

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，概不對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中民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。



CHINA MINSHENG DIT GROUP LIMITED

中民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)須予披露及關連交易—
EPC服務安排及
科技園設計服務安排；
及
(2)持續關連交易—
供應安排及PC設計安排之框架協議
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



本封面頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至24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25至26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27至56頁。

本公司謹訂於二零一九年七月四日(星期四)上午十時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第61至62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的指示填妥代表委任表格，並交回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(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。

二零一九年六月十四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件	25
獨立財務顧問函件	27
附錄一 一般資料.....	57
股東特別大會通告	61

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「通函」	指	本公司根據上市規則刊發的通函，內容關於據框架協議擬進行之交易
「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，並為中國民生投資之間接全資附屬公司
「中民築友建設集團」	指	中民築友建設及其附屬公司
「中民築友建築設計」	指	中民築友建築設計有限公司，一間於中國成立之公司，並為中國民生投資之間接全資附屬公司
「中民築友建築設計集團」	指	中民築友建築設計及其附屬公司
「中民築友建設科技」	指	中民築友建設科技集團有限公司，一間於中國成立之公司，並為中國民生投資之間接全資附屬公司
「中民築友建設科技集團」	指	中民築友建設科技及其附屬公司
「中國民生投資」	指	中國民生投資股份有限公司，一間於中國成立之公司，並為本公司之最終控股股東
「本公司」	指	中民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，並於聯交所主板上市(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	工程、採購及建築
「EPC服務安排」	指	中民築友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

釋 義

「框架協議一」	指	本公司與中民築友建設科技於二零一九年四月三日所訂立的協議，內容有關EPC服務安排及供應安排
「框架協議二」	指	本公司與中民築友建築設計於二零一九年四月三日所訂立的協議，內容有關科技園設計服務安排及PC設計服務安排
「框架協議」	指	框架協議一及框架協議二
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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EPC服務安排及科技園設計安排項下之估計交易價值及建議供應安排年度上限)及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見而成立
「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建議供應安排年度上限)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	二零一九年六月十二日，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

釋 義

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「重疊董事」	指	閻軍先生
「科技園設計服務安排」	指	中民築友建築設計就本集團於中國的科技園的設計向本集團提供的設計服務
「PC設計服務安排」	指	中民築友建築設計就設計本集團出售的預製裝配式建築構配件及產品向本集團提供的設計服務
「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
「先前框架協議」	指	本公司與中民築友建設於二零一八年五月二日所訂立的框架協議，內容有關(其中包括)二零一八年的EPC服務安排及供應安排
「建議PC設計服務安排年度上限」	指	有關PC設計服務安排於框架協議二年期內之建議年度上限
「建議供應安排年度上限」	指	有關供應安排於框架協議一年期內之建議年度上限
「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	本公司將於二零一九年七月四日召開之股東特別大會，以批准框架協議(包括供應安排、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建議供應安排年度上限)及其項下擬進行交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「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	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中民築友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

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86.27元，僅供參考之用。



CHINA MINSHENG DIT GROUP LIMITED

中民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：

閻軍先生(主席)

楊宏偉先生(行政總裁)

非執行董事：

彭雄文先生

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：

Canon's Court

22 Victoria Street

Hamilton HM12 Bermuda

香港主要營業地點：

香港

金鐘道88號

太古廣場一座

10樓

1001至1004室

敬啟者：

有關(1)須予披露及關連交易—
EPC服務安排及
科技園設計服務安排；
及
(2)持續關連交易—
供應安排及PC設計安排的框架協議
及
股東特別大會通告

董事會函件

緒言

謹此提述本公司於二零一九年四月三日刊發的公告，內容有關(其中包括)(A)本公司與中民築友建設科技訂立框架協議一，內容有關(i)EPC服務安排；及(ii)供應安排；(B)本公司與中民築友建築設計訂立框架協議二，內容有關(i)科技園設計服務安排；及(ii)PC設計服務安排。

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)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)的意見；及
- (iv) 召開股東特別大會的通告，以考慮及酌情通過框架協議(包括建議供應安排年度上限)。

框架協議一之主要條款

日期：二零一九年四月三日

訂約方：

- (i) 本公司；及
- (ii) 中民築友建設科技

期限：期限自獨立股東批准框架協議一之日起至二零一九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以及經訂約方協定之情況下可予延長或重續。

提供服務：

- (1) 根據EPC服務安排，透過由本集團安排之甄選或招標程序選定中民築友建設科技集團後，中民築友建設科技同意向本集團提供或應促使其附屬公司向本集團提供EPC總承包服務，以供本集團於中國開發科技園。

董事會函件

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

每當本集團就興建科技園甄選承包商時，本集團將考慮中民築友建設科技集團之報價，並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。本集團相信，客戶一般對其他EPC服務供應商之定價有清晰之了解，且有關定價可透過查詢市場參與者取得。提供EPC服務的投標價亦可於公共資源交易中心的官方網站查閱。在相關科技園建築時間表許可之情況下，本集團亦可邀請最少兩名其他獨立EPC服務供應商進行報價，以供審核及比較。本集團將在中民築友建設科技集團於相關本地市場之報價低於其他獨立第三方將於所建築相關科技園所在城市或區域收取或提供之市價或於該市價範圍內之情況下，方會根據框架協議一與中民築友建設科技集團訂立合約。

- (2) 根據供應安排，透過由中民築友建設科技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科技集團供應或應促使其附屬公司向中民築友建設科技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。

有關釐定本集團將向中民築友建設科技集團報價一般會採納之程序及標準，請參閱下文「定價」一段。

董事會函件

定價：

- (1) 根據EPC服務安排，中民築友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5%之管理費而釐定。原則上，EPC總承包服務之合約價格不應超過每平方米人民幣2,600元(包括稅項)。中民築友建設科技集團向本公司進一步承諾，中民築友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行內之市場價格。

EPC服務的每平方米建議利潤率及合約價格乃參考二零一八年其他市場參與者所報平均建設價格及二零一九年本集團EPC服務預期需求水平而定。

- (2) 根據供應安排，本集團將向中民築友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，而本集團提供之報價須參考各單位之預計成本另加不超過10%之單位成本之利潤率而釐定。原則上，綜合單位價格不應超過每立方米人民幣3,000元(包括稅項)。

預製裝配式建築構配件的建議利潤率及綜合單位價格乃參考二零一八年其他市場參與者所報的預製裝配式建築構配件每立方米平均單位價格、二零一九年中民築友建設科技集團及其他市場參與者就預製組件的預期需求水平及二零一九年本集團每單位的估計成本而定。

董事會函件

本集團市場部門將參考(i)相關地區最大供應商就該等組件所收取之市價範圍，(ii)該等預製裝配式建築構配件之質素及標準之比較，及(iii)該等配件於相關時間之市場需求，以評估及釐定本集團向就預製裝配式建築構配件向中民築友建設科技集團所報之建議售價。由於供應安排屬持續關連交易，故倘本集團之報價對本集團而言不遜於向其他獨立客戶提供者，市場部門亦將參考預製裝配式建築構配件之質素及標準以及本集團之長遠業務關係發展，以檢討及評估有關安排。負責供應預製裝配式建築構配件之業務分部之總經理將就定價作最終決定。

付款安排： 框架協議一規定，根據EPC服務安排或供應安排應付本集團或中民築友建設科技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各項特定服務或供應合約中列明。

框架協議二之主要條款

日期： 二零一九年四月三日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 中民築友建築設計

期限： 期限自獨立股東批准框架協議二之日起至二零一九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以及經訂約方協定之情況下可予延長或重續。

提供服務： (1) 根據科技園設計服務安排，透過由本集團安排之甄選或招標程序選定中民築友建築設計後，中民築友建築設計同意就本集團於中國科技園的設計向本集團提供設計服務。

董事會函件

每當本集團就設計科技園甄選承包商時，本集團將考慮中民築友建築設計之報價，並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。本集團相信，客戶一般對其他設計服務供應商之定價有清晰之了解，且有關定價可透過查詢市場業者取得。提供科技園設計服務的招標價亦可於公共資源貿易中心的政府網站瀏覽。在相關科技園建築時間表許可之情況下，本集團亦可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。倘中民築友建築設計於所建築相關科技園所在城市或區域之設計報價低於或介乎其他獨立第三方於相同本地市場收取或提供之市價，本集團會根據框架協議二與中民築友建築設計訂立合約。

- (2) 根據PC設計服務安排，透過由本集團安排之甄選或招標程序選定中民築友建築設計後，中民築友建築設計同意就本集團出售之預製裝配式建築構配件及產品之設計提供設計服務。

董事會函件

每當本集團就預製裝配式建築構配件及產品之設計甄選承包商時，本集團將考慮中民築友建築設計之報價，並與本公司客戶獲供應預製裝配式建築構配件的所在城市或地區之其他服務供應商預期將收取或提供之市價作比較。本集團相信，客戶一般對其他設計服務供應商之定價有清晰之了解，且有關定價可透過查詢市場業者取得。提供產品設計服務的招標價亦可於公共資源貿易中心的政府網站瀏覽。在預製裝配式建築構配件及產品之產生時間表許可之情況下，本集團亦可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。倘中民築友建築設計於相關本地市場之產品設計服務報價低於或介乎其他獨立第三方於本公司客戶獲供應預製裝配式建築構配件的所在城市或地區收取或提供之市價，本集團會根據框架協議二與中民築友建築設計訂立合約。

定價：

- (1) 根據科技園設計服務安排，中民築友建築設計將向本集團所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。原則上，科技園設計服務之合約價格不應超過每平方米人民幣25元(包括稅項)。中民築友建築設計向本公司進一步承諾，中民築友建築設計就科技園設計服務所報之合約價格將不會高於行內之市場比率。

科技園設計服務的建議利潤率及合約價格乃參考二零一八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本集團設計服務預期需求水平而定。

董事會函件

- (2) 根據PC設計服務安排，本集團出售予第三方之預製裝配式建築構配件及產品之設計之設計服務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。原則上，產品設計服務之合約價格不應超過每立方米人民幣70元(包括稅項)。中民築友建築設計向本公司進一步承諾，中民築友建築設計就產品設計服務所報之合約價格將不會高於行內之市場比率。

預製裝配式建築構配件設計服務的建議利潤率及合約價格乃參考二零一八年其他市場參與者一般收取的每平方米平均產品設計服務費及本集團產品設計服務預期需求水平而定。

付款安排：

框架協議二規定，根據科技園設計服務安排或PC設計服務安排應付中民築友建築設計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各項特定服務或供應合約中列明。

先前框架協議

於二零一八年五月二日，本公司與中民築友建設就EPC服務安排及供應安排訂立先前框架協議。先前框架協議之主要條款載於本公司日期為二零一八年五月二日的公告。

就供應安排而言，本公司須對先前框架協議期間設定年度上限。就先前框架協議項下之供應安排而言，二零一八年之實際已變現交易金額及年度上限載列如下：

先前框架協議項下	實際已變現 金額 (人民幣(概約))	年度上限 (人民幣)
供應安排	126.48百萬元	300百萬元

董事會函件

此外，二零一八年的實際已變現交易金額及與先前框架協議項下EPC服務安排有關的交易最高價值載列如下：

先前框架協議項下	實際已變現金額 (人民幣(概約))	交易最高價值 (人民幣)
EPC服務安排	315.41百萬元	400百萬元

董事謹此補充先前框架協議項下的供應安排相關的年度上限的低使用率，乃由於二零一八年中民築友建設集團承接建築項目推遲實施，而其乃由於：

- (a) 中國政府於二零一八年實施樓市降溫措施。由於該等措施的實施，房地產建設項目的數目有所減少，現有建設項目的進程遭到延期，兩者共同導致預製組件需求的下滑；及
- (b) 於中國若干地區(尤其是中國內地的中西部)中國預製組件的有利政府政策(例如住房和城鄉建設部發佈的指令，要求一定比例的新建樓宇為預製裝配式建築)實際推行的情況未如理想。

預期上述因素的影響將於二零一九年有所減緩，原因載列如下：

- (a) 中國物業市場或會於二零一九年復甦，而以下事實可印證這一點：(i) 根據中國獨立物業研究數據庫—CREIS中指數據所公佈的統計數據，與二零一八年同期相比，中國十大城市中，成功競投的地塊總面積及總交易量於二零一九年首四個月已分別上升約6%及10%；及(ii)據中國國家統計局指出，二零一九年首四個月，房地產開發總投資額同比增長約11.9%至人民幣34,220億元，而房地產開發企業的施工面積則同比增長約8.8%至72.26億平方米；
- (b) 中國政府的長遠利好政策(詳情載於「訂立框架協議之理由及裨益」一節)將能支持市場參與者總體和中民築友建設科技集團對預製裝配式建築構配件的需求增長；及

董事會函件

- (c) 有見中國政府對預製裝配式構配件市場的利好政策有部分政策目標(例如中國住房和城鄉建設部發佈的指令中所載列者)預計於二零二零年或之前實現。在中國各地區加強貫徹實施該等政府政策將於二零一九年持續，以讓有關政策目標可按照指定時間表實現。

此外，就供應面而言，預期本公司若干科技園的建設將於二零一九年完成，將增加本集團的預製裝配式建築構配件產能。因此，本公司將更有效地滿足中民築友建設科技集團對預製裝配式建築構配件的需求。

因此，董事認為，為了讓本集團處於更有利的競爭地位以獲得中民築友建設科技集團授權，將框架協議一下的建議供應安排年度上限設於建議水平，以防本集團因年度交易額已達到或可能超過設於較低水平的年度上限而被禁止提交供應授權的投標，實屬重要之舉。

框架協議項下之估計交易價值

框架協議一下之供應安排

就框架協議一下之供應安排而言，本公司根據上市規則第14A.53條須就框架協議一之年期設定年度上限。因此，該建議供應安排年度上限已釐定為人民幣300,000,000元(相當於約347,750,000港元)。供應安排下各項交易之價值在其訂立之時將根據上述框架協議一所載之定價機制釐定。

框架協議一下之EPC服務安排及框架協議二下之科技園設計服務安排

就框架協議一下之EPC服務安排而言，本公司估計於框架協議一的年期內，根據EPC服務安排之交易之最高價值可達人民幣250,000,000元(相當於約289,790,000港元)。EPC服務安排下各項交易之價值在其訂立之時將根據上述框架協議一所載之定價機制釐定。

就框架協議二下之科技園設計服務安排而言，本公司估計於框架協議二的年期內，根據科技園設計服務安排之交易之最高價值可達人民幣6,000,000元(相當於約6,950,000港元)。科技園設計服務安排下各項交易之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釐定。

董事會函件

由於EPC服務安排及科技園設計服務安排兩者均為資本性質，涉及科技園建設的不同方面，加上中民築友建築設計為中民築友建設科技的直接全資附屬公司，故EPC服務安排及科技園設計服務安排根據上市規則第14.22條須予匯總計算。

有關上市規則之涵義詳情，請參閱「上市規則之涵義」一節。

框架協議二下之PC設計服務安排

就框架協議二下之PC設計服務安排而言，本公司根據上市規則第14A.53條須就框架協議二之年期設定年度上限。因此，該建議PC設計服務安排年度上限已釐定為人民幣9,000,000元(相當於約10,430,000港元)。PC設計服務安排下各項交易之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釐定。

於達致建議供應安排年度上限及(i) EPC服務安排；(ii)科技園設計服務安排；及(iii) PC設計服務安排項下之交易之估計最高價值，董事已考慮以下因素(倘適用)：

- (i) 就EPC服務安排而言，
 - (a) 本集團計劃於二零一九年開發及建設或繼續建設10座科技園，預期超過二零一八年的158,000平方米；
 - (b) 於二零一八年，本集團動用先前框架協議項下EPC相關服務的預期交易額的約78.9%；
 - (c) 獨立建築公司向本集團提供的EPC服務的平均預期或實際建築價格高於二零一八年中民築友建設集團所報價格。因此，董事預期，獨立建築公司向本集團提供的EPC服務的預期或實際建築價格大致上將繼續高於中民築友建設科技集團於二零一九年所提供者，且本集團將繼續將其對EPC服務的大幅度需求歸屬於中民築友建設科技集團；
 - (d) 中民築友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2,600元(含稅)；

董事會函件

- (e) 估計EPC相關服務約80%將由中民築友建設科技集團提供予本集團，因為本公司認為將其EPC服務的較大部分需求歸於中民築友建設科技集團以將建築產生的成本控制在合理水平在商業上合理，惟須視乎「框架協議一之主要條款」一節所載挑選或競標程序而定，
- (ii) 就科技園設計服務安排而言，
- (a) 本集團計劃於二零一九年預期落實設計的科技園總面積將超過230,000平方米；
- (b) 中民築友建築設計集團根據框架協議二可能向本集團報價的公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)；
- (c) 因此，本公司已將科技園設計服務安排年度上限設於建議水平，當中已考慮到上文第(ii)(a)及(ii)(b)段所載因素，並假設本集團對科技園設計服務的需求將由中民築友建築設計集團完全滿足，且並無計及對本集團於二零一九年對科技園設計服務的估計需求的任何緩衝；
- (d) 有見及(aa)內部監控措施(詳情載於「內部監控措施」一節)其中包括對科技園設計服務安排項下的定價條款及總交易量進行的定期監察，以確保科技園設計服務安排項下的交易條款不遜於獨立第三方所提供者，且即使並無計及緩衝，仍不會超出建議年度上限；及(bb)需要科技園設計服務的科技園總面積已大致上訂定，不大可能再出現任何大幅偏差，董事認為，將本集團對科技園設計服務的大幅度需求歸屬於中民築友建築設計集團及將建議年度上限設於建議水平屬公平合理。
- (iii) 就供應安排而言，
- (a) 根據本公司與中民築友建設科技集團的近期磋商，本公司就中民築友建設科技集團對預製裝配式建築構配件及產品需求的估計將為約109,000平方米。然而，根據過往建築經驗，中民築友建設科技集團表示實際交易量與估計交易量之間可能存在最高10%的偏差；

董事會函件

- (b) 基於上文所述，中民築友建設科技集團於二零一九年對預製裝配式建築構配件的估計需求介乎約98,000至120,000立方米；
- (c) 本集團計劃於二零一九年開發10座新科技園。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中民築友建設科技集團二零一九年的預製裝配式建築構配件需求；
- (d) 本集團根據框架協議一可能向中民築友建設科技集團報價的預製裝配式建築構配件需求單位售價將不超過每立方米人民幣3,000元(含稅)及預期平均售價約每立方米人民幣2,500元(含稅)；
- (e) 本公司已根據中民築友建設科技集團的最高估計需求(詳情載於上文第(iii)(b)段)將供應安排年度上限釐定為建議水平(即約120,000立方米)，並就本公司估計中民築友建設科技集團對預製裝配式建築構配件及產品的需求的差異所產生的10%緩衝；
- (f) 董事認為，有關緩衝金額屬公平合理，當中已考慮到以下因素：
 - (aa) 中民築友建設科技集團的需求的實際與估計水平之間可能存在 $\pm 10\%$ 的偏差(詳情載於上文第(iii)(a)段)；
 - (bb) 建議供應安排年度上限將讓本公司處於有利的競爭地位，以在本公司估計中民築友建設科技集團對預製裝配式建築構配件的需求以外，獲得中民築友建設科技集團就預製裝配式建築構配件的授權；及
 - (cc) 本公司所採取的內部監控措施其中包括本集團營銷部門持續評估本集團在供應安排下向中民築友建設科技集團所報的價格是否不遜於向獨立第三方所提供者(詳情載於「框架協議一之主要條款」一節)，以確保供應安排項下的交易條款屬公平合理。

董事會函件

- (iv) 就PC設計服務安排而言，
- (a) 如本節(iii)段所載，中民築友建設科技集團於二零一九年對預製裝配式建築構配件的需求介乎約98,000至120,000立方米；
 - (b) 中民築友建築設計集團根據框架協議二可能向本集團報價的產品設計服務合約價格將不超過每立方米人民幣70元(含稅)；
 - (c) 因此，本公司已將PC設計服務安排年度上限設於建議水平，當中已考慮到上文第(ii)(a)及(ii)(b)段所載因素，並假設本集團對PC設計服務的需求將由中民築友建築設計集團完全滿足，且並無計及對本集團於二零一九年對PC設計服務的估計需求的任何緩衝；
 - (d) 有見及內部監控措施(詳情載於「內部監控措施」一節)其中包括對PC設計服務安排項下的定價條款及總交易量進行的定期監察，以確保PC設計服務安排項下的交易條款不遜於獨立第三方所提供者，且即使並無計及緩衝，仍不會超出建議年度上限，董事認為，將本集團對科技園設計服務的大幅度需求歸屬於中民築友建築設計集團及將建議年度上限設於建議水平屬公平合理。
- (v) 本公司相信中國政府政策(詳情載於「訂立框架協議之理由及裨益」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。例如，中國住房和城鄉建設部發佈的指令規定：(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，因此，本公司預期中民築友建設科技集團及其他市場參與者對預製裝配式建築構配件的需求將會上升，以符合政策規定。故此，有見及政策環境利好，本公司預期，其將能根據供應安排獲得更多中民築友建設科技集團就預製裝配式構配件的授權，並因而將建議供應安排年度上限設於建議水平。再者，有見及本公司預期中民築友建設科技集團及其他市場參與者總體對預製裝配式構配件的需求將於二零

董事會函件

一九九九年保持強勁，本公司亦已將EPC服務安排的最高交易價值設於建議水平，以於中國各城市開發10個科技園，從而推動本公司的產能擴張，藉以確保本公司將有充足產能，應付預製裝配式構配件的需求增加。

內部監控措施

誠如「框架協議一之主要條款」及「框架協議二之主要條款」各節所披露，每當本集團就提供EPC建築服務、科技園設計服務或產品設計服務甄選承包商時，在時間表許可的情況下，本集團將考慮中民築友建築設計集團或中民築友建設科技集團(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建築服務及科技園設計服務)之其他服務供應商預期將收取或提供之市價或供應予本公司客戶之預製裝配式建築構配件(倘為產品設計服務)(倘適用)作比較。倘中民築友建築設計集團或中民築友建設科技集團(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，本集團將根據框架協議僅與中民築友建築設計集團或中民築友建設科技集團(倘適用)訂約。因此，概不保證中民築友建築設計集團或中民築友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其他委聘。

為確保持續遵守有關定價政策，本集團根據EPC服務安排、科技園設計服務安排及PC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，以定期監察相關安排下中民築友建築設計集團或中民築友建設科技集團(倘適用)各項建議交易的定價條款。

為確保擬進行交易不超過EPC服務安排、科技園設計服務安排及PC設計服務安排的建議年度上限或最高交易價值，本集團相關附屬公司將向本公司財務部門提交每月財務報表，當中載列(i) EPC服務安排及科技園設計服務安排；及(ii) PC設計服務安排下的交易總值。本公司財務部門將監察相關安排下的總交易量，以免超出年度上限。

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科技園並已於中國中東部分主要已發展城市完成基本佈局。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其工業化及預製裝配式建築能力。中國政府的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。舉例而言，中國就二零一六年至二零二零年的第十三個

董事會函件

五年計劃表明其支持環保及經濟樓宇建設及逐步增加預製裝配式建築構配件的使用。其他中國政府政策亦有利本集團的預製裝配式建築構配件業務，例如中國住房和城鄉建設部頒佈的指令，其規定(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。因此，本公司認為預製裝配式建築構配件的使用及需求將於二零一九年呈現上升趨勢。鑑於政府政策有利及市場增長趨勢，本公司將繼續於二零一九年開發科技園，以讓其滿足預製裝配式建築構配件的需求增長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。

從事物業建築及工程業務之中民築友建設科技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。從事設計業務的中民築友建築設計具備必要之設計能力及資格，能作為合資格承包商設計本集團科技園以及提供預製裝配式構配件及產品所需設計服務。框架協議一項下擬進行之EPC服務安排及框架協議二項下擬進行之科技園設計服務安排及PC設計服務安排將使本公司能夠利用中民築友建設科技集團及中民築友建築設計(即總承包商)之相對優勢。

此外，本公司與中民築友建設科技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，從而將提高其收益及溢利。

框架協議一將為各訂約方進一步合作的連貫框架。經列載各訂約方對進一步合作的若干主要條款(包括但不限於有關定價的條款)的原則上同意取態，訂約各方毋須就供應安排及EPC服務安排下訂約方的任何進一步合作進行冗長的商討。此外，每當訂約各方建議根據供應安排及EPC服務安排訂立具體合約，訂約方將毋須就框架協議一所載協定條款經過全新完整的內部討論及審批程序。框架協議一將提高項目效率及簡化訂約各方就有關交易的內部審批程序，本公司認為「內部監控措施」分節詳述的內部監控措施能有效提高根據框架協議一訂立的交易的公平及合理程度。

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並於聯交所上市。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。

中民築友建設科技

中民築友建設科技於中國註冊成立並為中國民生投資的間接全資附屬公司。

中民築友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。

中民築友建築設計

中民築友建築設計於中國註冊成立並為中國民生投資的間接全資附屬公司及中民築友建設科技的直接全資附屬公司。

中民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。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，中國民生投資(持有本公司已發行股本約63.87%)為最終控股股東，因而為本公司之關連人士。

框架協議

根據上市規則第14A章，中民築友建設科技為中國民生投資之間接全資附屬公司，故屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，框架協議一項下EPC服務安排及供應安排各自構成本公司之關連交易。

根據上市規則第14A章，中民築友建築設計為中國民生投資之間接全資附屬公司，故屬本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，框架協議二項下科技園設計服務安排及PC設計服務安排各自構成本公司之關連交易。

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，且中民築友建築設計為中民築友建設科技之直接全資附屬公司，故根據上市規則第14.22條，EPC服務安排及科技園設計服務安排需要合併計算。

董事會函件

有關框架協議一項下EPC服務安排及框架協議二項下科技園設計服務安排於框架協議年期內估計最高價值之適用百分比率超過5%但少於25%，故EPC服務安排及科技園設計服務安排構成(i)本公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定；及(ii)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。

由於供應安排屬收入性質，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、公告及獨立股東批准之規定。

此外，由於PC設計服務安排屬收入性質，且有關建議PC設計服務安排年度上限最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，故PC設計服務安排項下擬進行交易構成持續關連交易，僅須遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報及公告規定及獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

由於重疊董事亦擔任中國民生投資若干股東及／或附屬公司的董事，故彼已就良好企業管治之相關決議案放棄投票。

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)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(包括獨立非執行董事，但不包括重疊董事)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屬公平合理；及
- (iii) 框架協議及其項下擬進行的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。

董事會函件

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

本公司謹訂於二零一九年七月四日(星期四)上午十時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A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61至62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(包括建議供應安排年度上限)及其項下擬進行的交易。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的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，中國民生投資的間接附屬公司並於最後實際可行日期共同擁有本公司已發行股本總額約63.87%權益的Jiayao Global Investments Limited、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、嘉旻(控股)投資有限公司、嘉誠(控股)投資有限公司及嘉佑(國際)投資有限公司，將須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、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、嘉旻(控股)投資有限公司、嘉誠(控股)投資有限公司及嘉佑(國際)投資有限公司共同控制有關7,159,400,000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。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及建議供應安排年度上限及其項下擬進行的交易放棄投票。

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，務請閣下儘快按照隨附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的公告。

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25至26頁；
- (ii) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第27至56頁；
- (iii) 本通函附錄所載的一般資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
中民築友智造科技集團有限公司
主席兼執行董事
閻軍
謹啟

二零一九年六月十四日

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)及其項下擬進行的交易向獨立股東提供的推薦意見。



CHINA MINSHENG DIT GROUP LIMITED

中民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)須予披露及關連交易—
EPC服務安排及
科技園設計服務安排；
及
(2)持續關連交易—
供應安排及PC設計安排之框架協議
及
股東特別大會通告

吾等謹此提述本公司致股東日期為二零一九年六月十四日的通函(「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

獨立董事委員會函件

於本公司及其附屬公司的一般及日常業務過程中訂立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)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)條款的建議、意見及推薦意見,該意見函件載於通函第27至56頁,而董事會函件載於通函第5至24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)的理由及因素以及載於通函第27至56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、建議供應安排年度上限及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

中民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

二零一九年六月十四日

獨立財務顧問函件

下文為獨立財務顧問就框架協議(包括建議年度上限及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見函件全文，乃為載入通函而編製。

香港
皇后大道中183號
中遠大廈43樓

敬啟者：

**有關(1)須予披露及關連交易—
EPC服務安排及
科技園設計服務安排；
及
(2)持續關連交易—
供應安排及PC設計服務安排之框架協議**

緒言

吾等茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就有關(i) EPC服務安排及供應安排(包括供應安排之建議年度上限以及EPC服務安排及供應安排項下之估計交易價值)；及(ii)科技園設計服務安排及PC設計服務安排(包括PC設計服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值)之框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關框架協議之詳情載於 貴公司日期為二零一九年六月十四日之通函(「通函」)中的「董事會函件」，本函件為通函的一部分。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

茲提述 貴公司日期為二零一八年六月四日之通函，內容有關 貴公司與中民築友建設科技集團於二零一八年五月二日就(i)中民築友建設科技集團向 貴集團提供EPC總承包服務(即EPC服務安排)；及(ii) 貴集團向中民築友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)訂立框架協議(「**先前框架協議**」)。

鑒於(i)先前框架協議已於二零一八年十二月三十一日屆滿；(ii) 貴集團8幅已取得用地中有兩幅確定根據先前框架協議完成第一期科技園建設的用地已變更建設計劃，竣工時間將須延長至二零一九年下半年；(iii) 貴集團8幅已取得用地中有1幅已於二零一八年根據先前框架協議開展第二期科技園建設，預計於二零一九年中竣工；(iv) 貴集團根據先前框架協議識別的6幅科技園建設潛在用地中有5幅用地已於二零一八年成功取得，而由於建設計劃有變，故竣工時間將須延長至二零一九年或二零二零年；及(v) 貴集團已於二零一九年取得兩幅新用地及識別4幅新潛在用地作科技園建設， 貴公司已重續有關EPC服務安排及供應安排之框架協議，旨在完成先前框架協議項下之交易(「**框架協議一**」)。

此外， 貴公司已就中民築友建築設計向 貴公司提供設計服務訂立單獨框架協議(「**框架協議二**」)，該協議先前已納入作為中民築友建設科技向 貴公司提供的EPC總承包服務的一部分。

框架協議一

貴集團與中民築友建設科技集團訂立日期為二零一九年四月三日之框架協議，內容有關(i)EPC服務安排；及(ii)供應安排。

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科技集團後，中民築友建設科技同意向 貴集團提供或應促使其附屬公司向 貴集團提供EPC總承包服務，以供 貴集團於中國開發若干科技園。

根據供應安排，透過由中民築友建設科技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科技集團供應或促使其附屬公司向中民築友建設科技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。

框架協議二

貴公司與中民築友建築設計訂立日期為二零一九年四月三日之框架協議，內容有關中民築友建築設計向 貴集團提供設計服務(即「科技園設計服務安排」及「PC設計服務安排」)。

根據科技園設計服務安排，透過由 貴集團安排之甄選程序選定中民築友建築設計後，中民築友建築設計同意就 貴集團於中國若干科技園的設計向 貴集團提供設計服務。

根據PC設計服務安排，透過由 貴集團安排之甄選程序選定中民築友建築設計後，中民築友建築設計同意就 貴集團出售予第三方之預製装配式建築構配件及產品之設計提供設計服務。

上市規則之涵義

於最後實際可行日期，中國民生投資(持有 貴公司已發行股本約63.87%)為 貴公司之最終控股股東，因而為 貴公司之關連人士。

框架協議

根據上市規則第14A章，中民築友建設科技為中國民生投資之間接全資附屬公司，故屬 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，框架協議一項下EPC服務安排及供應安排各自構成 貴公司之關連交易。

根據上市規則第14A章，中民築友建築設計為中國民生投資之間接全資附屬公司，故屬 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，框架協議二項下科技園設計服務安排及PC設計服務安排各自構成 貴公司之關連交易。

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，且中民築友建築設計為中民築友建設科技之直接全資附屬公司，因而為中民築友建設科技之關連人士，故根據上市規則第14.22條，EPC服務安排及科技園設計服務安排需要合併計算。有關框架協議一項下EPC服務安排及框架協議二項下科技園設計服務安排於框架協議期內估計最高價值之適用百分比率超過5%但少於25%，故EPC服務安排及科技園設計服務安排構成(i) 貴公司之關連交易，須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定；及(ii) 貴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。

獨立財務顧問函件

由於供應安排屬收入性質，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超過5%，故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14A章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准之規定。

此外，由於PC設計服務安排屬收入性質，且有關建議PC設計服務安排年度上限之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，故PC設計服務安排項下擬進行之交易構成持續關連交易，僅須遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報及公告規定及獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

由於部分董事同時擔任中國民生投資若干股東及／或附屬公司的董事及／或高級管理層，該等重疊董事已放棄就相關決議案投票，以維持良好的企業管治。

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)組成的獨立董事委員會已告成立，以在參考獨立財務顧問的推薦建議後就框架協議及其項下擬進行之交易考慮(i)就獨立股東而言，框架協議之條款是否按正常商業條款訂立並屬公平合理；(ii)就獨立股東而言，建議年度上限是否屬公平合理；(iii)訂立框架協議及其項下擬進行之交易是否於 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，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，吾等之職能為參考獨立財務顧問的推薦建議後，(i)就獨立股東而言，框架協議之條款是否按正常商業條款訂立並屬公平合理；(ii)就獨立股東而言，建議年度上限是否屬公平合理；(iii)訂立框架協議及其項下擬進行之交易是否於 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向彼等提供獨立意見。

獨立財務顧問函件

吾等就框架協議項下之關連交易擔任 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，吾等並未就 貴公司於通函日期前最後兩年內的任何交易擔任 貴公司獨立財務顧問。根據上市規則第13.84條，鑒於委聘吾等就框架協議(包括建議年度上限及估計交易價值)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，加上吾等之委聘是按正常商業條款進行，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) 貴集團與中民築友建設科技集團訂立之框架協議；(ii) 貴集團與中民築友建築設計訂立的框架協議；(iii) 先前框架協議；(iv) 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零一七年年報」)；(v) 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告(「二零一八年年報」)；(vi) 通函所載其他資料；及(vii) 貴公司於各自科技園之發展計劃(包括 貴公司分別於二零一八年九月十三日及二零一八年十一月二十日所刊發之公告所載者)。

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」)向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等假設通函內所載或所述及／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 貴集團的資料。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，且並無其他事實或遺漏，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。吾等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，且吾等倚賴該等聲明、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。 貴公司將就於最後實際可行日期後及寄發通函後之任何重大變動知會股東。

有關須予披露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，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1.1 貴集團之背景資料及其與中民築友建設科技集團及中民築友建築設計之關係

貴集團主要於中國從事裝配式建築預製裝配式構配件的研發、設計、製造及銷售、許可及物業投資。於最後實際可行日期，中國民生投資(持有 貴公司已發行股本約63.87%)為 貴公司之最終控股股東。

中民築友建設科技於中國註冊成立，為中國民生投資之間接全資附屬公司。中民築友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。中民築友建設科技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。

中民築友建築設計於中國註冊成立並為中國民生投資之間接全資附屬公司及中民築友建設科技之直接全資附屬公司。中民築友建築設計的主要業務包括不動產設計及裝修及產品設計。

1.2 貴集團最新業務發展及表現

貴集團已於中國主要城市持續開發科技園並已於中國中東部分主要已發展城市完成基本佈局。根據管理層所述，由於對業務及技術開發及要求之需求，貴集團將持續開發科技園，以隨市場趨勢及中國有利國家政策之步伐增強其工業化及預製裝配式建築能力。

於過去三年，貴集團致力為建設科技園物色合適用地。

誠如 貴公司日期為二零一八年六月四日之通函(內容有關先前框架協議項下EPC服務安排)所述，貴集團已獲得八幅用地及確定六幅發展科技園區的潛在用地。於最後實際可行日期，貴集團已取得16幅用地及已識別兩幅潛在用地以發展科技園。以下為框架協議一項下EPC服務安排之最新進展：

- (i) 二零一八年，先前框架協議項下確定完成第一期科技園建設的 貴集團八幅已取得用地中的兩幅用地(即下表所列第6及第7項用地)已變更建設計劃，竣工時間將須分別延長至二零一九年九月(第6項用地)及十一月(第7項用地)；
- (ii) 先前框架協議項下已於二零一八年開展第二期科技園建設之 貴集團八幅已取得用地中的一幅用地(即下表所列的第5項用地)之科學園建設預期將於二零一九年六月竣工；
- (iii) 貴集團先前根據先前框架協議識別的六幅科技園建設潛在用地中的五幅用地已於二零一八年成功取得(即下表所列第8至第12項用地)；
- (iv) 上述於二零一八年取得的五幅用地中，由於三個科技園之建設計劃已有變動，故竣工時間將須分別延長至二零一九年九月(即下表所列第8項及第11項用地)及二零二零年六月(即下表所列第12項用地)；

- (v) 貴集團分別於二零一八年七月及十一月成功收購兩幅科技園建設新用地(即下表所列第16及第18項用地)，預計第16項用地將於二零一九年六月動工並於二零二零年六月竣工，而第18項用地則預期於二零一九年一月動工並預計於二零一九年八月竣工；及
- (vi) 貴集團於二零一九年已識別兩幅科技園建設潛在新用地(即下表所列第15及第17項用地)。

誠如 貴公司日期為二零一八年六月四日之通函(內容有關先前框架協議項下之供應安排)所述，貴集團擁有九個生產設施(即下表所列第1、第2、第3、第4、第5、第9、第10、第13及第14項用地)，其中一幅用地為租用設施(即下表所列第14項用地)，其餘用地由 貴集團擁有。於最後實際可行日期，以下為框架協議一項下供應安排之最新進展：

- (vii) 已取得的兩幅第一期科技園建設用地(即下表所列第6及第7項用地)預計將分別於二零一九年九月及十一月竣工，並將提升 貴集團二零一九年之產能；
- (viii) 已取得的一幅第二期科技園建設用地(即下表所列第5項用地)預計將於二零一九年六月竣工，並將提升 貴集團二零一九年之產能；及
- (ix) 新取得的三幅科技園建設用地(即下表所列第8項、第11項及第18項用地)中第8項及第11項用地預計將於二零一九年九月竣工，而第18項用地預計將於二零一九年十一月竣工，倘落實將進一步提高二零一九年之產能。

獨立財務顧問函件

下表概述各科技園重點詳情：

編號	位置	收購日期	土地面積 (平方米)	二零一八年 通過招標的 第一期 工程面積 (平方米)		第一期工程的 實際/預計 竣工日期		第二期工程的 實際/預計 竣工日期		結果的 原因	開始進度的 年份	設計產能 (位/平方米)	截至 二零一九年 止年度預計 產能 (位/平方米)
				第一期工程 實際/預計 面積 (平方米)	第一期工程 實際/預計 竣工日期	第二期工程 實際/預計 面積 (平方米)	第二期工程的 實際/預計 竣工日期						
1	長沙(附註1)	二零一六年九月十四日	235,000	50,000	二零一五年第二、三、四季度	二零一七年第二、三、四季度	二零一八年第三、四、五季度	二零一八年第三、四、五季度	不適用	不適用	二零一六年下半年	300,000	90,000-120,000
2	衡陽	二零一五年十月二十八日	100,000	41,000	二零一六年第三、四、五季度	二零一六年第三、四、五季度	二零一七年第三、四、五季度	二零一七年第三、四、五季度	不適用	不適用	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	二零一六年第三、四、五季度	二零一六年第三、四、五季度	二零一七年第三、四、五季度	二零一七年第三、四、五季度	不適用	不適用	二零一六年下半年	300,000	90,000-120,000
4	佛山(附註2)	二零一六年十月二十八日	82,066	30,000	二零一七年第二、三、四、五季度	二零一七年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	不適用	不適用	二零一七年下半年	150,000	60,000-80,000
5	合肥(附註3、8)	二零一七年六月二十八日	102,600	30,000	二零一七年第二、三、四、五季度	二零一七年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	不適用	不適用	二零一七年下半年	180,000	60,000-80,000
6	太原(附註4、8)	二零一七年九月三十日	62,000	20,000	二零一七年第三、四、五季度	二零一七年第三、四、五季度	二零一八年第三、四、五季度	二零一八年第三、四、五季度	不適用	A	二零一八年上半年	150,000	60,000-80,000
7	玉環(附註5)	二零一七年九月十四日	73,898	20,000	二零一七年第三、四、五季度	二零一七年第三、四、五季度	二零一八年第三、四、五季度	二零一八年第三、四、五季度	不適用	A	二零一八年上半年	150,000	60,000-80,000
8	海口(附註6、8)	二零一八年十月二十六日	60,054	20,000	二零一八年第三、四、五季度	二零一八年第三、四、五季度	二零一九年第三、四、五季度	二零一九年第三、四、五季度	不適用	A	二零一八年上半年	150,000	40,000-50,000
9	修武(附註8)	二零一八年六月十四日	53,467	20,000	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	不適用	不適用	二零一八年下半年	150,000	40,000-50,000
10	湘潭(附註8)	二零一八年五月二十六日	65,967	20,000	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	不適用	不適用	二零一八年下半年	150,000	40,000-50,000
11	淮安(附註7)	二零一八年四月二十二日	80,000	20,000	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	不適用	A	二零一八年上半年	150,000	40,000-50,000
12	蕪江	二零一八年二月七日	60,040	20,000	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	不適用	A	二零一八年上半年	150,000	40,000-50,000
13	惠陽(附註8)	二零一五年八月四日(附註9)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	二零一八年上半年	180,000	60,000-80,000
14	昆山(附註8)	不適用(附註10)	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	二零一八年下半年	120,000	40,000-60,000
15	金堂(附註8)	不適用(附註11)	不適用	20,000	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	不適用	不適用	二零一八年下半年	150,000	不適用
16	江夏(附註8)	二零一八年七月三日	51,990	20,000	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	不適用	不適用	二零一八年下半年	150,000	不適用
17	東麗(附註8)	不適用(附註11)	55,475	不適用	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	二零一八年第二、三、四、五季度	不適用	不適用	二零一八年下半年	150,000	不適用
18	蕪安(附註8)	二零一八年十一月七日	80,446	18,000	二零一八年第一、二、三、四、五季度	二零一八年第一、二、三、四、五季度	二零一八年第一、二、三、四、五季度	二零一八年第一、二、三、四、五季度	不適用	不適用	二零一八年下半年	250,000	20,000-30,000

簡稱：

A一建設計劃變動

不適用一不適用

二零一八年通函一 貴公司所刊發日期為二零一八年六月四日有關先前框架協議之通函

附註：

- 長沙科技園二期建設區已於二零一八年第三季度完工，並於二零一九年第一季開始生產。
- 佛山科技園建設區，包括裝修辦公大樓，已於二零一九年第一季竣工。
- 合肥科技園二期建設區面積無於二零一八年完工。其餘建築面積約26,000平方米，將須於二零一九年第二季度方能完成，有關建築活動已根據先前框架協議進行。
- 膠州科技園建設區約17,000平方米已於二零一八年完工。由於施工進度的變動，大約3,000平方米的建築面積將須於二零一九年第三季度方能完成，有關建築活動已根據先前框架協議進行。

5. 玉溪科技園建設區大約12,000平方米已於二零一八年完工。由於施工進度的變動，大約8,000平方米的建築面積將須於二零一九年第四季度方能完成，此類建築活動已根據先前框架協議進行。
6. 海口科技園建設區大約6,000平方米已於二零一八年完工。由於施工進度的變動，大約14,000平方米的建築面積將須於二零一九年第三季度方能完成，此類建築活動已根據先前框架協議進行。
7. 淮安科技園建設區大約10,000平方米已於二零一八年完工。由於施工進度的變動，大約10,000平方米的建築面積將須於二零一九年第三季度方能完成，此類建築活動已根據先前框架協議進行。
8. 10個科技園截至二零一九年十二月三十一日止年度展開總估計建築面積 = 26,000平方米。(合肥) + 155,500平方米(科技園第5至8號、第11至12號及第15至18號) = 181,500平方米。
9. 第13項用地收購自一名獨立第三方，無需進行建築活動便可開始生產。
10. 第14項用地租自一名獨立第三方，無需進行建築活動便可開始生產。
11. 貴集團現正就有關收購事項與當地政府磋商。
12. 第1號至第4號，第9號至第10號及第13號科技園區的建設已完成。第5號科技園區的建設基本完成(見附註3)。第14號科技園區由第三方租賃予 貴集團， 貴集團不負責其建設。
13. 中民築友建設科技集團在招標或甄選過程中成功入選為上述地盤的建築承包商。
14. 此亦假設 貴集團於招標程序後獲選為中民築友建設科技集團預裝装配式建築構配件及產品的供應商。

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度， 貴集團分別錄得預裝装配式構配件銷售產生的收入約173,600,000港元及423,600,000港元。收入增加主要是由於科技園製造及銷售預裝装配式構配件的已使用產能於年內持續增加所致。

1.3 貴集團前景

誠如二零一八年年報所披露，貴公司注意到裝配式建築行業已從快速增長期轉變為注重成熟穩定發展、優質、技術及管理能力的時代，並且有支持性政策出台以刺激行業在全國各地的發展。中國住房及城鄉建設部發佈的《「十三五」裝配式建築行動方案》提出了兩個主要目標，指二零二零年裝配式建築應(A)佔中國新建建築物15%以上；及(B)在第一、第二和第三線區域的所有新建建築中分別佔超過20%、15%及10%以上。特別是，貴集團已就以下城市簽署八份投資協議：東麗(天津)、無錫(江蘇)、蚌埠(安徽)、徐州(江蘇)、文安(河北)、尉氏(河南)、金華(浙江)及常德(湖南)。於22個省及48個城市的綠色建築科技園區直接投資安排已大致完成。作為行業的主要參與者之一，貴集團繼續制定節能環保標準及規則，並將致力於以「綠色發展」為戰略目標，於其系統各方面開發關鍵技術。

在前述背景的基準之下，貴集團將繼續專注於研發，將清潔生產及節能技術提升到新的水平，以改進技術，找出新的製造解決方案，以實現其戰略目標。

1.4 分節概要

考慮到貴集團的主要業務活動以及貴公司根據前述市場趨勢及政府政策持續發展其工業化及預製裝配式建築能力之戰略，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，並將於貴公司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

訂立框架協議之理由於通函「董事會函件」內「訂立框架協議之理由及裨益」一段載述。此外，貴公司之戰略為根據前述市場趨勢及國家策略持續發展其工業化及預製裝配式建築能力，故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。

從事物業建築及工程業務的中民築友建設科技具備必要的建築能力及資格，能作為興建貴集團科技園之合資格承包商以及提供預製裝配式建築構配件及產品所需設計服務。框架協議一項下擬進行之EPC服務安排及框架協議二項下擬進行之科技園設計服務安排及PC設計服務安排將使貴公司能夠利用中民

築友建設科技集團及中民築友建築設計(即總承包商)的相對優勢。此外，貴公司與中民築友建設科技集團根據供應安排的進一步合作將使貴集團能夠充分發揮其預製裝配式建築業務之戰略能力，並為貴集團提供額外收入來源，從而將提高其收益及溢利。通過訂立框架協議一，框架協議一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。

就框架協議項下之EPC服務安排而言，向中民築友建設科技集團及中民築友建築設計採購框架協議一項下擬進行之EPC服務安排及框架協議二項下擬進行之科技園設計服務安排及PC設計服務安排將按公平合理之條款進行，而貴集團可能向其他類似服務供應商或設計師採購有關服務。儘管簽立框架協議，但每當貴集團就興建或設計科技園甄選承包商時，仍預期將進行甄選程序，據此，貴集團將取得若干承包商(包括中民築友建設科技集團及中民築友建築設計)之報價，以供貴集團考慮及評估。貴集團將考慮各潛在承包商的實力及所提供之條款。即使中民築友建設科技集團及中民築友建築設計獲委聘承接某科技園的建築工程，但由於市場上將有其他現成可供比較及合資格承包商供貴集團作其他考慮，故概不保證其將獲選為其他科技園之承包商。

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

框架協議之詳情載於通函內之「董事會函件」。

3.1 期限

期限定為自獨立股東批准框架協議之日起至二零一九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經訂約方協定之情況下可予延長或重續。

透過訂立框架協議，董事深信及吾等認同，固定期限的方式及於二零一九年十二月三十一日後延長或重續之可能性乃實際可行，可於貴集團與其EPC服務供應商(包括中民築友建設科技集團)及其預製裝配式建築構配件及產品客戶(包括中民築友建設科技集團)合作時提供靈活性。

3.2 定價

3.2.1 有關框架協議一

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另加利潤率及不超過5%建築成本之管理費後公平磋商釐定。根據管理層所述及框架協議所載，EPC總承包服務之合約價格不應超過每平方米人民幣2,600元(包括稅項)。中民築友建設集團向 貴公司進一步承諾，EPC總承包服務之合約價格將不會高於業內市價。

根據管理層所述，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科技集團及其他獨立建築承包商所報之建築項目估計成本是否屬公平合理。

此外，根據管理層所述，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。由於材料價格及建築成本均由管理層根據每月於地區官方機構網站更新之公開數據不時更新，故管理層將可得出相關項目之建築成本，並估計 貴集團應付中民築友建設科技集團之項目管理費(倘其已獲選提供EPC服務)。

經審閱釐定EPC總承包服務之合約價格的定價政策(即建築項目之估計成本另加利潤率及不超過5%建築成本之管理費)及抽樣比較(i)有關中民築友建設集團於二零一八年十二月三十一日止年度承擔的 貴集團建築項目的估計成本明細；(ii)中民築友建設集團於項目完成後就所提供的EPC總承包服務向 貴集團發出的實際結算報表以確認交易金額；及(iii)中民築友建設集團向 貴集團發出的發票後，吾等認為上述政策已妥善實行。此外，經與負責建設工程之管理層及中民築友建

獨立財務顧問函件

設科技集團之管理層討論及審閱10份樣本合約後，吾等注意到，中民築友建設科技集團向 貴集團提供之項目管理費(就EPC服務而言)與中民築友建設科技集團向其他獨立第三方客戶提供者一致或較其稍佳。

根據管理層所述，每當 貴集團為建設科技園挑選承包商時， 貴集團將考慮中民築友建設科技集團的報價，並與相關地方市場之其他服務供應商預期將收取或提供之市價作比較。鑒於中國EPC服務行業僅有數名持牌市場參與者，故其他EPC服務之定價均向客戶公開，並可透過向市場參與者詢問而獲取。倘相關科技園之建設時間表許可， 貴集團亦可就相關地方市場同一科技園之EPC服務邀請最少兩名獨立EPC服務供應商，以作審閱及比較。

經與管理層討論及審閱過往項目承包商甄選程序之內部記錄後，吾等注意到，由於時間所限，每個科技園(於二零一八年開始施工)均並無個別從獨立供應商取得報價，惟 貴集團已邀請獨立供應商提交報價，涵蓋七個科技園。故吾等認為， 貴公司已遵守承包商之遴選程序。鑒於(i)吾等已審閱計劃項目之時間表；(ii)吾等亦已審閱由各部門主管所審批之內部清單，當中已解釋不會就若干科技園向獨立供應商尋求獨立報價之原因；(iii)確保承包商之遴選已遵守 貴公司訂立之政策；(iv)中民築友建設科技集團擁有豐富行業經驗，並可及時作出回應；及(v)中民築友建設科技集團提供的報價較可公開獲得的建築成本稍佳，吾等認為，在每一科技園並不涉及獨立供應商之情況下，價格及遴選過程屬公平合理。

根據(i) 貴集團採納之內部監控措施，尤其是承包商之甄選程序；(ii)與 貴公司管理層團隊(包括 貴集團財務總監及負責中國EPC服務安排之經理)之討論；(iii)過往項目承包商甄選程序之內部記錄；及(iv)相關科技園就框架協議項下EPC服務安排之施工時間表(於本函件「1.1.2 貴集團最新業務發展及表現」一段內說明)，吾等認為， 貴公司已妥善遵循承包商甄選程序。吾等知悉，倘有足夠時間取得獨立第三方之報價， 貴集團僅會在中民築友建設科技集團就相關地方市場EPC服務之報價低於同一地方市場中獨立第三方將收取之市價時，或在有關市價之範圍內，方會根據框架協議與中民築友建設科技集團訂立合約。

獨立財務顧問函件

為評估內部監控措施是否足以監察定價機制及交易量，吾等已檢討貴集團採納的內部監控措施並與貴公司管理層團隊(包括貴集團財務總監及負責中國EPC服務安排的經理)進行討論。吾等注意到管理層不時根據公開數據更新材料價格及建築成本，並規定根據EPC服務安排訂立的每項擬議交易由貴公司財務部批准，以對定價條款實行定期監察。為確保擬進行之交易不會超出EPC服務安排之建議年度上限或最高交易價值，吾等注意到，載有交易總值之貴集團相關附屬公司之每月財務報表已呈交貴公司財務部。

根據上文所述，吾等認為貴集團已有內部監控措施保障標的交易以公平合理的方式進行，並符合貴公司股東之整體利益。此外，管理層認為且吾等同意，貴集團的內部監控措施就監察承包商甄選、定價機制及交易量以進行EPC服務安排而言屬充足。

考慮到上文所述，吾等認為EPC服務安排項下的定價機制屬公平合理。

供應安排

根據管理層所述，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現行市價，而貴集團將提供之報價須參考各單位之估計成本加不超過10%之單位成本之利潤率而釐定。根據管理層所述及框架協議所載，綜合單位價格不應超過每立方米人民幣3,000元(包括稅項)。

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(包括中民築友建設科技集團)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。經審閱釐定供應安排定價之定價政策(即各單位估計成本另加不超過10%之單位成本之利潤率)及抽樣比較(i)有關貴集團於二零一八年十二月三十一日止年度向中民築友建設集團供應的預製裝配式

獨立財務顧問函件

建築構配件及產品的單位生產成本明細；(ii) 貴集團就預製裝配式建築構配件及產品的銷售向中民築友建設集團發出的實際結算報表以確認交易金額；及(iii) 貴集團向中民築友建設集團發出的發票後，吾等認為上述政策已妥善實行。

根據管理層所述，於編製報價時，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正常商業條款進行。

為評估內部監控措施是否足以監察定價機制，吾等已檢討貴集團採納的內部監控措施並與貴公司管理層團隊(包括貴集團財務總監及負責中國供應安排的經理)進行討論。吾等注意到，貴集團之營銷部門乃參考(i)相關地區最大供應商就有關單位所收取之市價範圍，(ii)預製裝配式建築構配件之質素及標準之比較，及(iii)該等配件於相關時間之市場需求，以評估及釐定貴集團就預製裝配式建築構配件向中民築友建設科技集團所報之建議售價。此外，由於供應安排為一項持續關連交易，營銷部門亦將在計及預製裝配式建築構配件在質素及標準方面的差異以及貴集團長遠業務關係之發展後，檢討及評估貴集團所報價格是否對貴集團而言不遜於向其他獨立客戶所提供者。負責供應預製裝配式建築構配件之業務分部之總經理將就定價作最終審批。

根據上文所述，吾等認為貴集團已有內部監控措施保障標的交易以公平合理的方式進行，並符合貴公司股東之整體利益。此外，管理層認為且吾等同意，貴集團的內部監控措施就監察定價機制以進行供應安排而言屬充足。

考慮到上文所述，吾等認為供應安排項下的定價機制屬公平合理。

3.2.2 有關框架協議二

科技園設計服務安排

根據科技園設計服務安排，中民築友建築設計將向 貴集團所提供設計服務之合約價格乃經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。原則上，科技園設計服務之合約價格不應超過每平方米人民幣25元(包括稅項)。中民築友建築設計向 貴公司進一步承諾，中民築友建築設計就科技園設計服務所報之合約價格將不會高於行內之市場比率。

考慮到中民築友建築設計向 貴集團提供的科技園設計服務先前為中民築友建設科技集團向 貴集團提供的EPC總承包服務的一部份及一項個別協議(即框架協議二)已於截至二零一九年十二月三十一日止年度新訂立，吾等已審閱釐定科技園設計服務之合約價格的定價政策(即設計成本另加不超過5%之利潤率及管理費)，吾等認為上述政策已妥善實行。

根據(i) 貴集團採納以監控定價機制的內部控制措施；及(ii)與 貴公司的管理團隊進行討論，吾等了解每當 貴集團為提供科技園設計服務(倘時間表允許)挑選承包商時， 貴集團將考慮中民築友建築設計集團的報價，並與將興建的相關科技園位處的城市或地區之其他服務供應商預期將收取或提供之市價作比較。倘彼等所報價格低於獨立第三方將收取或提供之市價，或在有關市價之範圍內， 貴集團將只會與中民築友建築設計集團訂立合約。此外，吾等知悉科技園設計服務安排項下將訂立的各項建議交易將由 貴公司財務部審批，以確保定期監控定價條款，而 貴集團相關附屬公司載有交易總額的每月財務報表將呈交 貴公司財務部，以確保擬進行的交易並不會超出科技園設計服務安排的交易額上限。管理層相信，而吾等亦同意，內部管理措施妥善實行，以確保標的交易以公平合理的方式進行，並符合 貴公司股東之整體利益。

PC設計服務安排

根據PC設計服務安排，貴集團出售予第三方之預製裝配式建築構配件及產品之設計之設計服務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。原則上，產品設計服務之合約價格不應超過每立方米人民幣70元(包括稅項)。中民築友建築設計向貴公司進一步承諾，中民築友建築設計就產品設計服務所報之合約價格將不會高於行內之市場比率。

由於貴集團已與中民築友建築設計新訂立一項協議(即框架協議二)，內容有關於截至二零一九年十二月三十一日止年度為貴集團售予第三方的預製裝配式建築構配件及產品提供設計服務，吾等已審閱釐定PC設計服務之合約價格的內部政策(即設計成本另加不超過5%之利潤率及管理費)，吾等認為上述政策已妥善實行。

根據(i) 貴集團採納以監控定價機制的內部監控措施；及(ii)與貴公司的管理團隊進行討論，吾等了解每當貴集團為提供產品設計服務(倘時間表允許)挑選承包商時，貴集團將考慮中民築友建築設計集團的報價，並與將興建的相關科技園位處的城市或地區之其他服務供應商預期將收取或提供之市價作比較。倘彼等所報價格低於獨立第三方將收取或提供之市價時，或在有關市價之範圍內，貴集團將只會與中民築友建築設計集團訂立合約。此外，吾等知悉科技園設計服務安排項下將訂立的各項建議交易將由貴公司財務部審批，以確保定期監控定價條款，而貴集團相關附屬公司載有交易總額的每月財務報表將呈交貴公司財務部，以確保擬進行的交易並不會超出PC設計服務安排的交易額上限。管理層相信，而吾等亦同意，內部監控措施妥善實行，以確保標的交易以公平合理的方式進行，並符合貴公司股東之整體利益。

4 框架協議付款安排

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科技集團以及中民築友建築設計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。

4.1 有關框架協議一

EPC服務安排

根據管理層所述，貴公司與中民築友建設科技集團就EPC服務安排之付款安排載列如下：

- (i) 貴集團須根據施工進度每月向中民築友建設科技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%；
- (ii) 於項目竣工及結算時，須支付最終結算價95%；及
- (iii) 餘下5%於缺陷責任期(即通常為兩年)屆滿且並無出現質素問題的情況下一次性支付。

經與管理層討論並審閱10份合約樣本後，吾等注意到，中國獨立第三方建築承包商所授予的付款條款與中民築友建設科技集團根據EPC安排向 貴集團提供的條款相若。吾等進一步獲管理層告知，有關條款為中民築友建設科技集團的慣例並與中民築友建設科技集團向其他獨立第三方客戶所提供之條款一致。經考慮上述者，吾等認為EPC服務安排之付款方法屬公平合理且按正常商業條款進行。

供應安排

根據管理層所述，貴公司與中民築友建設科技集團就供應安排之付款安排載列如下：

- (i) 中民築友建設科技集團須於訂立供應合約後十日內向 貴集團預付款項，相當於供應合約之合約金額10%；
- (ii) 中民築友建設科技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%；
- (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的情況下一次性支付。

吾等已將 貴集團向其獨立第三方客戶提供之付款條款(即透過抽樣審閱13份合約樣本)與 貴集團向中民築友建設科技集團所提供者進行比較，並注意到，中民築友建設科技集團適用的付款條款類似 貴集團與其他獨立第三方客戶所訂立現有合約之條款。經考慮上述者，吾等認為供應安排之付款方法屬公平合理且按正常商業條款進行。

4.2 有關框架協議二

科技園設計服務安排

根據管理層所述，貴公司與中民築友建設科技集團就科技園設計服務安排之付款安排載列如下：

- (i) 中民築友建設科技集團須於訂立合約後七日內支付押金，相當於合約金額的5%；
- (ii) 中民築友建設科技集團須根據施工進度向 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90%；
- (iii) 於項目竣工及結算時，須支付最終結算價95%；及
- (iv) 餘下5%於缺陷責任期(即通常為兩年)屆滿且並無出現質素問題的情況下一次性支付。

經與管理層討論並審閱合約條款後，吾等注意到，中國獨立第三方建築承包商所授予的付款條款與中民築友建築設計根據科技園設計服務安排向 貴集團提供的條款相若。吾等進一步獲管理層告知，有關條款為中民築友建築設計的慣例並與中民築友建築設計向其他獨立第三方客戶所提供之條款一致。經考慮上述者，吾等認為EPC服務安排之付款方法屬公平合理且按正常商業條款進行。

PC設計服務安排

根據管理層所述，貴公司與中民築友建設科技集團就PC設計服務安排之付款安排載列如下：

- (i) 中民築友建設科技集團須於訂立合約後七日內支付押金，相當於合約金額的20%；
- (ii) 中民築友建設科技集團須根據施工進度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90%；
- (iii) 於項目竣工及結算時，須支付最終結算價95%；及
- (iv) 餘下5%於缺陷責任期(即通常為兩年)屆滿且並無出現質素問題的情況下一次性支付。

經與管理層討論並審閱合約條款後，吾等注意到，中國獨立第三方建築承包商所授予的付款條款與中民築友建築設計根據PC設計服務安排向貴集團提供的條款相若。吾等進一步獲管理層告知，有關條款為中民築友建築設計的慣例並與中民築友建築設計向其他獨立第三方客戶所提供之條款一致。經考慮上述者，吾等認為PC設計服務安排之付款方法屬公平合理且按正常商業條款進行。

5 歷史及建議交易價值以及年度上限

5.1 框架協議一項下之過往交易價值及年度上限

5.1.1 EPC服務安排之過往交易價值

於二零一八年十二月三十一日屆滿的先前框架協議項下EPC服務安排之估計最高交易價值為人民幣400,000,000元。截至二零一八年十二月三十一日止年度，EPC服務安排之實際交易價值約為人民幣315,400,000元，佔當時建議年度上限約78.9%。

吾等已與管理層進行討論，並注意到上述當時建議年度上限使用率乃主要受訂立框架協議一之有關原因影響所致。吾等特別注意到：

- (i) 鑒於建設計劃出現變動，以致需要較長時間完成，直至二零一九年為止，部分EPC服務安排之交易價值將遞延至截至二零一九年十二月三十一日止年度；

- (ii) 儘管 貴集團於二零一八年成功收購興建科技園的七幅新用地(於二零一八年開始興建並預計於二零一九年持續進行)，該三幅用地於二零一八年使用的交易價值少於EPC服務安排中原計劃於截至二零一八年十二月三十一日止年度用於一幅用地盤的交易價值，故有關差異於截至二零一八年十二月三十一日止年度被視為未獲使用。

鑒於建設計劃出現變動，成功收購用地之時間及預製裝配式建築構配件及產品之市場需求可能因 貴集團無法控制的各項因素而產生變動，故管理層相信且吾等同意過往建議年度上限未獲全面使用與釐定當時建議年度上限之基準之公平性及合理性並無關聯。

5.1.2 供應安排之過往交易價值

先前框架協議中擬定之供應安排建議年度上限為人民幣300,000,000元。然而，供應安排於二零一八年之實際交易金額約為人民幣126,500,000元，相當於當時建議年度上限約42.2%。

吾等已與管理層進行討論，並注意到當時建議年度上限使用率低之主要原因如下：

- (i) 偏離乃由於中國政府於二零一八年實施樓市降溫措施所致。由於該等措施的實施，房地產建設項目的數目有所減少，現有建設項目的進程遭到拖延，兩者均導致預製組件需求的下滑；
- (ii) 此外，儘管中國政府已就預製組件於中國部署若干有利政府政策(例如中國住房和城鄉建設部發佈的指令要求一定比例的新建樓宇為預製裝配式建築)，惟於中國若干地區(尤其是中國內地的中西部)實施該等政策的情況仍然未如理想。

鑑於上文所述，中國預製組件的需求已受影響，因此， 貴公司於截至二零一八年十二月三十一日止年度並未實現預製組件的預期銷售額。鑑於預製裝配式建築構配件及產品之市場需求可能因 貴集團無法控制的各項因素而產生變動，管理層相信且吾等同意過往建議年度上限相對較低的使用率與釐定當時建議年度上限之基準之公平性及合理性並無關聯。

5.2 建議交易價值及年度上限

5.2.1 框架協議一項下EPC服務安排之估計交易價值

於達致吾等有關框架協議一項下EPC服務安排項下之交易於截至二零一九年十二月三十一日止年度之估計最高價值為人民幣250,000,000元之意見時，吾等已(i)審閱數份 貴集團與獨立第三方簽訂之服務合約樣本；(ii)與管理層就八幅已獲用地之估計成本及建設計劃進行討論(附註1)；及(iii)與管理層就目前正由 貴集團進行協商或識別的兩幅潛在用地之預算成本及預期建設計劃(附註2)進行討論。吾等於釐定估計最高交易價值時已考慮下列因素：

- (i) 根據管理層所述，假設中民築友建設科技集團於招標程序後成功入選，則上述十個科技園之估計建築面積合共為約281,500平方米。鑑於若干科技園的建設(i)於截至二零一九年十二月三十一日止年度前開始；或(ii)已開始或計劃開始，而預期於截至二零一九年十二月三十一日止年度後完成，管理層預期建築工程僅會於約120,000平方米內進行，此乃由管理層參考各個科技園的個別施工時間表得出；
- (ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度的十個科技園之建設計劃及期限載於上文「貴集團最新業務發展及表現」一節；
- (iii) 最高合約價格每平方米人民幣2,600元(含稅及不超過建築成本5%之加成)低於獨立建築承包商先前根據科技園的規模、項目複雜程度、施工期及地點向 貴公司所報價格，或於該報價的範圍內；及
- (iv) 不超過建築成本5%之加成略低於中民築友建設科技集團向其他第三方提供者。
- (v) 貴公司已假設中民築友建設科技集團將會獲選為其將於截至二零一九年十二月三十一日止年度開始動工的大部分科技園的建築工程承包商，並考慮到(a)中民築友建設科技集團就EPC總承包服務向 貴集團提出的項目管理費條款與其他獨立第三方承包商向 貴集團提出者一致或較其稍佳；及(b) 貴集團遵循 貴集團制訂的承包商甄選政策，選定中民築友建設科技集團為其於截至二零一八

年十二月三十一日止年度開始動工的全部科技園的承包商。因此，貴公司認為，在「框架協議之主要條款」一節所載甄選或競標過程之規限下，將EPC總承包服務的約80%的大額需求歸屬於中民築友建設科技集團在商業上屬合理。

鑒於上述各項目已獲支持及合理達成，故吾等認為截至二零一九年十二月三十一日止年度之EPC服務安排項下交易之估計最高價值為人民幣250,000,000元，此乃按將於截至二零一九年十二月三十一日止年度完成建築工程的科學園區之估計總建築面積乘以最高合約價格每平方米人民幣2,600元計算得出，均屬公平合理。

附註：

1. 八幅已取得用地包括合肥、膠州、玉溪、海口、淮安、綦江、江夏及臨安的科技園。
2. 兩幅潛在用地包括金堂及東麗的科技園。

5.2.2 框架協議一項下供應安排之建議年度上限

於達致吾等有關建議供應安排年度上限人民幣300,000,000元之意見時，吾等已進行以下工作，例如(i)審閱數份 貴集團與獨立第三方訂立之供應合約之樣本；(ii)與管理層就截至二零一九年十二月三十一日止年度八幅已獲用地的估計需求進行討論；及(iii)與管理層就截至二零一九年十二月三十一日止年度由 貴集團進行協商或識別的兩幅潛在用地之預製裝配式建築構配件及產品之預期需求以及預製裝配式建築之能力進行討論。此外，吾等於釐定供應安排之建議年度上限時已計及下列因素：

- (i) 根據管理層所述，吾等注意到中民築友建設科技集團向管理層表示其已持續訂立多份建築合約，其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的設計、規模及複雜程度等因素；
- (ii) 中民築友建設科技集團已向 貴集團呈列中民築友建設科技集團於截至二零一九年十二月三十一日止年度獲得的43個項目，涉及總建築面積約1,400,000平方米，並向 貴公司提供(i)手頭相關建築合約的相應施工時間表；(ii)將使用的預製裝配式建築構配件及產品的規格詳情；及(iii)每個項目的預製裝配式建築構配件及產品的預計交易量。基於上文所述， 貴公司估計中民築友建設科技集團的

獨立財務顧問函件

預製裝配式建築構配件及產品將約為109,000立方米。然而，基於過往經驗，中民築友建設科技集團指出，每個建築項目的實際交易量與估計交易量可能出現±10%的偏差。因此，貴公司已計入10%緩衝，並計算中民築友建設科技集團對預製裝配式建築構配件及產品的需求約為120,000立方米。

- (iii) 考慮到(a) 貴集團自第三方客戶獲得之手頭訂單；(b) 貴集團預計於截至二零一九年十二月三十一日止年度產能(如上文「貴集團最新業務發展及表現」一段所述)；(c)中民築友建設科技集團上述對預製裝配式建築構配件及產品之持續需求；及(d) 貴集團擬就中民築友建設科技集團之需求提供充足可用供應量，以提高其於中民築友建設科技集團供應授權之任何招標程序中獲遴選之機會，管理層決定於期內根據框架協議一確定金額固定不超逾人民幣300,000,000元；
- (iv) 吾等從管理層得知，其中十個科技園或會於二零一九年向中民築友建設科技集團供應預製裝配式建築構配件及產品。中民築友建設科技集團對預製裝配式建築構配件及產品的預期最高需求約120,000立方米將佔 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度預期總產能(按「貴集團最新業務發展及表現」一段項下表格所述，約為760,000至1,010,000立方米)約12%至16%；
- (v) 吾等留意到，中民築友建設科技集團將邀請 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／報價，而中民築友建設科技集團與彼等已訂立或將訂立建築合約；及
- (vi) 最高售價每立方米人民幣3,000元(不超逾10%的利潤率)與 貴集團向獨立第三方客戶所報價格一致，此乃按各個項目所需預製裝配式建築構配件及產品之需求以及製造預製裝配式建築構配件及產品之位置計算。

吾等向管理層瞭解後獲悉，當釐定供應安排的建議年度上限時，已考慮二零一八年樓市降溫措施及中國政府的政策改變或會帶來的影響。根據與管理層進行的討論及新聞媒體研究，吾等知悉中國政府政策乃支持貴集團預製裝配式建築單位業務於中國的發展。例如，中國於二零一六年至二零二零年期間的十三五計劃表明，其對環境及經濟建築的支持，以及預製裝配式建築單位的使用將逐步增加。其他對貴集團預製裝配式建築單位業務有利的中國政府政策將繼續於中國實施(如中國住房和城鄉建設部發出的指令(其規定裝配式建築應佔(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))，減緩中國樓市降溫措施所帶來的負面影響。中國物業市場預期將於二零一九年復甦，而以下所述可印證這一點：(i)根據專注中國物業市場的獨立物業研究數據庫—CREIS中指數據所公佈的統計數據，與二零一八年同期相比，十大城市中，成功競投的地塊總面積及總交易量於二零一九年首四個月分別大幅上升約6%及10%；及(ii)據中國國家統計局最近於二零一九年五月十五日所發佈的新聞稿指出，二零一九年首四個月，房地產開發總投資額同比增長約11.9%至人民幣34,220億元，而房地產開發企業的施工面積則同比增長約8.8%至72.26億平方米。經考慮上文所述因素，管理層認為且吾等同意，二零一九年樓市降溫措施及中國政府的政策改變或會帶來的影響將較為輕微。

經與管理層討論及抽樣比較中民築友建設科技集團已於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度進行的建築項目的預算成本及實際成本報告，吾等瞭解到，由於建築工地有各種不確定因素，預製裝配式建築構配件及產品的實際使用量整體上與原定規劃使用量出現最高約±10%的偏差，因此，吾等認為將10%緩衝納入最高需求的計算內屬合理。據此，截至二零一九年十二月三十一日止年度供應安排之建議年度上限乃按預期平均售價每立方米人民幣2,500元(不超逾10%的利潤率)乘以中民築友建設科技集團對預製裝配式建築構配件及產品的預期最高需求約120,000立方米計算得出。於達致吾等就中民築友建設科技集團對預製裝配式建築構配件及產品的最高需求(約為120,000立方米)的意見時，吾等已與貴集團管理層討論並審閱(i)中民築友建設科技集團手頭建築合約的詳盡概要；(ii)貴

集團科技園的目前生產時間表；及(iii)供應安排的過往交易價值及截至二零一八年十二月三十一日止年度建議年度上限的使用率。儘管供應安排建議年度上限於二零一八年的使用率因中國政府實施樓市降溫措施而偏低，考慮到如上文所述，預期中國物業市場將於二零一九年復甦以及中民築友建設科技集團的手頭建築合約所支撐的厚實建築項目儲備，吾等認為，已妥為得出釐定建議年度上限的因素第(ii)項所述中民築友建設科技集團對預製裝配式建築構配件及產品的最高需求。

誠如釐定建議年度上限的因素第(iii)項所述，董事相信，為使貴集團於獲授中民築友建設科技集團之供應授權中取得競爭優勢，將框架協議一項下供應安排按建議水平設定建議年度上限至關重要，從而令貴集團不會因年度交易金額已達到或可能超過設於低水平之年度上限而無法提交供應授權之投票書／報價(倘上文「貴集團最新業務發展及表現」一段中表格所載的任何潛在項目被其他新潛在項目所取代)。鑒於並無承諾貴集團將隨時獲授中民築友建設科技集團之供應授權，吾等同意董事，認為將框架協議項下供應安排之建議年度上限訂於人民幣300,000,000元屬商業上合理之舉，從而令貴集團於營運、管理及發展業務方面具有彈性。

鑒於上述各項因素已獲支持及合理達成，故吾等認為截至二零一九年十二月三十一日止年度供應安排之建議年度上限人民幣300,000,000元(包括緩衝額約人民幣27,500,000元)屬公平合理。

5.2.3 框架協議二項下科技園設計服務安排之估計交易價值

於達致吾等有關框架協議二項下之科技園設計服務安排之交易於截至二零一九年十二月三十一日止年度之估計最高價值為人民幣6,000,000元之意見時，由於 貴公司目前並無與其他獨立建築承包商訂立合約，吾等已(i)與管理層就於二零一八年將包括在EPC服務安排中之科技園設計服務安排分出之理據及原因進行討論；及(ii)與管理層就四幅已獲用地以及目前正由 貴集團進行協商或識別的兩幅潛在用地之科技園設計服務預算成本進行討論。吾等於釐定交易之估計最高價值時已計及下列因素：

- (i) 根據管理層所述，假設中民築友建築設計集團於招標程序後成功入選，估計建築面積合共約236,500平方米的十個科技園之六個(附註1)將於截至二零一九年十二月三十一日止年度就其設計作出定案(請參閱上文「貴集團最新業務發展及表現」一節內之表格)；
- (ii) 截至二零一九年十二月三十一日止年度的六個科技園之建設計劃及期限(附註1)；
- (iii) 最高合約價值每平方米人民幣25元(含稅及不超過設計成本5%之加成)低於獨立建築承包商先前根據科技園的規模、項目複雜程度、施工期及地點向 貴公司所報價格，或於該報價的範圍內；及
- (iv) 不超過設計成本5%之加成將不會高於中民築友建築設計集團向其他第三方提供者。

鑒於上述各項目已獲支持及合理達成，故吾等認為截至二零一九年十二月三十一日止年度之科技園設計服務安排項下交易之估計最高價值為人民幣6,000,000元，此乃按六個科技園(附註1)截至二零一九年十二月三十一日止年度之估計總建築面積乘以最高合約價格每平方米人民幣25元計算得出，屬公平合理。

附註1： 六幅用地包括合肥、綦江、金堂、江夏、東麗及臨安的科技園。

5.2.4 框架協議二項下PC設計服務安排之估計年度上限及交易價值

於達致吾等有關PC設計服務安排年度上限人民幣9,000,000元之意見時，由於 貴公司目前並無與其他獨立第三方建築承包商訂立合約，經考慮中民築友建設科技集團預期於截至二零一九年十二月三十一日止年度需要預製裝配式建築構配件之項目數目後，吾等已與管理層就中民築友建設科技集團對預製裝配式建築構配件的預期需求進行討論。此外，吾等於釐定PC設計服務安排的建議年度上限時已計及下列因素：

- (i) 根據管理層所述，其中十個科技園或會於二零一九年向中民築友建設科技集團供應約120,000立方米的預製裝配式建築構配件及產品，相當於 貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度預期總產能(按「貴集團最新業務發展及表現」一段項下表格所述，約為760,000至1,010,000立方米)約12%至16%；
- (ii) 考慮到(a) 貴集團自第三方客戶獲得之手頭訂單；(b)如上文所述，中民築友建設科技集團對預製裝配式建築構配件及產品的持續需求，管理層決定於框架協議二期間確定金額為不超過人民幣9,000,000元；
- (iii) 最高合約價格每立方米人民幣70元(含稅及不超過設計成本5%之加成)低於獨立建築承包商先前根據科技園的規模、項目複雜程度及預製裝配式建築構配件及產品的銷量向 貴公司所報價格，或於該報價的範圍內。

鑒於上述各項因素已獲支持及合理達成，故吾等認為截至二零一九年十二月三十一日止年度PC設計服務安排之建議年度上限人民幣9,000,000元乃按最高售價每立方米人民幣70元(不超過5%的利潤率)乘以中民築友建設科技集團及第三方客戶對預製裝配式建築構配件及產品之預期需求約330,000立方米(估計約有40%要求有關服務)計算，屬公平合理。

推薦意見

經考慮以上主要因素及理由，吾等認為，(i) 框架協議及其項下擬進行交易乃於 貴公司的一般及日常業務過程中訂立，符合 貴公司及股東的整體利益；(ii) 框架協議的條款乃按正常商業條款進行，就獨立股東而言屬公平合理；及(iii) 供應安排及PC設計服務安排的建議年度上限以及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下的估計交易價值就獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會投票贊成將於股東特別大會上提呈批准框架協議的決議案。

此 致

中民築友智造科技集團有限公司
香港金鐘
金鐘道88號
太古廣場一座
10樓
1001-1004室

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
富強金融資本有限公司
董事總經理
胡健生
謹啟

二零一九年六月十四日

胡健生先生(「胡先生」)為富強金融資本有限公司的負責人員，該公司獲發牌從事《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。胡先生於香港企業融資顧問範疇擁有超過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

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)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。

重疊董事擔任中國民生投資若干附屬公司的董事。中國民生投資為本公司的控股股東，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約63.87%。彭雄文先生為中國民生投資某間附屬公司的首席財務官。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。

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二零一八年十二月三十一日(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

概無董事因於框架協議或其項下擬進行的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、建議供應安排年度上限及其項下擬進行的交易條款的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國民生投資若干股東及／或附屬公司的董事，故彼等已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二零一八年十二月三十一日(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，董事並不知悉自二零一八年十二月三十一日(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。

其他資料

- (i) 本公司的註冊辦事處位於Canon's Court, 22 Victoria Street, Hamilton HM12, 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43樓。
- (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)在香港金鐘道88號太古廣場一座10樓1001-1004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25至26頁；
- (v) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第27至56頁；
- (vi) 本附錄「專家及同意書」一段所提述的書面同意；及
- (vii) 本通函副本。



CHINA MINSHENG DIT GROUP LIMITED

中民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)

茲通告中民築友智造科技集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年七月四日(星期四)上午十時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心1座18樓1804A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二零一九年六月十四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二零一九年四月三日的框架協議一及日期為二零一九年四月三日的框架協議二(協議副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易(包括建議供應安排年度上限)。」

承董事會命
中民築友智造科技集團有限公司
主席兼執行董事
閻軍

香港，二零一九年六月十四日

附註：

- (1) 凡有權出席上述通告所召開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。
- (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的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的代表委任表格後出席股東特別大會，則閣下的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。
- (4) 如屬本公司任何股份的聯名登記持有人，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的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)及楊宏偉先生為執行董事；彭雄文先生為非執行董事；姜洪慶先生、李志明先生及馬立山先生為獨立非執行董事。