

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公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



**DIT GROUP LIMITED**

**築友智造科技集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：726)

公告

(A)有關(1)關連交易

一 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

及

(B)有關持續關連交易之物業租賃協議

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二零年五月十一日（於交易時段後）：(i)本公司與中民築友建設科技訂立框架協議一，內容有關(a)中民築友建設科技集團向本集團提供之EPC總承包服務，即EPC服務安排；及(b)本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；(ii)本公司與中民築友建築設計訂立框架協議二，內容有關中民築友建築設計集團就(a)本集團於中國的科技園向本集團提供之設計服務，即科技園設計服務安排；及(b)本集團出售的預製裝配式建築配件及產品，即PC設計服務安排；及(iii)長沙中民（本公司間接非全資附屬公司）與築友智造產業訂立物業租賃協議，據此長沙中民將向築友智造產業集團出租長沙科技園內的物業。

## 上市規則之涵義

中民築友建設科技及中民築友建築設計均為築友智造產業之全資附屬公司。於本公告日期，築友智造產業間接持有已發行股份約63.5%，因而為本公司之控股股東。築友智造產業亦由執行董事胡葆森先生間接全資擁有。因此，根據上市規則築友智造產業、中民築友建設科技及中民築友建築設計各自為本公司關連人士。

## 框架協議

由於EPC服務安排及科技園設計服務安排均屬資本性質，涉及科技園建設的不同方面，且中民築友建設科技及中民築友建築設計均為築友智造產業之直接或間接全資附屬公司，故根據上市規則第14.22條及第14A.81條，EPC服務安排及科技園設計服務安排需要合併計算。由於有關EPC服務安排及科技園設計服務安排估計最高價值之適用百分比率超過5%，故EPC服務安排及科技園設計服務安排構成本公司之關連交易，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。

由於供應安排屬本集團的一般及日常業務過程中的收入性質，且有關建議供應安排年度上限之一項或多項適用百分比率超過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，由於有關建議PC設計服務安排年度上限所有適用百分比率少於5%及建議PC設計服務安排年度上限為少於3,000,000港元，故PC設計服務安排項下擬進行交易構成持續關連交易，完全獲豁免遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准之規定。

## 物業租賃協議

由於有關物業租賃協議項下持續關連交易之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，故物業租賃協議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。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以考慮及批准框架協議（包括EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之建議供應安排年度上限及估計交易價值）。一份載有（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，當中載有其就框架協議（包括EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之建議供應安排年度上限及估計交易價值）向獨立股東提供之推薦意見；(iii)獨立財務顧問發出之意見函件，當中載有獨立財務顧問就框架協議（包括EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之建議供應安排年度上限及估計交易價值）之意見；及(iv)召開股東特別大會之通告及相關代表委任表格之通函，目前預期將於二零二零年六月一日或之前寄發予股東。

倘未能於股東特別大會就框架協議取得獨立股東批准，則框架協議項下擬進行交易將不會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣股份或本公司任何其他證券時務須審慎行事。

## 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二零年五月十一日（於交易時段後）：

- (i) 本公司與中民築友建設科技訂立框架協議一，內容有關(a)EPC服務安排及(b)供應安排；
- (ii) 本公司與中民築友建築設計訂立框架協議二，內容有關(a)科技園設計服務安排及(b)PC設計服務安排；及
- (iii) 長沙中民（本公司間接非全資附屬公司）與築友智造產業訂立物業租賃協議，據此長沙中民將向築友智造產業集團出租長沙科技園內的物業，以供用作長沙科技園的辦公室場所、員工宿舍、製成品倉庫、測試廠房及預製裝配式構配件製造廠房以及向築友智造產業集團提供若干配套服務。

## 框架協議一之主要條款

日期：二零二零年五月十一日（於交易時段後）

訂約方：(1) 本公司；及  
(2) 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二零二零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。

標的事項：

### (1) EPC服務安排

根據EPC服務安排，中民築友建設科技集團或會參與就建設本集團的科技園由本集團安排之甄選或招標程序。透過甄選或招標程序選定中民築友建設科技集團為承包商後，中民築友建設科技將根據投標及相關服務合約之條款向本集團提供或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。

EPC總承包服務屬安排形式，其中EPC承包商負責所有活動，包括採購、建築、委託及將科技園轉交予本公司。

本集團將就建設其科技園不時透過甄選或招標程序選定承包商。本集團將考慮投標提案並比較所有投標人的報價，包括中民築友建設科技集團的報價。如中民築友建設科技集團為唯一的競標者，本集團將把民築友建設科技集團的報價與預期在建的相關科技園所在的城市或地區的其他建築承包商收取或提供的市場價格進行比較，及在相關科技園的建設時間表許可的情況下，將邀請至少兩間其他獨立建築承包商報價，以作審閱及比較。本集團相信，EPC總承包服務之定價一般具透明度，且有關定價可透過查詢市場業者取得。提供EPC總承包服務的招標價亦可於公共資源交易中心的官方網站查閱。倘中民築友建設科技集團的報價低於其他競標者或介乎市價範圍內，本集團會根據框架協議一與中民築友建設科技集團訂立合約。

## (2) 供應安排

根據供應安排，本集團或會參與就供應預製裝配式建築構配件及產品由中民築友建設科技集團安排之招標程序。中民築友建設科技集團選定本集團為承包商後，本集團將根據招標及相關供應合約之條款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，以供進行建築項目之用。

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%及原則上不應超過每平方米人民幣2,600元(包括稅項)之管理費而釐定。根據框架協議一，中民築友建設科技集團所報之EPC總承包服務之合約價格不會高於行內之市場價格。

EPC總承包服務的每平方米建議利潤率及合約價格乃參考二零一九年其他市場參與者所報平均建設價格及二零二零年本集團EPC總承包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。原則上，所暫定的單位價格不應超過每立方米人民幣3,200元(包括稅項)。視乎所供應單位的實際體積，最終單位價格可予以調整。

預製裝配式建築構配件及產品的綜合單位價格乃參考二零一九年其他市場參與者所報的預製裝配式建築構配件及產品每立方米平均單位價格、二零二零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二零二零年本集團製造每單位的估計成本而定。

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及產品之質素及標準之比較，及(iii)該等配件及產品於相關時間之市場需求，以評估及釐定預製裝配式建築構配件及產品之建議售價。本集團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與客戶之長遠業務關係發展，以審核及評估建議售價是否對本集團而言不遜於向其他獨立客戶提供者。負責供應預製裝配式建築構配件及產品之業務分部之總經理將就銷售定價作最終決定。

付款安排：

框架協議一規定，根據EPC服務安排應付中民築友建設科技集團或根據供應安排應付本集團之所有費用及款項之付款機制詳情，均須於相關訂約方將訂立之相關服務或供應合約中列明。

## 框架協議二之主要條款

日期：二零二零年五月十一日（於交易時段後）

訂約方：(1) 本公司；及  
(2) 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二零二零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。

標的事項：

### (1) 科技園設計服務安排

根據科技園設計服務安排，中民築友建築設計集團或會參與就向本集團於中國的科技園提供設計服務由本集團安排之甄選或招標程序。透過甄選或招標程序選定中民築友建築設計集團為服務供應商後，中民築友建築設計將根據招標及相關服務合約之條款向本集團提供或促使其附屬公司向本集團提供有關本集團於中國科技園的設計服務。

本集團將就其科技園之設計不時透過甄選或招標程序選定承包商。本集團將考慮投標提案並比較所有投標人的報價，包括中民築友建設科技集團的報價。如中民築友建設科技集團為唯一的競標者，本集團將把報價與預期在建的相關科技園所在的城市或地區的其他服務提供商收取或提供的市場價格進行比較，及在相關科技園的建設時間表許可的情況下，將邀請至少兩家其他獨立的EPC服務供應商報價，以作審閱及比較。本集團相信，科技園設計服務之定價一般具透明度，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官方網站查閱。倘中民築友建築設計集團的務報價低於其他競標者或介乎市價範圍內，本集團會根據框架協議二與中民築友建築設計集團訂立合約。

## (2) PC設計服務安排

根據PC設計服務安排，中民築友建築設計集團或會參與就向本集團預製裝配式建築構配件及產品提供設計服務由本集團安排之甄選或招標程序。透過甄選或招標程序選定中民築友建築設計集團為服務供應商後，中民築友建築設計將根據招標及相關服務合約之條款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或促使其附屬公司提供設計服務。

本集團將就本集團之預製裝配式建築構配件及產品不時透過甄選或招標程序選定承包商。本集團將考慮投標提案並比較所有投標人的報價，包括中民築友建設科技集團的報價。如中民築友建設科技集團為唯一的競標者，本集團將把報價與預期在建的相關科技園所在的城市或地區的其他服務提供商收取或提供的市場價格進行比較，及在相關科技園的建設時間表許可的情況下，將邀請至少兩家其他獨立的EPC服務供應商報價，以作審閱及比較。本集團相信，產品設計服務之定價一般具透明度，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官方網站查閱。倘中民築友建築設計集團的報價低於其他競標者或介乎市價範圍內，本集團會根據框架協議二與中民築友建築設計集團訂立合約。

定價：

- (1) 根據科技園設計服務安排，中民築友建築設計集團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%及原則上不應超過每平方米人民幣25元(包括稅項)之管理費而釐定。視乎使用設計的科技園實際大小，最終合約價格可予以調整。根據框架協議二，中民築友建築設計集團就科技園設計服務之合約價格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二零一九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在二零二零年的設計服務預期需求水平而定。

- (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%及原則上不應超過每立方米人民幣70元(包括稅項)之管理費而釐定。視乎使用設計的預製裝配式建築構配件實際數量，最終合約價格可予以調整。根據框架協議二，中民築友建築設計集團就預製裝配式建築構配件及產品設計服務所報之合約價格不會高於行內之市場比率。

預製裝配式建築構配件及產品設計服務的建議利潤率及合約價格乃參考二零一九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二零二零年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集團之所有費用及款項之付款機制詳情，均須於相關訂約方將訂立之相關服務合約中列明。



## 物業租賃協議之主要條款

日期： 二零二零年五月十一日（於交易時段後）

業主： 長沙中民

租戶： 築友智造產業

相關租賃物業可由築友智造產業集團實體使用。

物業： 長沙科技園內的物業

租賃及配套服務： 根據物業租賃協議，長沙中民同意(i)向相關築友智造產業集團實體出租辦公室場所、員工宿舍、製成品倉庫、測試廠房及預製裝配式構配件製造廠房；及(ii)向其提供配套服務，包括供熱、熱水供應及提供科技園保養服務（「租賃及配套服務安排」）。

租期： 由二零二零年五月十一日起計直至二零二一年五月十日止一年期間（包括首尾兩日）

租賃面積： 合共21,118.88平方米

應付費用：

築友智造產業代表築友智造產業集團實體應付長沙中民的費用總額乃參考各築友智造產業集團實體所使用之租賃面積計算，並由兩個部分組成，即(i)租金；及(ii)就長沙中民提供之配套服務之服務費，包括供熱、熱水供應及提供科技園保養服務。

參照各項租賃物業用途應付之每月租金及服務費用明細如下：

租賃物業用途	每平方米 租賃面積之 月租 (人民幣元)	每平方米 租賃面積之 每月服務費 (人民幣元)	總租賃面積 (每平方米)	每月租金及 服務費用總額 (人民幣元)
辦公室場所	90.00	37.69	5,608.32	716,126.38
員工宿舍	24.00	4.27	4,190.99	118,479.29
製成品倉庫	30.00	6.67	2,465.15	90,397.05
測試廠房	60.00	13.41	4,246.42	311,729.69
預製裝配式 構配件製造廠房	24.74	0	<u>4,608.00</u>	<u>114,001.92</u>
<b>總計：</b>			<b><u>21,118.88</u></b>	<b><u>1,350,734.33</u></b>

根據物業租賃協議之租金及服務費乃由築友智造產業及長沙中民參考於長沙的可資比較物業之當前市值租金後，經公平磋商釐定。

付款安排：

築友智造產業代表築友智造產業集團實體須每季向長沙中民支付物業租賃協議下之應付租金及服務費用。長沙中民須於每季結束後下個月第15日之前向築友智造產業出具發票，而築友智造產業則須於同一月份第22日之前作出付款。

其他公共事業開支包括水電費，須按實報實銷基準及每月應付月費基準徵收。

如本集團就租賃物業進行任何維修及保養工程，可能會被收取額外費用。

### 先前框架協議

誠如本公司日期為二零一九年四月三日的公告所披露，於二零一九年四月三日，本公司(i)與中民築友建設科技就EPC服務安排及供應安排訂立先前框架協議一；及(ii)與中民築友建築設計就科技園設計服務安排及預製裝配式建築構配件及產品設計服務安排訂立先前框架協議二。

本公司須設定對先前框架協議一期間有關供應安排項下最高交易總金額之年度上限及對先前框架協議二期間有關預製裝配式建築構配件及產品設計服務安排項下最高交易總金額之年度上限。二零一九年之實際已變現交易金額及相關年度上限載列如下：

先前框架協議項下	實際已變現 交易金額 (概約人民幣元)	年度上限 (人民幣元)
供應安排	103.78 百萬	300.00 百萬
預製裝配式建築構配件及產品設計服務安排	1.99 百萬	9.00 百萬

就EPC服務安排及科技園設計服務安排而言，二零一九年之實際已變現交易金額分別為人民幣123,560,000元及人民幣130,000元。

有關供應安排及預製裝配式建築構配件及產品設計服務安排的實際交易金額低於各自的年度上限，主要由於本公司的前最終控股股東，亦為中民築友建設科技及中民築友建築設計的前最終控股股東，於二零一九年出現了流動性問題，無法按計劃開動或完成其大部分建設項目，導致本集團對預製裝配式建築構配件及產品之需求大幅減少；並因此，由於不再需要本集團計劃出售予中民築友建設科技集團為其計劃的建設項目一部份的預製裝配式建築構配件及產品，導致本集團對預製裝配式建築構配件及產品設計服務之需求大幅減少；因此，本集團不再需要相應的設計服務。

預期上述因素的影響將於二零二零年有所減緩，原因為中民築友建設科技前最終控股股東的流動性問題為一宗獨立事件。隨著中民築友建設科技及本公司的最終控股股東於二零一九年七月變更，預期中民築友建設科技集團將有足夠的資源按計劃繼續其建設項目。

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並保障具競爭力設計的預製裝配式建築構配件及產品，將框架協議一下的建議供應安排年度上限及框架協議二下的建議PC設計服務安排分別設於建議水平，故本集團可就供應授權提交投標而不受設於較低水平的年度上限的限制下繼續生產具競爭力設計的預製裝配式建築構配件及產品，實屬重要之舉。詳情見標題為「釐定基準」一節。

## 先前物業租賃協議

於二零一九年四月三日，長沙中民(作為業主)與築友智造產業(作為租戶)就租賃及配套服務安排訂立物業租賃協議。先前物業租賃協議之主要條款載於本公司日期為二零一九年四月三日的公告。

就租賃及配套服務安排而言，本公司須對先前物業租賃協議期間有關最高交易總金額設定年度上限。有關先前物業租賃協議項下租賃及配套服務安排之二零一九年實際已變現交易金額及年度上限載列如下：

先前物業租賃協議項下	實際已變現 交易金額 (概約人民幣元)	年度上限 (人民幣元)
租賃及配套服務安排	10.29百萬	16.21百萬

有關租賃及配套服務安排的實際交易金額低於年度上限主要因(i)由前一物業租賃協議的日期起至二零一九年十二月三十一日的實際變現金額入賬的期間，及(ii)租賃及輔助服務安排的擬議年度上限所基於的時期，即二零一九年的整個日曆年之間的差異。

## 框架協議及物業租賃協議項下有關持續關連交易的建議年度上限及估計交易價值

### 供應安排及PC設計服務安排建議年度上限

根據上市規則第14A.53條，本公司須設定對先前框架協議一期間就供應安排項下最高交易總金額之年度上限及對先前框架協議二期間就PC設計服務安排項下最高交易總金額之年度上限。建議供應安排年度上限及PC設計服務安排年度上限載列如下：

估計應付最高總額：	建議年度上限	
	(人民幣元)	(相當於概約港元)
根據供應安排中民築友建設科技集團應付本集團	200百萬	219.05百萬
根據PC設計服務安排本集團應付 中民築友建設科技集團	2.2百萬	2.41百萬

供應安排及PC設計服務安排下各項交易之實際價值在其訂立之時將根據上述相關框架協議及相關供應及服務合約所載之定價機制釐定。

### EPC服務安排及科技園設計服務安排項下估計交易價值

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160,000,000元(相當於約175,240,000港元)，而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2,500,000元(相當於約2,740,000港元)。EPC服務安排及科技園設計服務安排下各項交易之實際價值在其訂立之時將根據上述相關框架協議及相關服務合約所載之定價機制釐定。

## 釐定基準

於達致(i)建議供應安排年度上限；(ii)建議PC設計服務安排年度上限；及(iii)(a)EPC服務安排及(b)科技園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) 本集團計劃在二零二零年開發、建設及繼續建設八個科技園區，而預計將要建設的未完成總建築面積約為125,800平方米。由於獨立建築承包商向本集團提供的EPC總承包服務的平均預期或實際建造價格，通常高於中民築友建設科技集團提供的價格，根據過去的經驗及本集團的科技園區發展與進度計劃，本公司估計中民築友建設科技集團在二零二零年建造的最大總建築面積將約為61,500平方米；及
- (b) 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(包括稅項)。

(ii) 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56,000立方米。根據本公司與中民築友建設科技集團之間的最近討論，按過去的經驗將10%的緩衝作為考慮因素。
- (b) 基於上文所述，中民築友建設科技集團於二零二零年對預製裝配式建築構配件的估計需求介乎約50,000至62,000立方米；
- (c) 本集團計劃於二零二零年開發、建設及繼續建設8座科技園。因此，本公司認為其將更具條件，可獲得預製裝配式建築構配件整體市場的更大市場份額及滿足中民築友建設科技集團二零二零年的預製裝配式建築構配件需求；及
- (d) 本集團根據框架協議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3,200元(包括稅項)；

(iii) 就科技園設計服務安排而言，

- (a) 本集團計劃於二零二零年落實設計的科技園總面積將約100,000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科技園設計服務的合約價格將不超過每平方米人民幣25元(包括稅項)；及
- (c) 根據過去的經驗，並考慮到以下各項因素，包括：中民築友建築設計集團所提出的設計費用、中民築友建築設計集團的設計質量、項目效率以及本集團與中民築友建築設計集團之間在園區設計過程中的順暢溝通，本集團估計中民築友建築設計集團將能完全符合本集團對科技園設計服務之要求。

(iv) 就PC設計服務安排而言，

- (a) 中民築友建設科技集團於二零二零年對預製裝配式建築構配件的需求水平；及
  - (b) 中民築友建築設計集團根據框架協議二可能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(包括稅項)。
- (v) 本公司相信中國政府政策(詳情載於「訂立框架協議及物業租賃協議之理由及裨益」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。故此，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。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新科技園，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，在該等有利的政府政策下應付預製裝配式構配件的需求增加。

## 租賃及配套服務安排

就根據物業租賃協議之租賃及配套服務安排而言，本公司根據上市規則第14A.53條須就築友智造產業每年向長沙中民支付之款項價值設定年度上限。達致建議物業租賃年度上限時，董事已考慮於物業租賃協議年期內根據物業租賃協議之應付

租賃及服務費用以及估計應付公共事業收費。估計物業租賃協議年期內最高交易價值將為人民幣16,210,000元(相當於約17,750,000港元)。

根據物業租賃協議之租金、服務費及其他相關公共事業開支乃由築友智造產業及長沙中民參考長沙可資比較物業之當前市值租金後，經公平磋商釐定。

### 訂立框架協議及物業租賃協議之理由及裨益

本集團已於中國主要城市持續開發及興建科技園並已於中國中東地區建立其重要存在地位。於本財政年度，本集團預期於該區域持續開發以達至對業務及技術開發及要求之市場需求，以隨市場趨勢及有利的中國政府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。另外，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。本集團相信預製裝配式建築構配件的需求將於二零二零年持續其上升趨勢。鑑於政府政策有利及市場增長趨勢，本公司將繼續於二零二零年開發科技園，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。

中民築友建設科技的主要業務為房地產建築及工程業務，其具備必要之建築能力及競爭力，為本集團興建科技園。從事設計業務的中民築友建築設計具備必要之能力及競爭力，為本集團設計科技園以及為本集團之預製裝配式建築構配件及產品提供所需設計服務。透過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，本集團可利用中民築友建設科技集團及中民築友建築設計集團(即總承包商)的專長。本集團亦相信本集團與中民築友建設科技集團根據供應安排之合作將使本集團能夠充分發揮其預製裝配式建築業務帶來的機會及額外收入來源。



框架協議一及框架協議二為各訂約方列示進一步合作的連貫框架。經列載各訂約方有關進一步合作在原則上同意之若干主要條款(包括但不限於有關定價的條款)，當訂約方擬就供應安排、EPC服務安排、科技園設計服務安排及PC設計服務安排訂立特定合約時，訂約各方則毋須每次就任何進一步合作進行冗長的商討及審批程序。

框架協議一及框架協議二訂明的經協定條款可簡化內部批核程序並提高進一步合作的項目效率。本集團認為「內部監控措施」分節詳述的內部監控措施能確保根據框架協議一及框架協議二訂立的交易的公平及合理程度。

就物業租賃協議而言，本集團認為透過出租長沙科技園物業，可更好地利用長沙科技園內閒置的物業。其根據其內部評估及甄選程序挑選租戶，當中考慮多項因素，如租戶質素及與有關租戶的關係。

董事會(不包括(i)全體獨立非執行董事(彼等將在考慮獨立財務顧問的推薦建議後提供意見)；(ii)執行董事胡葆森先生(間接持有築友智造產業之全部股權)；及(iii)非執行董事李樺女士(為胡葆森先生之女兒))認為(除PC設計服務安排及物業租賃協議外)：

- (i) 框架協議的條款及條件乃屬公平合理的一般商業條款；
- (ii) 建議年度上限(除建議PC設計服務安排年度上限及建議物業租賃年度上限外)及EPC服務安排和科技園設計服務安排項下的估計交易價值實屬公平合理；及
- (iii) 框架協議及其項下擬進行交易乃於本公司及其附屬公司日常業務過程中訂立並將於日常業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。

此外，董事會(包括所有獨立非執行董事，但不包括胡葆森先生及李樺女士)認為，僅就PC設計服務安排及物業租賃協議而言：

- (i) 框架協議二及物業租賃協議的條款及條件乃屬公平合理的一般商業條款；
- (ii) 建議PC設計服務安排年度上限及建議物業租賃年度上限實屬公平合理；及

- (iii) 框架協議二及物業租賃協議及其項下擬進行交易乃於本公司及其附屬公司日常業務過程中訂立並將於日常業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，間接持有築友智造產業之全部股權及作為本公司控股股東的胡葆森先生(執行董事)，被視為於框架協議、物業租賃協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。為維持良好的企業管治，胡葆森先生及李樺女士(為非執行董事及為胡葆森先生之女兒)已就批准框架協議、物業租賃協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

### 內部監控措施

本公司已採納一系列內部監控措施保障上述交易以公平合理的方式進行，並符合本公司股東之整體利益。

誠如「**框架協議一之主要條款**」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總承包服務、科技園設計服務或預製裝配式建築構配件及產品設計服務甄選承包商時，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總承包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集團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，本集團將根據相關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，因市場上可能有其他可即時委聘、規模相若及合資格的承包商可供本集團考慮。

本公司擬確保持續遵守有關定價政策，就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獲取本公司財務部門批准。此舉得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。

此外，本公司財務部門將監察(i)EPC服務安排及科技園設計服務安排；及(ii)PC設計服務安排下的總交易量，以確保不超出建議年度上限或最高交易價值。載有(i)EPC服務安排及科技園設計服務安排；及(ii)PC設計服務安排項下交易總價值之每月財務報表將呈交予本公司財務部門。

## 有關訂約方的資料

### 本公司

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

### 中民築友建築設計

中民築友建築設計為一家根據中國法律成立的有限公司，為築友智造產業之間接全資附屬公司。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。

### 中民築友建設科技

中民築友建設科技為一家根據中國法律成立的有限公司，為築友智造產業之直接全資附屬公司。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。

### 長沙中民

長沙中民為一家根據中國法律成立的有限公司。其分別由本公司間接全資附屬公司中民築友投資持有51%及由築友智造產業間接全資附屬公司築友有限公司持有49%。長沙中民的主要業務包括建築工業化。

### 築友智造產業

築友智造產業為一家根據中國法律成立的有限公司。於本公告日期，築友智造產業間接持有已發行股份約63.5%，因而為本公司之間接控股股東。築友智造產業亦由執行董事胡葆森先生間接全資擁有。築友智造產業為一家投資控股公司。除於本公司擁有之股權外，築友智造產業透過其中國附屬公司主要於中國從事預製裝配式建築業務的一般諮詢及設計。

## 上市規則之涵義

中民築友建設科技及中民築友建築設計均為築友智造產業之全資附屬公司。於本公告日期，築友智造產業間接持有已發行股份約63.5%，因而為本公司之控股股東。築友智造產業亦由執行董事胡葆森先生間接全資擁有。因此，根據上市規則築友智造產業、中民築友建設科技及中民築友建築設計各自為本公司關連人士。

### 框架協議

由於EPC服務安排及科技園設計服務安排均屬資本性質，涉及科技園建設的不同方面，且中民築友建設科技及中民築友建築設計均為築友智造產業之直接或間接全資附屬公司，故根據上市規則第14A.81條，EPC服務安排及科技園設計服務安排需要合併計算。由於有關EPC服務安排及相關框架協議下科技園設計服務安排估計最高價值之適用百分比率超過5%，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。

由於供應安排屬本集團的一般及日常業務過程中的收入性質，且有關建議供應安排年度上限之一項或多項適用百分比率超過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，由於有關建議PC設計服務安排年度上限所有適用百分比率少於5%及建議PC設計服務安排年度上限為少於3,000,000港元，故PC設計服務安排項下擬進行交易構成持續關連交易，完全獲豁免遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准之規定。

### 物業租賃協議

築友智造產業為本公司間接控股股東，因而根據上市規則第14A章為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，物業租賃協議項下交易構成本公司之持續關連交易。由於有關物業租賃協議項下持續關連交易之最高適用百分比率超過0.1%但少於5%，故物業租賃協議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。

## 一般事項

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

本公司將召開股東特別大會，以考慮及批准框架協議(包括EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之建議供應安排年度上限及估計交易價值)。於框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益之股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。於本公告日期，胡葆森先生間接持有已發行股份約63.5%，且最終擁有築友智造產業之全部股權。因此，胡葆森先生及其聯繫人須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

一份載有(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，當中載有其就框架協議(包括EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之建議供應安排年度上限及估計交易價值)向獨立股東提供之推薦意見；(iii)獨立財務顧問發出之意見函件，當中載有獨立財務顧問就框架協議(包括EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之建議供應安排年度上限及估計交易價值)之意見；及(iv)召開股東特別大會之通告及相關代表委任表格之通函，目前預期將於二零二零年六月一日或之前寄發予股東。

倘未能於股東特別大會就框架協議取得獨立股東批准，則框架協議項下擬進行交易將不會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣股份或本公司任何其他證券時務須審慎行事。

## 釋義

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	築友智造科技集團有限公司，一間於百慕達註冊成立之有限公司，並於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「董事」	指	本公司不時之董事

「長沙中民」	指	長沙中民築友智造科技有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，由中民築友投資及築友有限公司分別持有51%及49%。
「築友有限公司」	指	中民築友有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為築友智造產業之間接全資附屬公司
「中民築友建築設計」	指	中民築友建築設計有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為築友智造產業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不時之附屬公司
「中民築友建設科技」	指	中民築友建設科技集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為築友智造產業之直接全資附屬公司
「中民築友建設科技集團」	指	中民築友建設科技及其不時之附屬公司
「中民築友投資」	指	中民築友科技投資有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「築友智造產業」	指	築友智造科技產業集團有限公司(前稱中民築友科技產業有限公司)，一家根據中國法律成立的有限公司，為本公司間接控股股東
「築友智造產業集團實體」	指	築友智造產業及其不時之附屬公司，就本公告而言，不包括本集團
「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，如框架協議一所載

「框架協議一」	指	本公司與中民築友建設科技於二零二零年五月十一日所訂立的協議，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二零二零年五月十一日所訂立的協議，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	本公司及其不時之附屬公司
「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，由全體三(3)名獨立非執行董事(即姜洪慶先生、李志明先生及馬立山先生)組成，乃就框架協議(包括建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計安排項下之估計交易價值)及其項下擬進行交易向獨立股東提供意見而成立
「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，並根據證券及期貨條例獲委任就框架協議(包括建議供應安排年度上限及EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之估計交易價值)及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除於框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益之股東以外之全部股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「科技園設計服務安排」	指	中民築友建築設計集團就本集團於中國的科技園向本集團提供的設計服務，如框架協議二所載
「PC設計服務安排」	指	中民築友建築設計集團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，如框架協議二所載
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，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框架協議，內容有關二零一九年的EPC服務安排及供應安排
「先前框架協議二」	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框架協議，內容有關二零一九年的科技園設計服務安排及預製裝配式建築構配件及產品設計服務安排
「先前框架協議」	指	先前框架協議一及先前框架協議二
「先前物業租賃協議」	指	長沙中民(作為業主)與築友智造產業(作為租戶)訂立日期為二零一九年四月三日的物業租賃協議，內容有關租賃長沙科技園內物業
「物業租賃協議」	指	長沙中民(作為業主)與築友智造產業(作為租戶)訂立日期為二零二零年五月十一日的物業租賃協議，內容有關租賃長沙科技園內物業
「建議年度上限」	指	建議供應安排年度上限、建議PC設計服務安排年度上限及建議物業租賃年度上限
「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
「建議物業租賃年度上限」	指	有關二零二零年的物業租賃協議項下交易總值之建議年度上限



「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	本公司將召開之股東特別大會，以批准框架協議(包括EPC服務安排及科技園設計服務安排項下之建議供應安排年度上限及估計交易價值)及其項下擬進行交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)賦予該詞之涵義
「供應安排」	指	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，如框架協議一所載

作說明用途，本公告內任何以人民幣計值之金額已按照1港元兌人民幣0.91302元之匯率換算為港元。有關換算不應詮釋為表示相關金額已經、應可或可或完全按任何指定匯率予以兌換。

承董事會命  
**築友智造科技集團有限公司**  
 主席兼執行董事  
**胡葆森**

香港，二零二零年五月十一日

於本公告日期，董事會成員如下：胡葆森先生(主席)及郭衛強先生為執行董事；李樺女士及王俊先生為非執行董事；姜洪慶先生、李志明先生及馬立山先生為獨立非執行董事。