納入中國估值報告書中。

誠如該函件所述及根據 貴公司管理層之資料，中民築友科技投資及合營夥伴釐定彼等之分配時以中國估值報告書作為參考，主要是由於：i) 中國估值報告書將提交予審批機關；及ii) 分別根據中國法定估值準則及香港測量師學會所頒佈之《香港測量師學會估值準則》（二零一二年版）計算之資產估值並無顯示重大差異。

獨立財務顧問函件

根據上文所述，吾等認為及贊同 貴公司管理層之意見，認為合營企業之資本承擔誠屬公平合理，原因如下：

- i) 資產總值約人民幣457,800,000元(根據土地及物業估值報告書，該土地及該等物業約為人民幣426,130,000元，及根據中國估值報告書，該等設施約為人民幣31,670,000元)；及
- ii) 上述資產總值較合營夥伴將予支付之資本承擔(根據合營協議約為人民幣457,100,000元)出現輕微溢價。

先決條件

合營協議須待 貴公司就合營協議取得獨立股東批准及遵守聯交所上市規則之相關規定後，方告完成。於最後實際可行日期，上述條件尚未達成。合營協議並無載列有關達成先決條件之最後截止日期之條文。吾等認為及贊同 貴公司管理層之意見，認為上述先決條件能保障 貴公司及股東之利益。

合營企業董事會之組成及管理

根據合營協議及 貴公司管理層之資料，合營企業之董事會由三名董事組成，其中兩名董事將由中民築友科技投資委任，而餘下一名董事則將由合營夥伴委任。合營企業之董事會主席及副主席將分別由中民築友科技投資及合營夥伴委任。吾等認為及贊同 貴公司管理層之意見，認為此舉能反映中民築友科技投資於合營企業之控股性質且屬合理。

根據該函件及 貴公司管理層之資料， 貴公司之現有管理層團隊具備預製裝配式建築行業之相關知識及經驗。 貴公司執行董事兼行政總裁閻軍先生擁有超過18年建築(包括預製裝配式及工業化建築)與房地產行業經驗。彼為高級工程師，並分別於一九九七年及二零一四年獲工學碩士學位及管理學博士學位。彼曾擔任中建五局第三建設有限公司(「中建」)董事長、中建信和地產公司總經理、中建副總經理及長沙遠大行政總裁。彼於預製裝配式工業化建築方面累積了營運及管理經驗，尤其是在其受僱於中建及長沙遠大(該等公司均於中國從事預製裝配式工業化建築業務)期間。吾等認為及贊同 貴公司管理層之意見，認為 貴公司現有管理層團隊具備充足之預製裝配式建築業務知識及經驗，並將有利於合營企業。

獨立財務顧問函件

溢利分配

根據合營協議及 貴公司管理層之資料，合營企業之溢利應由中民築友科技投資與合營夥伴根據彼等各自於合營企業擁有之股權比例分配。

由於(i)資本承擔總額屬合理；(ii)中民築友科技投資與合營夥伴將提供資金之幣值部分屬合理；(iii)資產之幣值較合營夥伴將提供之資本承擔之幣值出現輕微溢價；(iv)合營企業之董事會組成受中民築友科技投資所控制(三名董事中兩名將由中民築友科技投資委任)，反映中民築友科技投資於合營企業之控股性質；及(v)溢利分配安排屬合理，吾等認為及贊同 貴公司管理層之意見，認為合營協議誠屬公平合理。

4. 交易事項對 貴公司之財務影響

誠如該函件所述， 貴公司擬以其內部資源撥支其於合營協議項下之資本承擔。誠如 貴公司於二零一六年三月八日作出之公佈(「二零一六年公佈」)所披露， 貴公司與綠地控股集團有限公司(「綠地」)所訂立不具法律約束力之框架協議已根據其條款失效，及 貴公司已決定不再繼續進行金鴻置業有限公司(綠地之間接全資附屬公司)之建議收購。於最後實際可行日期， 貴公司正與綠地就退還 貴公司根據框架協議支付之28,000,000港元誠意金進行協商。誠如二零一六年公佈所披露，框架協議失效可使

貴公司免於支付收購代價為數600,000,000港元，有關金額構成 貴公司於二零一五年五月二十七日發行6,500,000,000股新股份及200,000,000港元零票息可換股債券之所得款項淨額之一部分。董事會正考慮應用有關內部資金，以撥支中民築友科技投資根據合營協議須向合營企業作出之注資。除上述者外，預計資本承擔將不會對 貴集團於本財政年度之盈利造成任何重大影響。合營企業對 貴集團未來盈利之整體影響將視乎(其中包括)來自工業園營運所得之回報而定。

獨立財務顧問函件

完成後，合營企業將入賬列為 貴公司間接擁有51%權益之附屬公司，其業績將併入 貴集團的財務報表。因此， 貴集團的資產將會增加，增加額相當於上文「資本承擔」一節所披露，將由合營夥伴出資之合營企業之資產。 貴集團之負債及盈利在合營企業成立後將維持不變，此乃由於合營企業尚未成立及其尚未產生任何負債或錄得任何收益或盈利。合營企業成立後， 貴集團之外部債務融資狀況亦將維持不變，此乃由於 貴公司僅擬以其內部資源撥支其資本承擔。

上述分析僅供說明之用，並非旨在反映 貴集團於訂立合營協議後之財務狀況。

推薦建議

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為，(i) 合營協議之條款乃於 貴集團之日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立；(ii) 合營協議之條款就獨立股東而言屬公平合理；及(iii) 成立合營企業符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議(i) 獨立董事委員會建議獨立股東；及(ii) 獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准合營協議及其項下擬進行交易之相關決議案。

此致

中民築友科技集團有限公司獨立董事委員會
及獨立股東 台照

代表
洛爾達有限公司
副總裁
黃錦華
謹啟

二零一六年五月二十六日

黃錦華先生為根據證券及期貨條例可從事第6類(就企業融資提供意見)受規管活動之持牌人，並為洛爾達有限公司之負責人員，於企業融資行業擁有逾12年經驗。

本集團截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止兩個年度以及截至二零一五年十二月三十一日止九個月之經審核財務資料

本集團截至二零一四年及二零一五年三月三十一日止兩個年度各年以及截至二零一五年十二月三十一日止九個月之財務資料分別於以下頁次披露：(i) 於二零一四年七月八日所刊發本公司截至二零一四年三月三十一日止年度之年報第28至78頁，(ii) 於二零一五年七月十四日所刊發本公司截至二零一五年三月三十一日止年度之年報第33至118頁；及(iii) 於二零一六年四月二十九日所刊發本公司截至二零一五年十二月三十一日止九個月之年報第44至121頁，該等資料於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 可供查閱。

本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之未經審核綜合中期財務資料

本集團截至二零一五年九月三十日止六個月之財務資料於二零一五年十二月十七日所刊發本公司截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告第15至26頁披露，有關中期報告於聯交所網站 (www.hkexnews.hk) 可供查閱。

債務聲明

於二零一六年三月三十一日(即本通函付印前為確定本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團之債務詳情如下。由於在二零一六年三月三十一日，(i) 合營企業尚未成立，而合營企業尚未訂立任何債務工具或產生任何承擔、資產質押或或然負債，以及(ii) 合營夥伴將向合營企業注入之資產並無附帶任何負債或產權負擔，下文所載之債務聲明不會因計入成立合營企業所產生之影響而受到影響。

債務工具

於二零一五年二月九日，本公司與鴻鵠資本有限公司(「**鴻鵠資本**」)訂立可換股債券認購協議(「**可換股債券認購協議**」)，據此，本公司同意發行，而鴻鵠資本同意認購本金總額200,000,000港元之零票息可換股債券(「**可換股債券**」)。可換股債券認購協議已於二零一五年五月十八日獲股東批准，並於二零一五年五月二十七日落實完成。於完成日期，鴻鵠資本已獲發行本金額200,000,000港元之零票息可換股債券。於零票息可換股債券發行當日起計六個月後，零票息可換股債券可按兌換價每股0.2港元兌換為最多1,000,000,000股股份。於到期日前，本公司並無義務贖回零票息可換股債券，除非於到期日前發生零票息可換股債券的條款與條件所規定之違規事項，且債券持有人向本公司發出通知要求贖回零票息可換股債券。

於二零一六年三月三十一日，本金額面值為200,000,000港元之零票息可換股債券之賬面值約為166,000,000港元。

承擔

於二零一六年三月三十一日營業時間結束時，本集團之未清償資本承擔合共約為259,820,000港元。

資產質押

於二零一六年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無重大資產已質押予銀行，以獲得授予本集團之一般銀行信貸及銀行貸款。

或然負債

於二零一六年三月三十一日營業時間結束時，本集團並無重大或然負債。

免責聲明

除集團內公司間負債以及日常業務過程中的日常應付賬款外，於二零一六年三月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及未償還或同意將予發行的借貸資本、銀行透支、按揭、抵押或債券、貸款或其他類似債務、承兌負債(不包括日常貿易票據及貿易應付款項)、承兌信貸或租購承擔、擔保或其他未償還的重大或然負債。

營運資金充裕程度聲明

董事認為，考慮到經擴大集團之內部可用財務資源，如無不可預見情況，經擴大集團將有足夠營運資金應付本通函日期起計最少十二個月之現有需要。經擴大集團之營運資金預測並無包括任何貸款或財務融資預算。

經擴大集團之財務及貿易前景

預製裝配式建築業務為中國上游物業發展業務。擴充至預製裝配式建築業務一直為中國的物業發展商的發展趨勢，以及通過將發展或施工程序以及單位及物業的配置標準化，將物業的發展或施工移至工地外以減少污染及提升物業質素。此外，中國中央政府近期已頒佈若干優惠政策，比如中國「十三五規劃」及有關城市規劃的指引，有關規劃及指引(其中包括)支持及鼓勵發展預製裝配式建築業務。

因此，本公司有意發展該項業務，長遠而言，力求在預製裝配式建築行業取得穩健市場地位，並運用高科技工藝、方法及設計以提高發展／施工活動的安全性及質素。本公司與合營夥伴成立合營企業以及開發及營運工業園，標誌著本公司在發展其預製裝配式建築業務方面邁出重要一步。憑藉該經驗，本集團亦正通過在中國若干主要城市發展中民築友綠色建築科技園（「**科技園**」）建立其平台及網絡。科技園（包括位於長沙的工業園）旨在提供一站式先進施工解決方案，包括但不限於研發智能綠色施工技術以及設計、生產及銷售預製裝配式建築模組及組件。除合營企業外，誠如本公司日期分別為二零一五年八月四日、二零一五年十二月十六日、二零一五年十二月二十八日及二零一六年三月二十三日之公佈所披露，本集團已成功收購多幅地塊，用於在惠州、杭州、衡陽及南京興建科技園。預計一旦該等科技園（包括將由合營企業營運之工業園）投入營運，經擴大集團生產及銷售預製裝配式建築模組的能力可迅速變現，從而拓寬收入來源，並將經擴大集團置身於市場領先地位。

除預製裝配式建築業務外，取決於本公司就中國房地產市場之形勢及狀況所進行之檢討以及是否存在可獲利之投資機遇，經擴大集團計劃透過發掘合適之投資機遇繼續進行其物業發展業務。本公司正在選擇性地物色涉及公營及私營物業發展項目的商機，包括政府資助住房項目、商品房項目及農村別墅項目。董事會亦正考慮與中國若干領先物業發展商進行業務合作的可能性。於最後實際可行日期，本公司並無就(i)收購任何新業務；(ii)出售、縮減或終止其現有物業發展業務或主要經營資產；或(iii)為經擴大集團任何新業務注資而訂立任何協議或安排或作出任何承諾，且並無就任何協議、安排或諒解進行磋商。

董事會相信，於預製裝配式建築業務進行投資將為客戶提供更多增值服務及產品，此舉將轉而為股東帶來更高回報。因此，經擴大集團將繼續於該等領域積極物色潛在收購機會及其他商機。

以下為獨立資產評估公司就合營夥伴將向合營企業注入之資產於二零一六年二月二十九日之估值意見所編製之資產評估報告書全文，乃為載入本通函而編製。

**中民築友有限公司擬投資所涉及的固定資產、
在建工程、土地使用權等資產價值項目資產評估報告書**

湘融評字【2016】第 0019 號

**湖南湘融資產評估有限公司
中國·長沙**

二零一六年三月一日

資產評估報告書目錄

註冊資產評估師聲明.....	42
資產評估報告書摘要.....	43
資產評估報告書.....	45
一、 委托方、產權持有者及委托方以外的其他評估報告使用者概況	45
二、 評估目的	47
三、 評估對象和評估範圍	47
四、 價值類型及其定義	48
五、 評估基準日	49
六、 評估依據	49
七、 評估方法	53
八、 評估程序實施過程和情況	57
九、 評估假設	59
十、 評估結論	60
十一、 特別事項的說明	61
十二、 評估報告的使用限制說明	62
十三、 評估報告提出日期	63

註冊資產評估師聲明

- 一、我們在執行本資產評估業務中，遵循相關法律法規和資產評估準則，恪守獨立、客觀和公正的原則。根據我們在執業過程中收集的資料，評估報告陳述的內容是客觀的，並對評估報告的合理性承擔相應的法律責任。
- 二、評估對象涉及的資產清單是由委托方、產權持有者申報並經其簽章確認；提供必要資料並保證所提供資料的真實性、合法性、完整性和恰當使用評估報告是委托方和相關當事方的責任。
- 三、我們與評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事方沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事方不存在偏見。
- 四、我們已對評估報告中的評估對象及其涉及資產進行現場調查；我們已對評估對象及其涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其涉及資產法律權屬資料進行查驗，並對已經發現的問題進行了如實披露，且已提請委托方及相關當事方完善產權以滿足出具評估報告的要求。
- 五、我們出具的評估報告中的分析、判斷和結論受評估報告中假設和限定條件的限制，評估報告使用者應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。

中民築友有限公司擬投資所涉及的固定資產、在建工程、土地
使用權等資產價值項目資產評估報告書摘要

湘融評字【2016】第0019號

湖南湘融資產評估有限公司接受中民築友科技投資有限公司的委托，根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估公認原則，採用重置成本法，對因中民築友有限公司擬投資目的所涉及的位於長沙市開福區撈刀河鎮的建(構)築物、設備、在建工程、土地使用權等資產價值，按照必要的評估程序執行評估業務，對其在二零一六年二月二十九日的市場價值做出了公允反映。現將資產評估情況報告如下：

- 一、 評估目的：根據委托方對中民築友有限公司擬投資資產瞭解價值這一經濟行為之需要，對所涉及中民築友有限公司位於長沙市開福區撈刀河鎮的建(構)築物、設備、在建工程、土地使用權等資產價值進行評估，提供委估資產截止評估基準日的市場公允價值，為該經濟行為提供資產價值專業意見。
- 二、 評估對象：中民築友有限公司位於長沙市開福區撈刀河鎮的建(構)築物、設備、在建工程、土地使用權等資產於評估基準日的價值。
- 三、 評估範圍：中民築友有限公司位於長沙市開福區撈刀河鎮的建(構)築物、設備、在建工程、土地使用權等資產。
- 四、 價值類型：本次評估價值類型為市場價值。
- 五、 評估基準日：二零一六年二月二十九日。
- 六、 評估方法：採用重置成本法(土地使用權採用市場比較法)。

七、評估結論

(一) 評估結論

通過對相關資產市場的分析、判斷，以及相關數據的對比測算，我們得出，在本報告書載明的各種假設條件成立的前提下，委托評估的中民築友有限公司位於長沙市開福區撈刀河鎮的建(構)築物、設備、在建工程、土地使用權等資產於評估基準日二零一六年二月二十九日的評估值合計為人民幣457,104,789.41元(大寫：人民幣肆億伍仟柒佰壹拾萬肆仟柒佰捌拾玖元肆角壹分)。

具體評估結果詳見擬投資評估匯總表及明細表。

(二) 有關說明

本評估結論僅作為委托方擬投資時委估資產的價值參考依據，而不能取代委估資產交易價格的決定。

根據委托協議的約定，本報告及其結論僅用於本報告所設定的目的而不能用於其他目的。

根據國家的有關規定，本評估報告使用的有效期限為1年，自評估基準日二零一六年二月二十九日起，至二零一七年二月二十八日止。

以上內容摘自評估報告正文，欲瞭解本評估項目的全面情況和合理理解評估結論，請報告使用者在徵得評估報告書所有者許可後，認真閱讀資產評估報告書全文，並請關注特別事項說明部分的內容。

中民築友有限公司擬投資所涉及的固定資產、在建工程、土地
使用權等資產價值項目資產評估報告書

湘融評字【2016】第0019號

湖南湘融資產評估有限公司接受中民築友科技投資有限公司的委托，根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估公認原則，採用重置成本法，對因擬投資目的所涉及的中民築友有限公司位於長沙市開福區撈刀河鎮的建(構)築物、設備、在建工程、土地使用權等資產價值，按照必要的評估程序執行評估業務，對其在二零一六年二月二十九日的市場價值做出了公允反映。現將資產評估情況報告如下：

一、委托方、產權持有者及委托方以外的其他評估報告使用者概況

(一) 委托方

名稱：	中民築友科技投資有限公司(以下簡稱委托方)
住所：	長沙市開福區新港路30號長沙金霞保稅物流中心綜合樓2005室
法定代表人姓名：	閻軍
註冊資本：	港幣壹拾億元整
類型：	有限責任公司(台港澳法人獨資)
成立日期：	二零一六年一月十五日。
營業期限：	二零一六年一月十五日至二零四六年一月七日
統一社會信用代碼：	91430000MA4L2L3HXN。

經營範圍：以自有資金進行實業和項目投資(不得從事吸收存款、集資收款、受托貸款、發行票據、發放貸款等國家金融監管及財政信用業務)；科技開發、科技項目孵化；建築產業現代化技術諮詢及研發；建築新材料、新工藝、新技術、新裝備的研發、生產及銷售(限分支機構經營)；整體廚房、整體衛浴的研發、生產及銷售(限分支機構經營)；自有資產租賃。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

(二) 產權持有者

名稱：中民築友有限公司(以下簡稱「中民築友」)

住所：長沙市開福區新港路30號長沙金霞保稅物流中心綜合樓3005室

法定代表人姓名：閻軍

註冊資本：人民幣壹拾億元整

類型：有限責任公司(法人獨資)

成立日期：二零一四年十月十六日。

營業期限：二零一四年十月十六日至二零六四年十月十五日

註冊號：4303000000114732。

經營範圍：建築工程的施工；砼結構構件、金屬結構製造(限分支機構經營)及銷售；房地產開發經營；社會經濟諮詢；建築工業化技術諮詢；建築用新材料、新工藝、新技術、新設備的研發、生產(限分支機構經營)及銷售；建築工程檢測服務；工程勘察設計；整體廚房、整體衛浴的研發、生產(限分支機構經營)及銷售；自營和代理商品和技術的進出口業務(依法須經批准的項目，須經相關部門批准後方可開展經營活動)。

(三) 委托方以外的其他評估報告使用者

委托方以外的報告使用者包括業務約定書中約定的其他評估報告使用者和國家法律、法規規定的評估報告使用者。

二、 評估目的

根據委托方擬瞭解「中民築友」擬投資資產投資價值這一經濟行為之需要，對所涉及「中民築友」位於長沙市開福區撈刀河鎮的建(構)築物、設備、在建工程、土地使用權等資產價值進行評估，提供委估資產截止評估基準日的市場公允價值，為該經濟行為提供資產價值專業意見。

三、 評估對象和評估範圍

本次評估對象為「中民築友」位於長沙市開福區撈刀河鎮的建(構)築物、設備、在建工程、土地使用權等資產於評估基準日的價值。

本次資產評估範圍為「中民築友」位於長沙市開福區撈刀河鎮的建(構)築物、設備、在建工程、土地使用權等資產。具體的評估範圍以委托方提供的擬投資評估明細表上所申報的項目為準，凡列入表內並經核實的資產均在本次評估的範圍之內。

本評估項目所涉及的經濟行為已獲委托方及其相關主管部門的批准。

經核實，納入評估範圍的全部資產與評估業務委托書及委托方確定的範圍一致。

具體詳見擬投資評估明細表。

四、價值類型及其定義

本次評估價值類型為「市場價值」，本報告書所稱「市場價值」是指自願買方和自願賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。選擇價值類型的理由：

從評估目的看：本次評估的目的是為委托方及相關方進行資產交易提供委估資產的市場價值參考意見，是一個正常的市場經濟行為，按市場價值進行交易一般較能為交易各方所接受；

從市場條件看：隨著資本市場的進一步發展，資產交易將日趨頻繁，按市場價值進行交易已為越來越多的投資者所接受；

從價值類型的選擇與評估假設的相關性看：本次評估的評估假設是立足於模擬一個完全公開和充分競爭的市場而設定的，即設定評估假設條件的目的在於排除非市場因素和非正常因素對評估結論的影響；

從價值類型選擇慣例看：當對市場條件和評估對象的使用等並無特別限制和要求時，應當選擇市場價值作為評估結論的價值類型。

註冊資產評估師執行資產評估業務的目的僅是對評估對象價值進行估算並發表專業意見。評估結果系指評估對象在評估基準日的經濟環境與市場狀況以及其他評估師所依據的評估前提和假設條件沒有重大變化的情況下，為滿足評估目的而提出的價值估算成果，不能理解為評估對象價值實現的保證或承諾。

五、 評估基準日

本次項目的評估基準日為二零一六年二月二十九日。

1. 本評估基準日是在盡可能與評估目的實現日接近的前提下，經與委托方協商一致確定的。
2. 本評估基準日是為保證評估所需資料的真實性、完整性、公允性以及評估報告的時效性，經與委托方協商一致確定的。

本次評估所採用的價格均為評估基準日的價格標準，如評估基準日變動，將會對評估結果產生影響。

六、 評估依據

本次評估工作中所遵循的具體行為依據、法律依據、準則依據和取價依據為：

(一) 行為依據

資產評估業務約定書。

(二) 法律法規依據

1. 《中華人民共和國公司法》(中華人民共和國主席令第42號)；
2. 《中華人民共和國物權法》(中華人民共和國主席令第62號)；
3. 《中華人民共和國城市房地產管理法》(中華人民共和國主席令第29號)；
4. 《中華人民共和國土地管理法》(中華人民共和國主席令第28號)；
5. 國務院《國有資產評估管理辦法》(1991年第91號令)；

6. 原國有資產管理局《國有資產評估管理辦法施行細則》（國資辦發[1992]36號）；
7. 中國資產評估協會《資產評估操作規範意見》（試行）；
8. 國務院國有資產監督管理委員會令第12號《企業國有資產評估管理暫行辦法》；
9. 原國家國有資產管理局[1996]23號《資產評估操作規範意見（試行）》。

（三）評估準則依據

1. 《資產評估準則—基本準則》（財企[2004]20號）；
2. 《資產評估職業道德準則—基本準則》（財企[2004]20號）；
3. 《資產評估準則—評估報告》（中評協[2007]189號）；
4. 《資產評估準則—評估程序》（中評協[2007]189號）；
5. 《註冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見》（會協[2003]18號）；
6. 《資產評估價值類型指導意見》（中評協[2007]189號）；
7. 《企業國有資產評估報告指南》（中評協[2008]218號）。

(四) 取價依據

1. 委托方提供的相關文件資料；
2. 湘建價[2009]406號關於頒發《湖南省建設工程工程量清單計價辦法》的通知及相關文件；
3. 湘建價[2006]330號頒發的：《湖南省建築工程消耗量標準》、《湖南省裝飾裝修工程消耗量標準》、《湖南省安裝工程消耗量標準》；
4. 湘建價計[2007]34號關於印發《湖南省建設工程計價辦法》及有關工程消耗量標準統一解釋匯總及勘誤的通知；
5. 湘建價計[2008]31號關於印發《湖南省建設工程計價辦法》和工程消耗量標準水平動態調整及統一解釋的通知；
6. 湘建價計[2009]29號關於印發《湖南省建設工程計價辦法》和工程消耗量標準水平動態調整及統一解釋(第3輯)的通知；
7. 湘建價[2006]245號及[2012]237號關於發佈《湖南省各市州建設工程人工工資單價》的通知；

8. 湘建價[2009]3號關於貫徹執行《湖南省建設工程計價辦法》若干問題的
通知；
9. 《長沙建設造價》材料價格及市場調查價；
10. 《湖南價格信息》；
11. 《湖南物資信息》；
12. 《2015年機電產品報價手冊》；
13. 長沙市國有土地使用權成交資料；
14. 生產廠家詢問價及其他公開媒體上的有關設備價格信息資料；
15. 國家有關部門頒佈的統計資料和技術標準資料以及評估公司收集的其他有
關資料。

(五) 參考資料及其他

1. 《資產評估常用數據與參數手冊(第二版)》(北京科技出版社1998年版)；
2. 本公司收集的長沙市設備、商品價格信息；
3. 本公司收集的其他有關詢價資料和參數資料，以及評估師現場查勘記錄。

七、評估方法

《資產評估準則—基本準則》、《企業價值評估指導意見(試行)》和有關評估準則以及《國有資產評估管理辦法》規定的基本評估方法包括市場法、收益法和成本法(資產基礎法)。我們根據本次評估的評估目的、評估對象、評估資料收集情況等相關條件，選取適當的方法進行評估。

(一) 評估方法的選取

1. 根據評估目的、評估對象、評估資料收集情況等相關條件選取評估方法。
 - (1) 本次評估的目的是為委托方瞭解投資價值而涉及的「中民築友」擬投資資產於評估基準日的市場價值提供參考依據；
 - (2) 本次評估的評估目的無論實現與否，「中民築友」及委估資產均將持續經營；
 - (3) 除土地使用權外，在當地尚無同類資產投資的案例，因沒有足夠數量的可比交易案例，故本次評估不宜採用市場法。
 - (4) 很難獨立計算「中民築友」擬投資資產未來的收益，採用收益法進行評估，可信度較差，因而不宜採用收益法進行評估。
 - (5) 根據「中民築友」提供的財務資料和具體情況判斷：本次評估除土地使用權外，其他資產可採用成本法(資產基礎法)。
 - (6) 採用成本法評估土地使用權，人為因素影響較大，容易產生較大誤差；由於土地使用權有足夠的市場成交案例，採用市場比較法進行評估，結果比較客觀。

2. 本評估項目選取成本法進行評估的適用性判斷

(1) 從委估資產數量的可確定性方面判斷

「中民築友」會計核算健全，管理有序，委估資產不僅可根據財務資料和購建資料等確定其數量，還可通過現場勘查核實其數量。

(2) 從委估資產更新重置價格的可獲取性方面判斷

「中民築友」委估實物資產的更新重置價格可從其機器設備的生產廠家、原材料的供應商、其他供貨商的相關網站等多渠道獲取。

(3) 從委估資產的成新率可估算性方面判斷

評估對象所涉及實物資產的成新率可以通過以經濟使用年限為基礎，估算其尚可使用年限，進而估算一般意義上的成新率；在現場勘查和收集相關資料的基礎上，考慮其實體性貶值率、功能性貶值率和經濟性貶值率，進而估算其成新率。

綜合以上分析結論後評估人員認為：本次評估在理論上和實務上可採用成本法（資產基礎法）進行評估。

(二) 運用成本法進行評估的思路和方法

成本法（資產基礎法）是在分別合理估算評估對象所包含的各項資產和負債價值的基礎上估算評估對象價值的評估方法。其基本公式如下：

淨資產價值 = 各單項資產評估值之和 - 各項負債評估值之和

或評估值 = 重置全價 × 綜合成新率

(一) 建(構)築物的評估

評估淨值 = 重置全價 × 綜合成新率

1. 重置全價的確定

重置全價 = 綜合建安費 + 前期費用及其它費用 + 資金成本

2. 綜合成新率的估算

通過對建(構)築物的實際有效使用年限及已使用年限的考察並通過實地勘察其工程質量以及建(構)築物主體，圍護、設備、裝修各方面的保養情況確定其各種損耗，同時結合其現實用途，綜合估算該房屋建築物的成新率。

綜合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 技術鑒定法成新率 60%

(1) 年限法成新率的估算

年限法成新率 = (1 - 已使用年限 / 經濟使用年限) × 100%

(2) 技術鑒定法成新率的估算

首先，評估師進入現場，對建(構)築物逐一進行實地勘察；對建(構)築物各部位質量做出鑒定。根據鑒定結果對建(構)築物各部位質量進行百分制評分。

其次，根據建(構)築物各部位在總體結構中的重要程度，確定其分項評分在總體技術鑒定法成新率中的權重系數。權重系數合計為100%。

最後，以各分項的評分乘以相應的權重系數，得出該分項技術鑒定法成新率的評估分，匯總後得出總體技術鑒定法成新率，總體技術鑒定法成新率滿分為100%。

(二) 設備類的評估

1. 重置全價的確定：

設備重置全價=設備購置價格+運輸費用+安裝調試費用+合理建設期限內的資金成本+其他必要合理的費用；

2. 綜合成新率的確定：

評估人員對委托方所列報評估的設備，進行外觀及性能檢查，並向管理人員、操作人員瞭解設備的技術狀況和維修保養情況，據此估計各類設備的尚可使用年限，計算其設備的使用年限法成新率；同時通過現場勘查，根據設備各組成部分對於設備的重要性、各部件自身的複雜程度和其價值量的大小等方面對各組成部件進行分級，再根據分級情況合理分配其分值，然後通過各種技術分析確定各部件、各檢測項目的實際分值，累加得到總分，最終確定技術分析法成新率。

綜合成新率 $C=K1 \times C1 + K2 \times C2$ ($K1 + K2=1$)

式中：

C1為使用年限法成新率， $C1=尚可使用年限 / 總共可使用年限 \times 100\%$

C2為技術分析法成新率， $C2=\sum全部分析項目評分 / \sum全部分析項目標準分$

k1和k2分別為年限法成新率 and 技術分析法成新率權重，一般k1取40%，k2取60%。

(三) 土地使用權的評估

土地使用權採用市場比較法進行評估。

市場比較法即以評估基準日該地區的市場價格為基礎，採用市場比較法，即以已知市場價格房產作為參照物，以待估房地產平均價格為標準，將兩者差異量化，在參照物市場價格的基礎上作出調整和修正，計算待估房地產評估值。

市場比較法是房地產估價最重要、最常用的方法之一，也是一種技術上成熟、最貼切實際的估價方法。

八、 評估程序實施過程和情況

根據國家有關部門關於資產評估的規定和會計核算的一般原則，依據國家有關部門相關法律規定和規範化要求，按照與委托方的資產評估約定函所約定的事項，湖南湘融資產評估有限公司業已實施了對委托方提供的法律性文件及相關資料的驗證審核，按產權持有者提交的資產清單，對相關資產進行了必要的產權查驗、實地察看與核對，進行了必要的市場調查，以及市場和預測等其他有必要實施的資產評估程序。資產評估的詳細過程如下：

1. 接受委托及準備階段

- (1) 湖南湘融資產評估有限公司於二零一六年二月二十九日接受委托方的委托，從事本資產評估項目。在接受委托後，湖南湘融資產評估有限公司即與委托方就本次評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日、委托評估資產的特點等影響資產評估方案的問題進行了認真討論。

(2) 根據委托評估資產的特點，有針對性地佈置資產評估申報資料，並設計主要資產勘察表、市場調查表等，對委托方參與資產評估配合人員進行業務培訓，收集資產評估所需資料和各類調查表。

(3) 評估方案的設計

依據待估資產的特點，制定評估實施計劃，確定評估人員，組成資產評估工作小組。

(4) 評估資料的準備

收集和整理評估對象市場相關信息資料。

該階段工作時間為二零一六年二月二十九日。

2. 現場勘察階段

通過現場勘查及收集相關市場信息，對委估資產進行分析和預測。

該階段的工作時間為二零一六年二月二十九日。

3. 選擇評估方法、收集市場信息和估算過程

評估人員依據針對本項目特點制定的工作計劃，結合實際情況確定的作價原則及估值模型，明確評估參數和價格標準後開始評定估算工作。

4. 評估匯總階段

(1) 評估結果的確定

依據湖南湘融資產評估有限公司評估人員在評估現場勘察的情況以及所進行的必要的市場調查和測算，確定委托評估資產的估價結果。

(2) 評估結果的分析和評估報告的撰寫

按照湖南湘融資產評估有限公司規範化要求編制相關資產的評估報告書。評估結果及相關資產評估報告按湖南湘融資產評估有限公司規定程序進行三級覆核，經簽字註冊資產評估師最後覆核無誤後，由項目組完成並提交報告。

(3) 工作底稿的整理歸檔

該階段工作時間為二零一六年三月一日至二日。

九、 評估假設

(一) 一般假設

1. 交易假設：假定所有待評估資產已經處在交易過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。
2. 公開市場假設：公開市場假設是對資產擬進入的市場的條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。
3. 持續使用假設：持續使用假設是對資產擬進入市場的條件以及資產在這樣的市場條件下的資產狀態的一種假定。首先被評估資產正處於使用狀態，其次假定處於使用狀態的資產還將繼續使用下去。在持續使用假設條件下，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件，其評估結果的使用範圍受到限制。

(二) 特殊假設

1. 本次評估是以本資產評估報告所列明的特定評估目的為基本假設前提。
2. 經濟環境穩定假設：是假定評估基準日後國家現行的有關法律法規及政策、國家宏觀經濟形勢無重大變化，本次交易各方所處地區的政治、經濟和社會環境無重大變化，無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
3. 無重大變化假設：是假定國家有關利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等不發生重大變化。
4. 無不利影響假設：是假定無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對委托方的待估資產造成重大不利影響。
5. 無瑕疵假設：是假定待估資產無權屬瑕疵事項，或存在的權屬瑕疵事項已全部揭示。

當出現與前述假設條件不一致的事項發生時，本評估結果一般會失效。

十、 評估結論

通過對相關資產市場的分析、判斷，以及相關數據的對比測算，我們得出，在本報告書載明的各種假設條件成立的前提下，委托評估的「中民築友」位於長沙市開福區撈刀河鎮的建(構)築物、設備、在建工程、土地使用權等資產於評估基準日二零一六年二月二十九日的評估值合計為人民幣457,104,789.41元(大寫：人民幣肆億伍仟柒佰壹拾萬肆仟柒佰捌拾玖元肆角壹分)。

評估結果匯總如下：

科目名稱	資產評估結果匯總表				單位：人民幣元	
	賬面價值		評估價值		增值率%	
	原值	淨值	原值	淨值	原值	淨值
房屋建築物類合計	54,903,426.450	53,889,238.10	54,903,426.45	54,313,766.74	(1.00)	0.79
固定資產—房屋建築物	54,903,426.450	53,889,238.10	54,903,426.45	54,313,766.74	(1.00)	0.79
設備類合計	32,418,864.550	31,070,889.14	32,418,864.55	31,669,429.65	(1.00)	1.93
固定資產—機器設備	32,418,864.550	31,070,889.14	32,418,864.55	31,669,429.65	(1.00)	1.93
在建工程	102,324,376.890	102,324,376.89	102,324,376.89	100,722,242.41	(1.00)	(1.57)
無形資產—土地	273,917,558.000	267,526,148.36	267,526,148.36	270,399,350.60	(3.33)	1.07
總計	463,564,225.890	454,810,652.49	457,172,816.25	457,104,789.41	(2.38)	0.50

具體評估結果詳見資產評估明細表。

十一、特別事項的說明

以下事項可能對評估結論產生影響，敬請評估報告使用者予以重點關注。

1. 本報告提出的評估結果是在委托方及產權持有者提供必要的產權證明、企業經營管理資料、財務資料等基礎上形成的，我們對委托方和產權持有者提供的有關評估對象法律權屬資料和資料來源進行了必要的查驗，並有責任對查驗的情況予以披露。但本評估報告假定委托方提供的所有資料客觀、真實、準確、合法。因資料不真實而造成評估結果誤差，本公司不承擔任何責任。
2. 本次評估是在獨立、公正、客觀、科學的原則下做出的，本公司參加評估的人員與委托方無任何利害關係，評估人員在評估過程中，恪守職業規範。
3. 本評估結論是在合理的假設前提條件下，按照公認的評估方法進行分析預測得出的，不表示本公司對委托方申報資產的價格水平進行實質性保證。

4. 本評估報告所選取的評估方法和參數是基於本評估報告的簽字評估師的專業水準上選取的，基於這一專業水準，我們認為本報告選取的評估方法和參數是合理的，由此得出的結果也是客觀的。
5. 本報告的評估結果僅是提供給評估報告的合法使用者進行擬投資時的一個參考價值，不等同於市場價格。本報告的合法使用者在進行交易時除考慮評估價值外，還應綜合考慮與交易標的相關的多方面的因素，因直接按評估價值交易而給交易相關方造成的損失，本公司和本報告簽字評估師不承擔任何賠償責任。
6. 本次評估結果是反映評估對象在本次評估目的下，根據公開市場的原則確定的評估對象的市場價值，未考慮已經辦理的或正在辦理的抵押、擔保等可能造成的影響，未對資產評估增值做任何納稅準備，也未考慮可能存在的抵押、擔保、或有負債、未決訴訟或任何其他可能存在的訴訟所可能產生的任何影響，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對評估結果的影響，同時，本報告也未考慮國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其它不可抗力對資產價格的影響。
7. 報告使用人在使用本評估報告時，應充分關注報告全文及有關說明，報告使用人因使用報告不當造成的損失與本公司無關。

十二、評估報告的使用限制說明

1. 本報告僅供委托方用於評估目的對應的經濟行為和送交資產評估行政主管部門審查使用；評估報告書的使用權歸委托方所有。
2. 本報告只能由評估報告書載明的評估報告使用者使用。

3. 未經我公司同意委托方不得將報告的全部或部分內容發表於任何公開媒體上；對不當使用評估結果於其他經濟行為而形成的結果，本公司不承擔任何法律責任。
4. 根據國家的有關規定，本評估報告使用的有效期限為1年，自評估基準日二零一六年二月二十九日起，至二零一七年二月二十八日止。

十三、評估報告提出日期

本評估報告提出日期為二零一六年三月一日。

湖南湘融資產評估有限公司

法定代表人：蘇明

註冊資產評估師：蘇明

註冊資產評估師：張鼎祖

中國·長沙

二零一六年三月一日

以下為估值師於二零一六年二月二十九日就合營夥伴將向合營企業注入之物業權益估值之意見而發出之物業估值報告書全文，乃為載入本通函而編製。

威格斯資產評估顧問有限公司
國際資產評估顧問



香港
九龍
觀塘道398號
嘉域大廈10樓

敬啟者：

吾等謹遵照中民築友科技集團有限公司（「貴公司」）之指示，對中民築友有限公司（「合營夥伴」）於中華人民共和國（「中國」）所持有之物業權益進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢及取得吾等認為必要之有關其他資料，藉以向閣下提供吾等對該物業權益於二零一六年二月二十九日（「估值日」）之市值之意見，以供載入通函。

吾等之估值乃吾等對物業權益之市值之意見。所謂市值，就吾等所下之定義而言，指「經適當市場推廣後，由自願買方與自願賣方各自在知情、審慎及不受脅迫之情況下於估值日以公平交易方式就資產或負債進行交易之估計金額」。

於對物業權益進行估值時，吾等兼採市場法及折舊重置成本法，分別對該物業之土地部分以及土地上之樓宇及構築物進行評估。因此，兩項結果之總和代表該物業之整體市值。於對土地部分進行估值時，吾等已參考標準地價及吾等在當地可取得之銷售證據。由於該等樓宇及構築物本身性質使然無法按照市值進行估值，因此已按照其折舊重置成本進行估值。折舊重

置成本法考慮樓宇及修繕之現時重置(重建)成本減去就實際損耗及所有相關形式之陳舊及優化作出之扣減。在缺乏以可資比較銷售為基礎之已知市場的情況下，折舊重置成本法一般為物業提供最可靠之價值指標。

吾等之估值乃假設業主按物業權益之現況於公開市場上出售物業權益，且並無得益於遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何類似安排以提高物業權益之價值而作出。此外，吾等之估值並無假設任何形式之強迫出售情況。

吾等並無就物業權益於中國相關政府機關進行業權查冊。吾等已獲提供有關物業權益之業權文件之若干節錄部分。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權、產權負擔或是否存在可能未有出現於提交予吾等之副本之任何其後修訂。在對物業權益進行估值時，吾等依賴 貴公司之中國法律顧問中倫律師事務所提供之法律意見(「中國法律意見」)。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供之資料，並已接納 貴公司給予吾等有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用、租賃、地盤及樓面面積等有關事宜，以及識別該物業及其他相關事宜之意見。吾等亦已獲 貴公司告知，吾等獲提供之資料並無遭隱瞞或遺漏重大事實。所有文件僅供參考用途。

載於估值證書之所有尺寸、量度及面積均以 貴公司提供予吾等之文件所載之資料為依據，故僅為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等已視察該物業之外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行結構測量，亦無視察木工或構築物被遮蓋、隱藏或不可到達之其他部分，故吾等無法呈報該物業之任何有關部分是否並無缺陷。吾等並無對任何設施進行測試。

吾等之估值並無考慮物業權益之任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生之任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設物業權益並無可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等乃根據香港測量師學會(香港測量師學會)所頒佈之《香港測量師學會估值準則》(二零一二年版)及香港聯合交易所有限公司所頒佈之《證券上市規則》第五章以及第12項應用指引所載規定進行估值。

除另有說明者外，所有呈列之金額均以人民幣(人民幣)計值。於二零一六年二月二十九日在對位於中國之物業權益進行估值時所用之匯率為1港元兌人民幣0.843元。人民幣兌港元(港元)之匯率於該日至本函件日期期間並無重大波動。

隨函附奉估值證書。

此致

香港
金鐘道88號
太古廣場一座
10樓1001-1004室
中民築友科技集團有限公司
列位董事 台照

代表
威格斯資產評估顧問有限公司
董事總經理
何繼光
註冊專業測量師(產業測量)
MRICS MHKIS MSc(e-com)
中國房地產估價師
謹啟

二零一六年五月二十六日

附註：特許測量師何繼光先生擁有MRICS MHKIS MSc(e-com)資格，於進行香港物業估值方面擁有逾二十七年經驗，且於進行中國物業估值方面擁有逾二十年經驗。

估值證書

合營夥伴所持位於中國之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年 二月二十九日 現況下之市值
位於中國湖南省 長沙市開福區撈 刀河鎮大安路之 建築工業園	該物業包括一幅地盤 面積約 234,979.31 平方 米之土地 (地段編號： 430105011004GB00009) 及於二零一五年及二零 一六年落成並建於上述土 地上之兩幢樓宇及多項構 築物。兩幢樓宇及多項構 築物正在興建中。	該物業現時由合營 夥伴佔用作試生產 用途。	人民幣 344,190,000 元 (相當於約 408,300,000 港元) (見下文附註 5)
	該等樓宇之總建築面積約 為 50,271.29 平方米。		
	該等樓宇主要包括一個車 間、一個倉庫、一幢辦公 樓及一幢宿舍。		
	該物業獲授之土地使用權 年期至二零六四年十二月 二十六日屆滿，作工業用 途。		

附註：

1. 根據國有土地使用權證 (文件編號：長國用(2015)第006117號)，合營夥伴已獲授該物業 (地盤面積約 234,979.31 平方米) 之土地使用權，作工業用途，年期於二零六四年十二月二十六日屆滿。
2. 根據日期為二零一五年一月二十三日之建設用地規劃許可證 (文件編號：建規(地)字第出(2015)0003號)，該土地之建設用地 (地盤面積約 254,475.90 平方米) 符合城鄉規劃之規定。

3. 根據日期為二零一五年五月八日之建設工程規劃許可證(文件編號：建規(建)字第建2(2015)0024號)，發展該物業(總建築面積約50,275.25平方米)之建設工程符合城鄉規劃之規定，並已獲得批准。
4. 根據日期為二零一五年五月二十一日之建設工程施工許可證(文件編號：430101201505210301)，發展該物業(總建築面積約50,275.25平方米)之建設工程符合施工規定，並已獲得批准。
5. 在對該物業進行估值時，吾等並無賦予並未取得房屋所有權證之兩幢樓宇任何商業價值。僅供參考，假設已取得相關業權所有權證以及有關樓宇可自由轉讓，吾等認為該等樓宇(總建築面積約41,118.26平方米)於估值日期之折舊重置成本將為人民幣81,940,000元(相當於約97,200,000港元)。
6. 於本估值證書日期，由於合營夥伴尚未就有關房屋所有權證作出申請，故此合營夥伴尚未就上文第五段所述之兩幢樓宇取得房屋所有權證。申請通常須預先完成若干程序，一般可能需時數月，而有關程序包括經有關政府當局進行之驗收，例如專項驗收(例如消防、環保、節能、人民防空、避雷、品質監控等)、綜合驗收、向地方機關提交完工檢驗材料備檔以及就已竣工之物業授出驗收許可。誠如合營夥伴所告知，其已就相關物業安排內部驗收，並已為上述兩幢樓宇申請消防驗收。合營夥伴將有待上述之消防驗收結果公佈後才可申請其他政府驗收。於取得房屋所有權證前，估計將需約150個營業日以完成上述程序。
7. 中國法律意見指出(其中包括)以下各項：
 - (i) 合營夥伴已根據合法及有效之程序取得該物業之土地，並為該物業之合法土地使用者。
 - (ii) 合營夥伴已就該物業之建設工程取得相關許可證。有關建設工程屬合法。
 - (iii) 合營夥伴尚未就該物業之建設工程完成辦理竣工手續及取得房屋所有權證。倘合營夥伴未能就該物業之上述建築工程取得房屋所有權證，則其將無權享有有關建築工程之所有權。然而，並無發現出合營夥伴或未能就上述建設工程取得房屋所有權證之重大法律障礙。
 - (iv) 據合營夥伴所告知，該物業並無任何按揭及第三方產權負擔。

8. 根據中國法律意見及 貴公司所提供之資料，業權及主要批文與許可證授出之狀況如下：

- | | | |
|-------|-----------|----|
| (i) | 國有土地使用權證 | 有 |
| (ii) | 建設用地規劃許可證 | 有 |
| (iii) | 建設工程規劃許可證 | 有 |
| (iv) | 建設工程施工許可證 | 有 |
| (v) | 房屋所有權證 | 沒有 |

9. 該物業由李暉先生（中國房地產估價師）於二零一六年四月十一日進行視察。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，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，且並無遺漏其他事項以致本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及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）之股份、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之任何權益或淡倉（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之權益及淡倉）；或 (ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須載入該條所述登記冊之任何權益或淡倉；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之任何權益或淡倉。

重疊董事亦擔任中民嘉業投資（其為本公司之控股股東，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本之 63.67%）若干股東及／或附屬公司之董事及／或高級管理人員。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 分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員。

董事於資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於自二零一五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表之編製日期）以來由本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

董事於合約之權益

於最後實際可行日期，概無任何董事直接或間接於就本集團業務而言屬重大之現存合約或安排中擁有重大權益。於最後實際可行日期，合營企業尚未成立，因此概無訂立就合營企業之業務而言屬重大且任何董事於其中可能直接或間接擁有重大權益之有關合約或安排。

無重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核綜合財務報表之編製日期）以來本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

專家及同意書

以下為本通函載有所提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
湖南湘融資產評估有限公司	中國獨立資產評估公司
威格斯資產評估顧問有限公司	專業測量師及估值師
洛爾達有限公司	可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團
中倫律師事務所	中國法律顧問

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其各自之報告或函件（視乎情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自並無於本公司或本集團任何成員公司之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經擴大集團任何成員公司之任何股份。

於最後實際可行日期，上述專家概無直接或間接於自二零一五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來由本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或經擴大集團任何成員公司訂立或擬訂立任何不會於一年內屆滿或本公司或經擴大集團該成員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。

重大訴訟

於最後實際可行日期，概無經擴大集團成員公司涉及任何重大訴訟或索償，而董事概不知悉經擴大集團任何成員公司有任何待決或面臨之重大訴訟或索償。於最後實際可行日期，合營企業尚未成立，因此合營企業未有涉及任何重大訴訟或索償，亦未有任何待決或面臨之重大訴訟或索償。據董事所知，於最後實際可行日期，合營夥伴將向合營企業注入之資產並無涉及任何待決或面臨之重大訴訟或索償。

董事於競爭業務之權益

本公司董事閻軍先生亦擔任合營夥伴之董事兼總經理，其主營業務於本通函所載之董事會函件「有關合營夥伴之資料」一節披露。本公司明白，合營企業一旦成立，合營夥伴將不再從事預製組件之生產及銷售。鑒於合營夥伴基於業務性質僅在長沙經營業務，而本集團目前在中國其他主要城市經營業務，本公司認為其業務與合營夥伴之業務間並無直接競爭。此外，除閻軍先生外，其餘董事均獨立於合營夥伴之董事會且閻軍先生對董事會並無控制權，因此本公司認為，本集團有能力獨立於合營夥伴之業務，並按公平基準經營其業務。除上述者外，於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自的聯繫人於與本公司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（猶如有關董事為本公司的控股股東）。

重大合約

除下文所披露者外，本集團任何成員公司於緊接本通函日期前兩年內並無訂立任何重大合約（並非於本集團所進行之日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 於二零一四年二月二十六日，本公司（作為買方）與Liu Shu先生（作為賣方）訂立不具法律約束力之框架協議（經日期分別為二零一四年五月二十三日、二零一四年八月二十二日、二零一四年十一月二十五日及二零一四年十二月三十日之四份補充框架協議所補充），內容有關建議收購位於中國深圳之若干物業。詳情可參閱本公司日期分別為二零一四年二月二十六日、二零一四年五月二十三日、二零一四年八月二十二日、二零一四年十一月二十五日、二零一四年十二月三十日及二零一五年三月二日之公佈，以及本公司日期為二零一五年四月三十日之通函。

- (ii) 本公司與金利豐證券有限公司訂立日期為二零一四年八月十一日之包銷協議，內容有關按每一股現有股份獲發八股供股股份之基準以每股供股股份0.1港元進行2,919,647,040股供股股份之供股。供股籌措之所得款項淨額約為283,000,000港元。詳情可參閱本公司日期為二零一四年八月十一日之公佈、日期為二零一四年九月五日之通函，以及日期為二零一四年十月八日之供股章程；
- (iii) 於二零一四年十二月二十四日，本公司訂立一份不具法律約束力之框架協議（「**框架協議**」），內容有關本公司建議收購金鴻置業有限公司之全部股權。誠如本公司於二零一六年三月八日刊發之公佈所披露，董事會決定不再繼續推進建議收購事項，而框架協議已根據其條款失效。詳情可參閱本公司日期分別為二零一四年十二月十七日、二零一四年十二月二十四日及二零一六年三月八日之公佈；
- (iv) 於二零一五年二月九日，本公司與中民嘉業投資訂立一份認購協議（經日期為二零一五年三月七日之補充協議所補充），內容有關中民嘉業投資（或其代名人）認購6,500,000,000股新股份，總認購代價為1,300,000,000港元。詳情可參閱本公司日期為二零一五年四月三十日之通函；
- (v) 於二零一五年二月九日，本公司與鴻鵠資本訂立一份認購協議，內容有關認購本金總額為200,00,000港元之零票息可換股債券。詳情可參閱本公司日期為二零一五年四月三十日之通函；
- (vi) 於二零一五年四月二十三日，本公司、名築建工集團（香港）有限公司（「**發行人**」）及名築建工集團有限公司（「**擔保人**」）訂立一份認購協議，內容有關認購發行人本金額為250,000,000港元於二零一八年到期之擔保票據。詳情可參閱本公司日期為二零一五年四月二十三日之公佈及本公司日期為二零一五年四月三十日之通函；
- (vii) 於二零一五年四月二十三日，本公司與擔保人訂立一份策略合作框架協議，據此，本公司與擔保人同意在中國的物業發展、項目建設及生產預製材料之業務活動及商機方面加強合作。詳情可參閱本公司日期為二零一五年四月二十三日之公佈及本公司日期為二零一五年四月三十日之通函；

- (viii) 於二零一五年四月二十八日，本公司之附屬公司佳益置業發展(上海)有限公司、中民嘉業投資之附屬公司中民築友有限公司及上海兆年重工機械有限公司(作為賣方)訂立一份諒解備忘錄，內容有關建議收購位於上海市松江工業區之某幅土地以及座落在該幅土地上之房屋(連同該房屋內的若干機器、設備及設施以及該土地上所有的臨時和永久建築物、構築物及相關附屬設施) (「上海物業」)，總代價為人民幣82,000,000元(相當於約101,680,000港元)。於二零一五年六月十九日，本公司已(透過其全資附屬公司)訂立一份協議，以收購上述物業。詳情可參閱本公司日期分別為二零一五年四月二十八日及二零一五年六月十九日之公佈；
- (ix) 於二零一五年五月十三日，本公司及中民築友有限公司與深圳市賽瓦特動力科技股份有限公司(「賽瓦特」)訂立一份諒解備忘錄，以收購惠州市賽瓦特動力科技有限公司之全部股權(或收購相關資產)。於二零一五年八月四日，本公司(透過其全資附屬公司)訂立一份協議，以從賽瓦特收購惠州市惠陽區之若干幅土地及多幢房屋(連同該等房屋內之若干機器、設備及設施以及該等土地上所有的臨時和永久建築物、構築物及相關附屬設施)，代價為人民幣73,000,000元(相當於約91,250,000港元)。詳情可參閱本公司日期分別為二零一五年五月十三日及二零一五年八月四日之公佈；
- (x) 於二零一五年七月十四日，本公司與南京江寧濱江經濟開發區管委會訂立一份項目投資協議，以透過招標、拍賣或掛牌出售之方式向中國有關政府當局收購一幅位於南京市之土地。於二零一六年三月二十三日，本公司(透過其全資附屬公司)已成功於公開拍賣中收購上述土地之土地使用權，總代價約為人民幣60,520,000元(相當於約71,890,000港元)。詳情可參閱本公司日期為二零一五年七月十四日之公佈；
- (xi) 於二零一五年八月三十一日，本公司已與南寧市邕寧區人民政府訂立一份項目投資協議，以透過招標、拍賣或掛牌出售之方式向中國有關政府當局收購一幅位於南寧市之土地。詳情可參閱本公司日期為二零一五年八月三十一日之公佈；
- (xii) 於二零一五年十月二十六日，本公司已與杭州富陽經濟技術開發區管理委員會訂立一份項目投資協議，以透過招標、拍賣或掛牌出售之方式向中國有關政府當局收購一幅位於浙江省杭州市之土地。於二零一五年十二月十六日，本公司已成功於公開拍賣中收購上述土地之土地使用權，總代價約為人民幣30,000,000元(相當於約35,640,000港元)。詳情可參閱本公司日期分別為二零一五年十月二十六日及二零一五年十二月十六日之公佈；

- (xiii) 於二零一五年十月二十七日，本公司已與湖南衡陽松木經濟開發區管理委員會訂立一份項目投資協議，以透過招標、拍賣或掛牌出售之方式向中國有關政府當局收購一幅位於湖南省衡陽市之土地。於二零一五年十二月二十八日，本公司(透過其全資附屬公司)已成功於公開拍賣中收購上述土地之土地使用權，總代價約為人民幣49,500,000元(相當於約58,770,000港元)。詳情可參閱本公司日期分別為二零一五年十月二十七日及二零一五年十二月二十八日之公佈；及
- (xiv) 於二零一五年十二月十四日，本公司已與福建省南安市人民政府訂立一份項目投資協議，以透過招標、拍賣或掛牌出售之方式向中國有關政府當局收購一幅位於南安市之土地。詳情可參閱本公司日期為二零一五年十二月十四日之公佈。

於最後實際可行日期，合營企業尚未成立，因此合營企業概無訂立任何重大合約(並非在本集團所進行之日常業務過程中訂立之合約)。

其他資料

- (i) 本公司之註冊辦事處位於 Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM 12, Bermuda。
- (ii) 本公司總辦事處及香港主要營業地點位於香港金鐘金鐘道88號太古廣場一座10樓1001-1004室。
- (iii) 本公司之公司秘書為鄭嘉恩女士，彼為香港會計師公會會員。
- (iv) 本公司之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) 獨立財務顧問洛爾達有限公司之註冊辦事處位於香港上環永樂街93-103號協成行上環中心18樓1805-08室。
- (vi) 本通函之中英文版本如有任何歧異，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、星期日及刊憲之香港公眾假期除外)在香港金鐘道88號太古廣場一座10樓1001-1004室可供查閱：

- (i) 本公司之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (iii) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第19至36頁；
- (iv) 資產評估報告書；
- (v) 物業估值報告書；
- (vi) 中國法律意見；
- (vii) 合營協議；
- (viii) 本附錄四「專家及同意書」一段所提述之書面同意書；
- (ix) 本公司截至二零一五年三月三十一日止財政年度以及截至二零一五年十二月三十一日止九個月之年報；及
- (x) 本公司截至二零一五年九月三十日止六個月之中期報告。

股東特別大會通告



China Minsheng Drawin Technology Group Limited 中民築友科技集團有限公司 (於百慕達註冊成立之有限公司) (股份代號：726)

茲通告中民築友科技集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年六月十三日(星期一)上午十一時正假座香港金鐘道88號太古廣場香港港麗酒店七樓寶宏廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司之普通決議案：

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二零一六年五月二十六日的通函中所界定者具有相同涵義。

「動議確認、批准及追認本公司所訂立日期為二零一六年三月三日之合營協議(協議副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易。」

承董事會命
中民築友科技集團有限公司
主席兼執行董事
弭洪軍

香港，二零一六年五月二十六日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 凡有資格出席上述通告所召開之大會及於會上投票之股東，均有權委任一名或多名代表出席，並於本公司細則之條文規限下代其投票表決。受委代表毋須為本公司之股東。
- (2) 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之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續會指定舉行時間48小時前送達本公司之香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司之辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。

於本通告日期，董事會成員如下：弭洪軍先生(主席)、閻軍先生(副主席)及陳致澤先生為執行董事；方容女士及周峰先生為非執行董事；李志明先生、陳志鴻先生及姜洪慶先生為獨立非執行董事。