
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)

有關(1)主要及關連交易－
EPC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

浩德融資有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第4至13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14至15頁。獨立財務顧問浩德融資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16至33頁。

本公司謹訂於二零一七年四月二十六日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第41至42頁。無論閣下能否親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下儘快按照隨附代表委任表格上所印列之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。

二零一七年四月七日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	14
獨立財務顧問函件	16
附錄 – 一般資料	34
股東特別大會通告	41

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：

「董事會」	指	董事會
「中民築友建設」	指	中民築友建設有限公司，一間於中國成立之公司，為中民嘉業投資之全資附屬公司
「中民築友建設集團」	指	中民築友建設及其附屬公司
「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有限公司，於聯交所主板上市(股份代號：00726)
「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
「EPC」	指	設計、採購及施工總承包
「EPC服務安排」	指	中民築友建設集團向本集團提供EPC總承包服務，以供開發本集團於中國之各個科技園
「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

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即陳志鴻先生、姜洪慶先生、李志明先生及馬立山先生)組成之董事會獨立董事委員會,為就框架協議(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司,根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團,並獲委任為就框架協議(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除於框架協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益之股東以外之全體股東
「最後實際可行日期」	指	二零一七年四月六日,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	閻軍先生、弭洪軍先生、陳東輝先生、幹萍女士及趙曉東先生
「中國」	指	中華人民共和國,僅就本通函而言,不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「建議年度上限」	指	有關供應安排於框架協議期間之建議年度上限
「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	本公司將於二零一七年四月二十六日召開之股東特別大會，以批准框架協議(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)及其項下擬進行之交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有香港法例第622章公司條例賦予該詞之涵義
「供應安排」	指	本集團向中民築友建設集團供應預製裝配式建築構配件及產品，以供第三方開發商或承包商所進行建築項目之用
「%」	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88.74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：
閻軍先生(主席)
陳致澤先生
弭洪軍先生

註冊辦事處：
Canon's Court
22 Victoria Street
Hamilton HM 12 Bermuda

非執行董事：
陳東輝先生
幹萍女士
趙曉東先生
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：
陳志鴻先生
姜洪慶先生
李志明先生
馬立山先生

敬啟者：

有關(1)主要及關連交易－
EPC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

謹此提述本公司於二零一七年三月十三日刊發之公佈，內容有關本公司與中民築友建設訂立框架協議，內容有關(i)中民築友建設集團向本集團提供EPC總承包服務；及(ii)本集團向中民築友建設集團供應預製裝配式建築構配件及產品。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供以下事項(其中包括)：

- (i) 有關框架協議條款之進一步資料；
- (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(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)致獨立股東之推薦意見；
- (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(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)之意見；及
- (iv) 召開股東特別大會之通告，以考慮及酌情通過框架協議(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)。

框架協議之主要條款

- 日期： 二零一七年三月十三日
- 訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 中民築友建設
- 期限： 期限自獨立股東批准框架協議之日起至二零一七年十二月三十一日止。框架協議在遵守相關法律及法規及上市規則以及訂約方協定之情況下可予延長或重續。
- 提供服務： (i) 根據EPC服務安排，透過由本集團安排之招標程序選定中民築友建設集團後，中民築友建設同意向本集團提供或將促使其附屬公司向本集團提供EPC總承包服務，以供開發本集團於中國之各個科技園。

董事會函件

(ii) 根據供應安排，透過由中民築友建設集團安排之招標程序選定本集團後，本公司同意向中民築友建設集團供應或將促使其附屬公司向中民築友建設集團供應預製装配式建築構配件及產品，以供第三方開發商或承包商所進行建築項目之用。

定價：

(i) 根據EPC服務安排，中民築友建設集團將向本集團提供之EPC總承包服務之合約價格須參考建築項目之估計成本加不超過3%建築成本之管理費而釐定。

(ii) 根據供應安排，本集團將向中民築友建設集團供應之預製装配式建築構配件及產品之綜合單位價格須為各單位現行市價，而本集團提供之商品報價須參考各單位之估計成本加不超過單位數之百分比率之單位成本之溢利而釐定。

付款安排：

框架協議規定，根據EPC服務安排及供應安排應付本集團及中民築友建設集團之所有費用及款項詳情，均須於相關各方將訂立之各項特定服務或供應合約中列明。

框架協議項下之估計交易價值

就EPC服務安排而言，本公司估計，EPC服務安排項下交易於框架協議期間之最高價值可能達人民幣400,000,000元(相當於約450,760,000港元)。EPC服務安排項下各項交易(一經訂立)之價值將根據上述框架協議所載定價機制釐定。

就供應安排而言，本公司須根據上市規則第14A.53條於框架協議期間設定年度上限。因此，於框架協議期間之有關建議年度上限已釐定為人民幣476,000,000元(相當於約536,400,000港元)。供應安排項下各項交易(一經訂立)之價值將根據上述框架協議所載定價機制釐定。

於達致EPC服務安排項下交易之估計最高價值及供應安排之建議年度上限時，董事已考慮下列因素(視情況適用而定)：

- (i) 就EPC服務安排而言，(a)中國建築公司之一般定價政策；(b)獨立建築承包商向本集團所報之平均建築價格(含稅)；及(c)根據本集團之開發規劃，截至二零一七年十二月三十一日止年度本集團之科技园數目估計增幅；
- (ii) 就供應安排而言，(a)本集團向獨立第三方客戶所報之平均售價(含稅)；(b)中民築友建設集團將承接第三方客戶之建築項目，並預期於截至二零一七年十二月三十一日止年度建設該等項目所需預製裝配式建築構配件及產品之估計需求；(c)中國部分城市之預製裝配式建築構配件及產品之近期市價；及(d)本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之預製裝配式建築構配件及產品之預期產量及生產能力；
- (iii) EPC服務安排及供應安排項下之交易額分別預留合理緩衝額，以應對任何意外成本通脹及上述交易額增幅；及
- (iv) 與中國截至二零一七年十二月三十一日止年度之預製裝配式建築行業發展、市況及經濟前景有關之中國近期政府政策。

訂立框架協議之理由及裨益

由於對業務及技術開發及要求之需求，本集團預計於本財政年度將持續開發科技園，以隨市場趨勢及中國有利國家政策之步伐增強工業化及預製裝配式建築能力。從事物業建築及工程業務之中民築友建設具備必要之建築能力及資格，能作為興建本集團科技園之合資格承包商。框架協議項下擬進行之EPC服務安排將使本公司能夠利用中民築友建設集團(即總承包商)之相對優勢。此外，本公司與中民築友建設根據供應安排之進一步合作將使本集團能夠充分發揮其預製裝配式建築業務之戰略能力，並為本集團提供額外收入來源，從而將提高其收入及溢利。通過訂立框架協議，框架協議將作為訂約方之間進一步合作之協調框架，並優化有關交易之項目效率及批核程序。

在上述訂立框架協議之商業理由及裨益之背景下，本公司已考慮下列因素，並認為EPC服務安排及供應安排於框架協議期間之估計交易價值(倘得以實現至最大限度)不太可能對中民築友建設集團分別作為供應商及客戶產生不合理集中情況：

- (a) 本集團擁有穩固及多元化之獨立客戶群。自二零一六年中起，本集團已與多名獨立客戶(包括中國不同省份之大型物業發展商、承包商及建築供應商)訂立預製裝配式建築零配件供應合約。於二零一七年二月，與獨立第三方客戶所訂立有關供應合約之總合約銷售額約為人民幣130,000,000元(相當於約146,500,000港元)，顯示本集團繼續致力建立來自獨立客戶之穩定收入來源。

在本集團擴大生產能力支持下，本集團預期於二零一七年進一步拓展有關客戶群。於最後實際可行日期，本集團已完成於中國六個城市建設科技園。自二零一六年下半年起，該等科技園已開始試營運或商業營運。待該等科技園達到其全面商業營運能力後，預期本集團於二零一七年之預製裝配式建築構配件總生產能力將介乎約410,000至550,000

立方米之間。鑒於本集團於二零一七年之生產能力有所擴大，以及為逐步提升有關可用產能之利用率，致使本集團可實現收入潛力，本集團將繼續通過加強其營銷能力及擴大其銷售網絡努力拓展其客戶群。於規劃本集團於二零一七年可動用產能之分配時，預期本集團預製裝配式建築構配件之生產能力將根據供應安排應用於向中民築友建設集團之生產供應，最大約為170,000立方米。因此，向中民築友建設集團進行之銷售將佔總估計生產能力約30%至40%，而剩餘估計生產能力介乎約60%至70%之間，預期其將用於向獨立第三方客戶銷售預製裝配式建築構配件。

努力實現本集團因擴大生產能力帶來收入潛力之同時，除與中民築友建設訂立供應安排外，本集團各科技園亦有其本身針對獨立客戶之營銷團隊，並不時參加不同產品展覽會以建立銷售網絡。營銷團隊亦將組織即場產品演示展覽會，藉以提高本集團於潛在客戶中之預製業務形象及品牌。

- (b) 本集團預製業務之可行性及未來前景受中國近期關於行業及行業趨勢之有利政府政策所支持。本公司認為，中國政策對本集團於中國預製業務之發展有支持作用，因此本集團有大量機會發展本業務。例如，(i) 上海地方政府已發出指令，建議符合條件的新建建築需採用裝配式技術，及提出到二零二零年裝配式建築單體預製率達到40%之目標；(ii) 杭州地方政府已宣佈於二零二二年前新建築物之30%須以預製方式興建之目標；及(iii) 長沙相關法規規定由地方政府投資類房建項目須以預製方式興建。
- (c) 本公司與中民築友建設進行之建議供應安排採取審慎靈活方式。包括供應安排在內之建議交易擬於二零一七年十二月三十一日終止(即不到一年)，擬定作為訂約方之間的試驗及實驗合作。此舉將使本公司能經常性檢討包括供應安排在內之建議交易(該檢討將涉及供應安排是否應於初始期後繼續，倘應繼續，則是否有任何供應安排之條款及條件應予修訂或更新)有否與本集團業務及營運之發展階段背景相違背。此舉亦將使本集團與其他客戶保持靈活性。

- (d) 持續擴大本集團之收入基礎將降低供應安排項下自中民築友建設集團將產生之銷售收入貢獻佔本集團整體收入之百分比。自二零一五年下半年起，本集團一直致力擴展及加強其業務及營運(尤其是建立其預製業務能力及生產能力)，並相信其將及時轉化為更高收入來源。展望未來，除由本集團科技園運營後生產能力增加所帶動之預製業務及營運逐步完善外，鑒於對投資新農業及郊區農村發展之強烈市場意願，本集團亦積極拓展其於中國農村別墅開發市場之業務。倘該等努力在商業上被證實屬可行，其有可能進一步增加並多元發展本集團之收入基礎。
- (e) 向中民築友建設集團採購EPC服務將按公平合理條款進行，而本集團可能向其他類似服務供應商按市場條款採購有關服務。倘框架協議獲獨立股東(a)於股東特別大會上批准，其將為本集團提供公平合理條款之框架，以便於其孰意時向中民築友建設集團採購EPC服務。儘管存有框架協議，但每當本集團就興建科技園甄選承包商時，預期將進行甄選程序，據此，本集團將邀請若干承包商(包括中民築友建設集團)進行落標以供本集團考慮及評估。本集團將考慮各潛在承包商之實力及所提供之條款。即使中民築友建設集團獲委聘承接某科技園之建築工程，但由於市場上將有其他現有可供比較及合資格承包商供本集團作其他考慮，故概無保證其將獲選為其他科技園之承包商。

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，附屬公司主要於中國從事預製裝配式建築業務及物業投資。

有關中民築友建設之資料

中民築友建設於中國註冊成立，為中民嘉業投資之全資附屬公司。中民築友建設之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。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，中民嘉業投資(持有本公司已發行股本約68.56%)為本公司之控股股東，因此為本公司之關連人士。中民築友建設為中民嘉業投資之全資附屬公司，故就上市規則第十四A章而言屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，框架協議項下之EPC服務安排及供應安排各自構成本公司之關連交易。

由於EPC服務安排屬資本性質，而有關EPC服務安排於框架協議期間估計最高價值之其中一項適用百分比率超過25%但少於100%，EPC服務安排構成本公司之主要及關連交易，須遵守上市規則第十四章及第十四A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

此外，由於供應安排屬收入性質，且有關供應安排建議年度上限之若干適用百分比率多於5%，因此供應安排項下擬進行之交易構成持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下年度審閱、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，以就框架協議(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)及於考慮獨立財務顧問之推薦意見後如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。本公司已委任浩德融資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並就如何於股東特別大會上投票向獨立股東提供意見。

推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事，但不包括重疊董事)認為：

- (i) 框架協議之條款及條件乃經公平磋商後釐定，並按公平合理之一般商業條款進行；
- (ii) 供應安排項下之建議年度上限及EPC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之交易已於本公司及其附屬公司之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之整體利益。

董事會函件

由於重疊董事亦擔任中民嘉業投資股東及／或附屬公司(除中民築友建設外)之董事及／或高級管理人員，故彼等為履行良好企業管治，已就相關決議案放棄投票。董事(不包括重疊董事)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

本公司謹訂於二零一七年四月二十六日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告附於本通函第41至42頁。

於股東特別大會上，將向獨立股東提呈一項普通決議案，以批准框架協議(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)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。

於框架協議及其項下擬進行之交易擁有重大權益之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，中民嘉業投資之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68.56%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7,000,000,000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深知、全悉及確信，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框架協議(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)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，務請閣下儘快按照隨附代表委任表格上所印列之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。

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14至15頁；
- (ii) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第16至33頁；
- (iii) 本通函附錄所載之一般資料。

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
閻軍
謹啟

二零一七年四月七日

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框架協議(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)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：

有關(1)主要及關連交易－
EPC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二零一七年四月七日之通函(「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(i)框架協議之條款及條件是否經公平磋商後釐定，並按公平合理之一般商業條款進行，(ii)供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值是否屬公平合理及(iii)框架協議及其項下擬進行之交易是否於本公司及其附屬公司之日常業務過程中訂立以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件

吾等謹請閣下垂注浩德融資有限公司(即獲委任以就框架協議(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)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)獨立財務顧問就框架協議(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)條款之建議、意見及推薦意見,該意見函件載於通函第16至33頁,而董事會函件載於通函第4至13頁。

經審慎考慮有關框架協議及其條款(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)之理由及因素以及載於通函第16至33頁之獨立財務顧問意見函件之建議及推薦意見後,吾等認為,(i)框架協議之條款及條件經公平磋商後釐定,並按公平合理之一般商業條款進行,(ii)供應安排項下之建議年度上限及EPC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之交易於本公司及其附屬公司之日常業務過程中訂立以及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框架協議(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)及其項下擬進行之交易而將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

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

陳志鴻先生

姜洪慶先生

李志明先生

馬立山先生

謹啟

二零一七年四月七日

下文為獨立財務顧問就框架協議(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)向獨立董事委員會及獨立股東發出之意件函件全文，為載入本通函而編製。

ALTUS.

浩德融資有限公司
香港上環
永和街21號

敬啟者：

有關(1)主要及關連交易－
EPC服務安排；
及
(2)持續關連交易－
供應安排之
框架協議

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就框架協議(包括供應安排之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)及其項下擬進行之交易向中民築友科技集團有限公司(「貴公司」)獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關框架協議(包括供應安排之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)之詳情載於貴公司日期為二零一七年四月七日之通函(「通函」)中之「董事會函件」，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

框架協議

於二零一七年三月十三日，貴公司與中民築友建設訂立框架協議，內容有關(i)中民築友建設集團向貴集團提供EPC總承包服務；及(ii)貴集團向中民築友建設集團供應預製裝配式建築構配件及產品。

吾等注意到，根據EPC服務安排，透過由貴集團安排之招標程序選定中民築友建設集團後，中民築友建設同意向貴集團提供或將促使其附屬公司向貴集團提供EPC總承包服務，以供開發貴集團於中國之各個科技園。

吾等亦注意到，根據供應安排，透過由中民築友建設集團安排之招標程序選定貴集團後，貴公司同意向中民築友建設集團供應或將促使其附屬公司向中民築友建設集團供應預製裝配式建築構配件及產品，以供第三方開發商或承包商所進行建築項目之用。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，中民嘉業投資(持有貴公司已發行股本約68.56%)為貴公司之控股股東，因此為貴公司之關連人士。中民築友建設為中民嘉業投資之全資附屬公司，故就上市規則第十四A章而言屬貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，框架協議項下之EPC服務安排及供應安排各自構成貴公司之關連交易。

由於EPC服務安排屬資本性質，而有關EPC服務安排於框架協議期間估計最高價值之其中一項適用百分比率多於25%但少於100%，EPC服務安排構成貴公司之主要及關連交易，須遵守上市規則第十四章及第十四A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於供應安排屬收入性質，且有關供應安排建議年度上限之若干適用百分比率多於5%，因此，供應安排項下擬進行之交易構成持續關連交易，須遵守上市規則第十四A章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准之規定。

由於重疊董事亦擔任中民嘉業投資股東及/或附屬公司(除中民築友建設外)之董事及/或高級管理人員，故彼等已為履行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(即陳志鴻先生、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，以就框架協議(包括就供應安排之建議年度上限及EPC服務安排項下估計交易價值)及據此擬進行交易之(i)框架協議條款及條件是否符合一般商業條款並屬公平合理；(ii)供應安排之建議年度上限及EPC服務安排項下估計交易價值是否屬公平合理；(iii)框架協議及其項下擬進行之交易是否將於 貴公司及其附屬公司之一般及日常業務過程中進行，且符合 貴公司及股東之整體利益；及(iv)獨立股東如何就股東特別大會上提呈之有關決議案進行投票，參考獨立財務顧問之推薦建議進行審議並向獨立股東提供意見及推薦建議。

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，吾等之職能為就(i)框架協議之條款及條件是否符合一般商業條款且屬公平合理；(ii)供應安排之建議年度上限及EPC服務安排之估計交易價值是否公平合理；(iii)框架協議及其項下擬進行之交易是否將於 貴公司及其附屬公司之一般及日常業務過程中進行，且符合 貴公司及股東之整體利益；及(iv)獨立股東如何就股東特別大會上提呈之有關決議案進行投票提供獨立意見。

吾等並未就 貴公司於本通函日期前最後兩年之其他交易擔任獨立財務顧問。根據上市規則第13.84條，鑒於委聘吾等就框架協議(包括就供應安排之建議年度上限及EPC服務安排項下估計交易價值)及其項下擬進行之交易發表意見所獲得之薪酬屬市場水平，且並非取決於決議案是否成功通過方可作實，加上吾等的委聘是按一般商業條款進行，故吾等獨立於 貴公司。

吾等意見之基準

於達致吾等意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)框架協議；(ii) 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止九個月之年度報告；(iii) 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告；(iv)通函所載其他資料及日期為二零一六年三月十三日之公告；(v) 貴集團與其現有獨立第三方就供應預製裝配式建築構配件及產品訂立之所有合約；及(vi) 貴集團與獨立建築承包商就建設科技園(位於衡

陽、杭州及南京)訂立之所有合約。吾等依賴通函載列或提述及／或由 貴公司、董事及 貴公司管理層(「**管理層**」)向吾等提供之陳述、資料、意見及聲明。吾等假設通函載列或提述及／或向吾等提供之所有陳述、資料、意見及聲明於作出時屬真實、準確及完整，且於通函日期仍屬真實準確及完整。董事共同及個別承擔全部責任，包括遵照上市規則而提供有關 貴公司之資料。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。

吾等並無理由相信，吾等達致意見所依賴之任何聲明、資料、意見或陳述為不真實、不準確或有誤導成分，亦並不知悉有任何重大事實遺漏，以致吾等所獲提供之聲明、資料、意見或陳述屬不真實、不準確或有誤導成分。我們假設通函所載或所述及／或 貴公司及管理層向吾等所提供有關 貴集團事宜之全部聲明、資料、意見及陳述已經過審慎周詳查詢後合理作出。吾等倚賴該等聲明、資料、意見及陳述。吾等認為，吾等已獲提供並審閱足夠資料，以達致知情意見並為吾等之意見提供合理基準。然而，吾等概無對 貴集團之業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

有關主要及關連交易以及持續關連交易考慮之主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列載列主要因素及理由：

1. 貴集團之背景資料及其與中民築友建設集團之關係

1.1 貴集團及中民築友建設集團之主要業務及彼等之關係

貴公司為投資控股公司，附屬公司主要於中國從事物業投資及預製裝配式建築業務。於最後實際可行日期，中民嘉業投資(持有 貴公司已發行股本約68.56%)為 貴公司之控股股東。

中民築友建設於中國註冊成立，為中民嘉業投資之全資附屬公司。中民築友建設及其附屬公司之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。中民築友建設擁有由中國住房及城鄉建設部頒發之資格許可證(第1級：「房屋建築工程施工總承包企業一級資質」)，獲准進行房地產建設、機電設備安裝以及地基及基礎設施建設。

1.2 貴集團近期業務發展及表現

吾等注意到於二零一五年五月二十七日，中民嘉業投資成為 貴集團之最大控股股東。因此，在中民嘉業投資之行業專門知識及經驗以及廣泛之網絡資源支持下， 貴集團不斷努力，透過於中國數個大城市開發科技園以建立網絡。從管理層得知，該等科技園將提供包括研發、設計、生產及銷售預製建築組件模塊施工方案。

於過去22個月， 貴集團致力為該等科技園物色合適用地。截至最後實際可行日期止， 貴集團與中民築友有限公司(「合營夥伴」)於長沙組成合營企業(即下表所示第1項)、額外取得四幅用地(即下表所示第2至第5項)並確定三幅潛在發展科技園之用地(即下表所示第6至第8項)。於 貴集團與合營夥伴組成合營企業前，中民築友建設完成於長沙已獲用地之第一期建設，並預期將於二零一七年第二或第三季度展開第二期建設。四幅已獲用地當中，獨立建築承包商已完成其中三幅位於衡陽、杭州及南京用地之第一期建設，預期將於二零一七年下半年展開第二期建設，而其餘位於佛山之已獲用地亦將於二零一七年第二季度展開第一期建設。 貴集團於二零一六年四月與中國有關當局就合肥已識別用地訂立框架協議。管理層擬於二零一七年第二或第三

獨立財務顧問函件

季度完成收購程序，以取得合肥之地塊。貴集團已確定位於平頂山及青島之兩幅用地，並將考慮於適當時收購該等用地。下表載列各科技園重點詳情概述：

編號	位置	收購日期	公佈日期	土地面積 (平方米)	第一期建設 面積 (平方米)	實際/預計 第一期建築 承包商性質 (獨立/關連)	展開第一期 建設日期	第一期建設 竣工日期	預計第二期 建設面積 (平方米)	預計第二期 建築承包商 性質 (獨立/關連)	預計展開 第二期 建設日期	預計第二期 建設竣工 日期
1	長沙	二零一六年 九月十四日	二零一六年 三月三日 ¹ 二零一六年 五月二十五日 ² 二零一六年 六月十三日 ³	235,000	50,000	關連 ⁴	二零一五年 五月	二零一六年 一月	30,000	關連	二零一七年 第二/三 季度	二零一八年 第三季度
2	衡陽	二零一五年 十月二十八日	二零一五年 十二月 二十八日	100,000	41,000	獨立	二零一六年 八月	二零一六年 十二月	20,000	關連	二零一七年 第三/四 季度	二零一八年 第三季度
3	杭州	二零一五年 十二月十六日	二零一五年 十二月十六日	111,664	36,000	獨立	二零一六年 八月	二零一六年 十二月	25,000	關連	二零一七年 第三/四 季度	二零一八年 第三季度
4	南京	二零一六年 三月二十二日	二零一六年 三月二十二日	100,838	40,000	獨立	二零一六年 八月	二零一六年 十二月	25,000	關連	二零一七年 第三/四 季度	二零一八年 第三季度
5	佛山	二零一六年 十月二十八日	二零一六年 十月二十八日	82,066	30,000	關連 ⁵	二零一七年 第二/三 季度	二零一八年 第二季度	-	-	-	-
6	合肥	不適用	不適用	不適用	30,000	關連 ⁶	二零一七年 第二/三 季度	二零一八年 第二季度	-	-	-	-
7	平頂山	不適用	不適用	不適用	20,000	關連 ⁷	二零一七年 第三/四 季度	二零一八年 第三季度	-	-	-	-
8	青島	不適用	不適用	不適用	20,000	關連 ⁸	二零一七年 第三/四 季度	二零一八年 第三季度	-	-	-	-

八個科技園的預計建設面積合共200,000平方米

作為貴集團預製裝配式建築業務拓展計劃之一部分，貴集團積極於中國多個地區(包括但不限於廣東省、江蘇省及浙江省地區)物色商機。預期一旦該等新生產設施及設備到位，貴集團預製裝配式建築構配件及產品之生產及銷售業務將迅速於市場冒起，並可拓寬收入

- 1 貴公司於二零一六年三月三日就與合營夥伴訂立合營協議刊發公告，內容有關在長沙組成合營公司，該事項構成主要及關連交易。
- 2 貴公司就主要及關連交易於二零一六年五月二十五日刊發通函，內容有關在長沙與合營夥伴組成合營公司。
- 3 股東特別大會已於二零一六年六月十三日召開，批准合營協議及其項下擬進行之交易。
- 4 於組成合營公司前，中民築友建設已完成長沙科技園之第一期建設。
- 5 倘中民築友建設獲貴集團成功挑選，其將成為佛山科技園第一期建築承包商。
- 6 倘中民築友建設獲貴集團成功挑選，其將成為合肥科技園第一期建築承包商。
- 7 倘中民築友建設獲貴集團成功挑選，其將成為平頂山科技園第一期建築承包商。
- 8 倘中民築友建設獲貴集團成功挑選，其將成為青島科技園第一期建築承包商。

獨立財務顧問函件

來源，從而提升 貴集團之市場地位。截至最後實際可行日期， 貴集團於長沙、衡陽、杭州、南京、惠州及崑山地區設有6個生產設施。下表載列各生產設施重點詳情概要：

地區	收購日期	公佈日期	投產年份	設計產能 (立方米)	預計於 二零一七年 之產能 (立方米)
長沙	二零一六年 九月十四日	二零一六年 三月三日 二零一六年 五月二十五日 二零一六年 六月十三日	二零一六年 下半年	300,000	90,000-120,000
衡陽	二零一五年 十二月二十八日	二零一五年 十二月二十八日	二零一六年 下半年	180,000	54,000-72,000
杭州	二零一五年 十二月十六日	二零一五年 十二月十六日	二零一六年 下半年	300,000	90,000-120,000
南京	二零一六年 三月二十二日	二零一六年 三月二十二日	二零一六年 下半年	300,000	90,000-120,000
惠州	二零一五年 八月四日	二零一五年 八月四日	二零一六年 下半年	180,000	54,000-72,000
崑山	不適用 ⁹	不適用	二零一六年 下半年	120,000	36,000-48,000
總計					414,000-552,000

由於 貴公司自二零一五年中起需時物色合適選址，於中民嘉業投資成為 貴集團最大及控股股東後，並於興建科技園及生產設施時，我們注意到截至二零一六年十二月三十一日止， 貴集團已就科技園業務以及預製裝配式建築業務產生收入約36,550,000港元。

1.3 貴集團前景

儘管環球經濟因地緣政治、美國加息預期、商品價格滑落及海外貿易增長放緩等因素充滿波動，但隨著中國政府繼續深化經濟結構改革，尤其是重點加強供給側改革，並著力適度擴大總需求，中國經濟發展質量有所提高。

⁹ 崑山科技園由 貴公司租用。

誠如 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告所披露， 貴公司注意到(i)二零一六年上半年，中國國內生產總值(「國內生產總值」)增長6.7%，國民經濟運行總體平穩及穩中有進及(ii)二零一六年六月份建築業商務活動指數¹⁰和新訂單指數¹¹分別達62.0%和58.8%，兩個指數均創同年上半年新高，表示建築需求明顯增加。此外，中共中央政治局、國務院及國家發展和改革委員會先後於評論房地產市場時強調「化解房地產庫存，促進房地產業持續發展」，表明內地政府將繼續支持房地產市場健康有序發展。因此， 貴公司擬繼續投資上游地產開發界別作為其擴充業務策略一部分。

中國建築業為一龐大市場，其中二零一六年之全年建築業產值達人民幣19.4萬億元，佔中國國內生產總值近26.0%。據 貴公司所表示，傳統建築業仍主導國內市場，工業化建築仍處於起步階段。

鑒於(i)綠色發展、綠色規劃及綠色低碳經濟已成為國家十三五規劃的國家級策略的一部份；(ii)近年，中國政府已大力推廣預制裝配式建築，以及應用工業化建築技術於樓宇建設；(iii)根據國務院於二零一六年二月發佈之《關於進一步加強城市規劃建設管理工作的若干意見》，中國政府鼓勵業界採用廢物排出量較低且資源消耗少之建築技術，例如使用預製建築組件及材料；(iv)中國政府力爭用未來10年左右之時間，使由預製組件建成之新建樓宇之比例達到30%；及(v)國內近40至50個省市(包括北京、上海、深圳、江蘇省、湖南省、福建省及浙江省)均已頒佈支持發展預製裝配式建築之有利政策，其中包括加大財稅、提供資金補貼或專項基金減免政策及土地使用權出讓等， 貴公司之策略為繼續加強其工業化及預製裝配式建築之能力，以配合市場趨勢及國家政策。

¹⁰ 建築採購經理指數(「**建築採購經理指數**」)為製造業於七大經濟領域(即生產水平、客戶新訂單、供貨速度、訂單積壓及僱傭水平)中健康發展之指標。

¹¹ 新訂單指數計量製造業公司收到之訂單量。

1.4 分節概要

考慮到 貴集團及中民築友建設集團之主要活動、 貴公司增強工業化及預製裝配式建築能力之戰略以及市場趨勢及國家政策(如上文所述)，吾等認為框架協議及其項下擬進行之交易符合 貴公司之業務戰略，並將於 貴集團之一般及日常業務過程中進行。

2. 訂立框架協議之理由及裨益

誠如通函「董事會函件」所述，吾等得悉 貴集團將持續開發科技園，隨市場趨勢及中國有利國家政策之步伐增強工業化及預製裝配式建築能力。

據管理層所述，通過訂立框架協議，框架協議將作為訂約方之間進一步合作之協調框架，並優化有關交易之項目效率及批核程序。

考慮到從事物業建築及工程業務之中民築友建設具備必要之建築能力及資格，以作為興建 貴公司承建之科技園及其他建築項目之合資格承包商，框架協議項下擬進行之EPC服務安排將使 貴公司能夠利用中民築友建設集團(即總承包商)之相對優勢。

此外， 貴公司與中民築友建設根據框架協議項下擬進行供應安排之進一步合作有望使 貴集團能夠充分發揮其預製裝配式建築業務代表之戰略能力，並為 貴集團提供額外收入來源。

誠如上文「1.2 貴集團近期業務發展及表現」一節所述，科技園業務及預製裝配式建築業務截至二零一六年十二月三十一日止，已為 貴集團帶來收入約36,550,000港元。吾等亦從 貴公司得悉：(i)自二零一六年六月中旬至二零一七年二月二十八日，與獨立第三方客戶所訂立有關供應合約之總合約銷售額約為人民幣130,000,000元(相當於約146,500,000港元)，佔供應安排建議年度上限約27%；及(ii)供應安排擬於二零一七年十二月三十一日終止(即不到一年)，擬定作為訂約方之間的試驗及實驗合作。鑒於上述，吾等

認同董事認為，供應協議於框架協議期間之建議年度上限(倘將盡用)不太可能對中民築友建設集團造成客戶不合理集中情況。

關於框架協議項下之EPC服務安排，吾等之觀點為，倘框架協議項下之EPC服務安排估計價值得以實現，短期內可能對中民築友建設集團作為供應商造成一定程度之集中情況。然而，吾等深信該情況屬可接受及合理，因為 貴集團其他類似服務提供商可能需要EPC服務及監控措施，即設立招標過程以確保該類服務按市場條款提供。

經考慮上述因素，董事深信及吾等認同，框架協議及其項下擬進行之交易將於 貴公司及其附屬公司之一般及日常業務過程中進行，且符合 貴公司及股東之整體利益。

3. 框架協議之主要條款

框架協議之主要條款詳情載於通函之「董事會函件」。

3.1 期限

期限初步定為自獨立股東批准框架協議之日起至二零一七年十二月三十一日止。框架協議在遵守相關法律及法規及上市規則以及訂約方協定之情況下可予延長或重續。由於誠如上文「1.2 貴集團之近期發展及表現」一節所述， 貴集團之業務及營運自二零一五年中期以來仍處於發展階段，故此董事深信及吾等認同，為期甚短之初始期及於二零一七年十二月三十一日後延長或重續之可能性能夠於 貴集團與其EPC服務提供商(包括中民築友建設集團)及其預製裝配式建築組件及產品客戶(包括中民築友建設集團)合作時提供靈活性。

3.2 定價

3.2.1 有關EPC服務安排

合約價格由訂約方經參考建築項目之估計成本加不超過3%建築成本之管理費後公平磋商釐定。

據管理層所述，建築項目之估計成本將參考建築服務所用材料之現有價格清單及由獨立第三方承包商建設 貴集團於中國科技園之歷史定價而得出。鑒於中國建築服務所用材料之價格清單屬公開及完全透明，管理層能夠評估中民築友建設集團及其他獨立建築承包商所報之建築項目估計成本屬公平合理。

此外，據管理層所述，項目管理費作為建築成本之一部分，通常由建築項目承包商收取。該費用金額將視乎合約規模、項目期限及項目複雜程度而定。

經與管理層討論後，吾等注意到建議管理費不得超過 貴集團向中民築友建設集團(倘已透過 貴集團安排之招標程序選定提供EPC服務)支付之建築成本之3%，低於中國市場平均水平(根據管理層行業知識及投標過程經驗，平均為5%)。吾等從管理層瞭解到，中民築友建設集團之定價策略使彼等從市場上其他EPS服務供應商中脫穎而出，且不得超過3%之比例符合中民築友建設集團向其他獨立第三方客戶提供之條款。

就投標過程而言，據吾等向管理層瞭解所得， 貴集團一般會邀請其認可承包商名冊中三個或以上承包商提交標書，或倘某城市缺乏認可承包商，則會進行公開招標。選定可提交標書之承建商將根據(包括但不限於)彼等之資格及評分、財務能力、技術能力、合作記錄、過往工作質量及項目管理能力接受評審。根據 貴集團之招標政策，中標者一般能以合理及/或最低價格符合技術規定。 貴集團決策部門於會議共同決定中標者甄選，會上充分考慮各項投標細節及承包商之技術能力。決策部門作出最後決定後，將向中標者發出相關中標書，而落選投標者亦將獲通知投標結果。基於上述情況，吾等認為， 貴集團招標過程屬公開公正。

經考慮上述者，吾等認為EPC服務安排項下之定價機制屬公平合理。

3.2.2 有關供應安排

據管理層所述，供應安排之定價由訂約方公平磋商釐定。貴集團將向中民築友建設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現行市價，而貴集團提供之商品報價須參考各單位之估計成本加不超過單位數之百分比率之單位成本之溢利而釐定。

鑒於中國建築服務(即包括預製裝配式建築構配件及產品)所用原材料之價格清單屬公開及完全透明，貴集團及其客戶(包括中民築友建設集團)均能夠評估該等預製裝配式建築構配件及產品之各單位估計成本。

據管理層所述，於編製貴集團提供之商品報價時，貴集團將參考各單位現行市價、貴集團之成本、項目期限、項目複雜程度以及貴集團與其他獨立第三方客戶訂立之現有合約條款，確保供應安排之定價屬公平合理且按一般商業條款進行。

經與管理層討論後，吾等注意到，收取於預製裝配式建築構配件及產品之估計成本上另加不超過單位數之百分比率之溢利屬行業慣例。吾等注意到，該等適用於中民築友建設集團之加價與貴公司與其他獨立第三方客戶訂立之現有合約收取之價格相若。因此，此應為貴公司之一般定價政策。

經考慮上述，吾等認為供應安排之定價機制屬公平合理。

3.3 付款安排

框架協議規定，根據EPC服務安排及供應安排應付貴集團及中民築友建設集團之所有費用及款項詳情，均須於相關各方將訂立之各項特定服務或供應合約中列明。

3.3.1 有關EPC服務安排

據管理層所述，貴公司與中民築友建設有關EPC服務安排之付款安排載列如下：

- (i) 根據施工進度，貴集團須每月向中民築友建設集團支付項目進度款項，直至累積支付金額達致合約金額70%；
- (ii) 於項目竣工及結算時，須支付最終結算價之95%；及
- (iii) 剩餘5%於缺陷責任期(即通常為兩年)屆滿且並無出現質素問題之情況下一次性支付。

根據公開可獲取資料，吾等注意到，中國第三方建築承包商所授予之付款條款與中民築友建設集團根據EPC安排向貴集團提供之條款相若。

經考慮上述者，吾等認為EPC服務安排之付款方式屬公平合理且按一般商業條款進行。

3.3.2 有關供應安排

據管理層所述，貴公司與中民築友建設集團就供應安排之付款安排載列如下：

- (i) 中民築友建設集團須於訂立供應合約後十日內向貴集團作出款項預付，該款項須佔供應合約之合約金額10%；
- (ii) 中民築友建設集團須根據工作進度每月向貴集團支付項目進度款項，直至累計付款金額達至合約金額70%止；
- (iii) 於項目竣工及結算時，須支付最終結算價95%；及

- (iv) 餘下5%須於缺陷責任期(即通常為兩年)屆滿且並無出現質素問題之情況下一次性支付。

吾等已將 貴集團向其全部現有第三方客戶提供之付款條款與 貴集團向中民築友建設集團所提供者進行比較，並注意到，中民築友建設集團適用之付款條款類似 貴集團與其他獨立第三方所訂立現有合約之條款。

經計及上述內容，吾等認為供應安排之付款方法屬公平合理並按一般商業條款進行。

4. 建議年度上限及框架協議項下之估計交易價值

4.1 EPC服務安排之估計交易價值

達致吾等有關EPC服務安排項下交易於框架協議初步期間之估計最高價值為人民幣400,000,000元(相當於約450,760,000港元)之意見時，吾等已(i)審閱 貴公司與其他獨立建築承包商先前訂立之合約；及(ii)與管理層就彼等八間科技園之建築預算進行討論，即有關建築之預期開始日期、建築之規定完工期限、預期地盤面積及建築面積。吾等於釐定交易之估計最高價值時已計及下列因素：

- (i) 據管理層所述，假設中民築友建設集團於招標程序後成功入選，則EPC服務安排項下擬進行之四間現有科技園二期建築、其他四間科技園一期建築以及上文「1.2 貴集團之近期業務發展及表現」一節所載之估計建築面積合共約200,000平方米；
- (ii) 截至二零一七年十二月三十一日止年度之上述八間科技園之建築計劃及期限載於上文「1.2 貴集團之近期業務發展及表現」一節；

- (iii) 平均建築價格每平方米人民幣2,000元(含稅及不超過建築成本3%之利潤)與獨立建築承包商先前向 貴公司所報價格一致，即根據科技園之規模、項目複雜度、建築期及地點而釐定；
- (iv) 不超過建築成本(上文「3.2.1有關EPC服務安排」一節所提及)3%之利潤與中民築友建設集團向其他第三方提供之利潤一致但低於中國市場平均5%；及
- (v) EPC服務安排項下之交易額預留合理緩衝額。據吾等向管理層瞭解所得，經考慮建造科技園時的潛在成本通脹，2%緩衝額已計入平均建築價格每平方米人民幣2,000元(含稅及不超過建築成本3%之利潤)。

鑒於上述各項目已獲論據支持及屬公平合理達成，故吾等認為截至二零一七年十二月三十一日止年度之EPC服務安排項下估計最高價值為人民幣400,000,000元(相當於約450,760,000港元)，是透過乘以平均建築價格每平方米人民幣2,000元(含稅及加上不超過計入建築成本之3%)計算所得，八間科技園之總估計建築面積約200,000平方米，均屬公平合理。

4.2 供應安排之建議年度上限

當達致吾等有關供應安排之建議年度上限意見時，吾等已(i)審閱 貴公司與其他獨立建築公司所訂立之現有合約；及(ii)與管理層就彼等對於截至二零一七年十二月三十一日止未來數月之預製裝配式建築構配件及產品之需求以及預製裝配式建築能力進行討論。此外，吾等於釐定供應安排之建議年度上限時已考慮以下因素：

- (i) 據管理層所述，吾等留意到中民築友建設集團向管理層表示其已訂立多份建築合約，總建築面積為6百萬平方米(相當於約2.1百萬立方米)，均須以預製裝配式建築構配件及產

品興建。各個項目所需預製裝配式建築構配件及產品之數目取決於項目之設計、規模及複雜程度等因素；

- (ii) 考慮到(aa) 貴集團自第三方客戶獲得之手頭訂單；(bb) 貴集團預計於二零一七年產能(如上文「1.2 貴集團近期業務發展及表現」一段所述)及(cc)中民築友建設集團上述對預製裝配式建築構配件及產品之需求，於框架協議項下期間內管理層與中民築友建設集團協商並同意向中民築友建設集團提供預製裝配式建築構配件及產品，本金金額不少於人民幣280,000,000元及不超逾人民幣476,000,000元；
- (iii) 根據平均售價每立方米人民幣2,800元(如下文(v)點所述)及上述向中民築友建設集團提供之貨幣價值，意味 貴公司預期將向中民築友建設集團提供不超逾170,000立方米預製裝配式建築構配件及產品，相當於 貴集團截至二零一七年十二月三十一日止年度預期產能約31%至41%(約414,000至552,000立方米)；
- (iv) 透過招標程序選定預製裝配式建築構配件及產品之供應商。吾等留意到，中民築友建設集團將邀請 貴集團就向其他物業發展商、承包商或當地政府供應預製裝配式建築構配件及產品投標，而中民築友建設集團與彼等已訂立或將訂立建築合約；
- (v) 鑒於僅少量有關預製裝配式建築構配件及產品市場平均售價之資料可用，及預製業務為中國新興行業，平均售價每立方米人民幣2,800元(不超逾單位數之百分比率之溢利)與 貴公司向獨立第三方所報價格一致，此按各個項目所需預製裝配式建築構配件及產品之需求及製造預製裝配式建築構配件及產品之位置計算；

獨立財務顧問函件

- (vi) 根據框架協議及與管理層之討論，如上文「3.2.2有關供應安排」一節所述，於預製裝配式建築構配件及產品估計成本上加不超過單位數之百分比率之溢利屬行規；及
- (vii) 為供應安排項下之交易金額提供合理之緩衝。據吾等向管理層瞭解所得，經考慮潛在成本通脹所致之潛在價格上升或對該等預製裝配式建築構配件及產品之市場需求增加，2%緩衝額已計入平均售價每立方米人民幣2,800元。

鑒於上述各個項目已獲支持及合理達成，故吾等認為截至二零一七年十二月三十一日止年度之建議年度上限人民幣476,000,000元(相當於約536,400,000港元)乃按平均售價每立方米人民幣2,800元(不超過單位數之百分比率之溢利)乘以中民築友建設集團預製裝配式建築構配件及產品之預期需求約170,000立方米計算，屬公平合理。

推薦意見

經考慮以上主要因素，吾等認為，(i)框架協議之條款及條件乃按一般商業條款訂立，屬公平合理；(ii)供應安排之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值均屬公平合理；及(iii)框架協議及其項下擬進行交易將於 貴公司及其附屬公司之日常及一般業務過程中進行，符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東以及獨立董事委員會於股東特別大會上投票贊成批准框架協議(包括供應安排之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)之決議案。

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

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司

執行董事
曾憲沛
謹啟

二零一七年四月七日

獨立財務顧問函件

曾憲沛先生(「曾先生」)為浩德融資有限公司之負責人，該公司獲發牌從事《證券及期貨條例》項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，並獲允許進行保薦人工作。彼亦為Altus Investment Limited之負責人，該公司獲發牌從事《證券及期貨條例》項下第1類(證券交易)受規管活動。曾先生於銀行業、企業融資與顧問以及投資管理方面擁有超過15年經驗。特別是，他曾參與多個首次公開發售之保薦工作，並於多項企業財務顧問交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

責任聲明

本通函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，且並無遺漏致使本通函所載任何陳述或本通函產生誤導之其他事項。

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之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(除中民築友建設外)(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68.56%)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本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何權益。

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。

董事於框架協議之權益

概無董事因於框架協議或其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益而須根據本公司組織章程細則就批准框架協議(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)及其項下擬進行之交易條款之相關董事會決議案放棄投票。然而，就良好企業管治而言，因重疊董事亦擔任中民嘉業投資(除中民築友建設外)股東及／或附屬公司之董事及／或高級管理人員，故彼等於相關決議案中放棄投票。

專家資格及同意書

以下為本通函載有所提供意見或建議之專家資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	為根據證券及期貨條例可從事第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團

浩德融資有限公司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，浩德融資有限公司並無於本集團任何成員公司之任何證券中擁有權益，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集團任何成員公司之任何證券。

於最後實際可行日期，浩德融資有限公司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之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)之服務合約。

重大訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而董事概不知悉本集團任何成員公司有任何待決或面臨之重大訴訟、仲裁或索償。

無重大不利變動

茲提述本公司日期為二零一七年三月二十八日之年度業績公告，其內容有關截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得虧損淨額主要因為香港股市於二零一六年表現波動，以致可供出售金融資產及於香港上市之交易證券錄得虧損淨額。

進一步詳情請參閱本公司相關公告。除上述所披露者外，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）以來直至最後實際可行日期，本集團之財務或貿易狀況出現任何重大不利變動。

董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自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之任何業務中擁有任何將須根據上市規則第8.10條予以披露之權益。

重大合約

除下文所披露者外，本集團任何成員公司於緊接最後實際可行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日常業務過程中訂立之合約）：

- (i) 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分別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；
- (ii) 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分別為二零一五年四月二十三日及二零一五年四月三十日之公佈；

- (iii) 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(「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(連同該房屋內若干機器、設備及設施以及該土地上所有臨時和永久建築物、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92,400,000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；
- (iv) 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82,260,000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；
- (v) 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68,200,000港元)。詳情可參閱本公司日期分別為二零一五年七月十四日及二零一六年三月二十三日之公佈；
- (vi) 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；

- (vii) 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33,810,000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；
- (viii) 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55,780,000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；
- (ix) 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；
- (x) 於二零一六年三月三日，中民築友科技投資有限公司(「中民築友科技投資」)(本公司之間接全資附屬公司)與中民築友有限公司訂立一份合營協議，內容有關成立合營企業中民築友(長沙)綠建科技有限公司，據此中民築友科技投資會注資現金約人民幣476,000,000元(相當於約536,400,000港元)，而中民築友有限公司注入資產，包括位於中國湖南省長沙市之建築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514,990,000港元)。詳情可參閱本公司日期為二零一六年三月三日之公佈及本公司日期為二零一六年五月二十六日之通函；

- (xi) 於二零一六年十二月十五日，本公司與中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)(長沙分行)訂立一份認購協議，內容有關以代價人民幣107,000,000元(相當於約120,580,000港元)認購中國建設銀行長沙分行發行之理財產品。詳情可參閱本公司日期為二零一七年一月五日之公告；及
- (xii) 於二零一七年二月二十日，本公司與中國建設銀行(長沙分行)訂立一份認購協議，內容有關以代價各人民幣50,000,000元(相當於約56,340,000港元)分別認購由中國建設銀行長沙分行發行之兩種理財產品。詳情可參閱本公司日期為二零一七年二月二十日之公告。

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) 獨立財務顧問浩德融資有限公司之註冊辦事處位於香港中環永和街21號。
- (vi) 本通函之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) 框架協議；

- (iii) 本附錄「重大合約」一段所提述之重大合約；
- (iv) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第14至15頁；
- (v) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第16至33頁；
- (vi) 本附錄「專家及同意書」一段所提述之書面同意；
- (vii) 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；
- (viii) 本公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期報告；及
- (ix) 本通函之副本。



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」)謹訂於二零一七年四月二十六日(星期三)上午十一時正假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804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)為本公司之普通決議案：

普通決議案

本通告中未明確定義之詞彙應與本公司所刊發日期為二零一七年四月七日之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二零一七年三月十三日之框架協議(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(包括供應安排項下之建議年度上限及EPC服務安排項下之估計交易價值)。」

承董事會命
中民築友科技集團有限公司
主席兼執行董事
閻軍

香港，二零一七年四月七日

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) 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之指示儘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。倘閣下於交回已填妥之代表委任表格後出席股東特別大會，則閣下之代表委任表格會視作撤銷。

股東特別大會通告

- (3) 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，必須儘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。
- (4) 如屬本公司任何股份之聯名登記持有人，則任何一名有關聯名登記持有人均可就有關股份親身或委派代表於股東特別大會上投票，猶如其為唯一有權投票者，但如多於一名聯名登記持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則僅就有關股份於股東名冊排名最先之親身出席股東或其受委代表的投票方被接納，而其他聯名登記持有人的投票則不被接納。

於本通告日期，董事會成員如下：閻軍先生(主席)、陳致澤先生及弭洪軍先生為執行董事；陳東輝先生、幹萍女士、趙曉東先生及周峰先生為非執行董事；陳志鴻先生、姜洪慶先生、李志明先生及馬立山先生為獨立非執行董事。