

此乃要件 請即處理

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

閣下如已售出或轉讓名下所有築友智造科技集團有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



**DIT GROUP LIMITED**

**築友智造科技集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：726)

有關

持續關連交易一

(1) 裝飾服務安排；及

(2) 園林景觀服務安排之框架協議；及  
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



**富強金融資本**

FORTUNE FINANCIAL CAPITAL

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至15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16至17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18至35頁。

本公司謹訂於二零二一年九月九日(星期四)上午十時正假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7707-7708室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第40至42頁。本通函隨附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並於會上投票，務請按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並盡快交回本公司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，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間前48小時交回。

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，代表委任表格將視作已撤銷論。

#### 股東特別大會預防措施

關於為防控新型冠狀病毒(新冠肺炎)蔓延而於股東特別大會採取的措施，請見本通函第1頁，其中包括：

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

任何人士如不遵守上述預防措施或須遵守香港政府任何檢疫規定，可能會被拒絕進入股東特別大會會場。本公司亦鼓勵股東考慮委任大會主席為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席大會。

二零二一年八月二十四日

# 目 錄

	頁次
股東特別大會預防措施 .....	1
釋義 .....	2
董事會函件 .....	5
獨立董事委員會函件 .....	16
獨立財務顧問函件 .....	18
附錄 一 一般資料 .....	36
股東特別大會通告 .....	40

## 股東特別大會預防措施

鑑於新型冠狀病毒(「新冠肺炎」)疫情尚未平息及近期防控疫情蔓延的規定(如有)，本公司將於股東特別大會實施以下預防措施：

- (i) 於股東特別大會會場入口處強制為每名股東、受委代表及其他出席人士量度體溫。任何人士如體溫超過攝氏37.4度，可能會被拒絕進入股東特別大會會場及被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 股東如(a)於過去十四日任何時間曾於香港境外旅遊及曾密切接觸任何於香港境外旅遊的人士(根據香港政府於[www.chp.gov.hk/en/features/102742.html](http://www.chp.gov.hk/en/features/102742.html)發佈的指引)；(b)已經及曾密切接觸任何須遵守香港政府任何強制檢疫規定(包括居家隔離)的人士；(c)已經及曾密切接觸任何感染新冠肺炎、新冠肺炎初步檢測呈陽性或懷疑感染新冠肺炎的人士；或(d)出現任何流感病徵，可能會被拒絕進入股東特別大會會場及被要求離開股東特別大會會場。
- (iii) 所有股東、受委代表及其他出席人士於股東特別大會會場內須全程配戴外科口罩。任何不遵守此規定的人士可能會被拒絕進入股東特別大會會場及被要求離開股東特別大會會場。座位之間亦建議保持安全距離。
- (iv) 大會概不提供茶點及派發公司禮品。

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

為所有持份者健康及安全著想並遵守近期新冠肺炎的防控指引，本公司提醒所有股東，行使投票權毋須親身出席股東特別大會。作為親身出席大會的替代方案，本公司鼓勵股東考慮委任股東特別大會主席為其受委代表，透過提交填妥投票指示的代表委任表格，於股東特別大會上就相關決議案投票。

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

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「建業地產」	指	建業地產股份有限公司，為一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：832)
「建業地產集團」	指	建業地產及其不時之附屬公司
「本通函」	指	本公司就框架協議項下擬進行交易根據上市規則發佈的本通函
「本公司」	指	築友智造科技集團有限公司，於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「裝飾服務安排」	指	本集團就建業地產集團物業開發項目向建業地產集團提供裝飾服務，如框架協議一所載
「董事」	指	本公司不時的董事
「框架協議一」	指	本公司與建業地產於二零二一年七月七日所訂立的協議，內容有關裝飾服務安排
「框架協議二」	指	本公司與建業地產於二零二一年七月七日所訂立的協議，內容有關園林景觀服務安排
「框架協議」	指	框架協議一及框架協議二
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區

## 釋 義

「獨立董事委員會」	指	董事會旗下的獨立董事委員會，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)受規管活動的持牌法團，為獲委任就框架協議(包括建議年度上限)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的獨立財務顧問
「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的股東之外的全部股東
「園林景觀服務安排」	指	本集團就建業地產集團物業開發項目向建業地產集團提供園林景觀服務，如框架協議二所載
「最後實際可行日期」	指	二零二一年八月十七日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「建議年度上限」	指	建議裝飾服務安排年度上限及建議園林景觀服務安排年度上限
「建議裝飾服務安排年度上限」	指	裝飾服務安排於框架協議一年期內的建議年度上限

## 釋 義

「建議園林景觀服務安排年度上限」	指	園林景觀服務安排於框架協議二年期內的建議年度上限
「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	本公司將於二零二一年九月九日(星期四)上午十時正假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7707-7708室舉行的股東特別大會或其任何續會，以供獨立股東考慮及酌情批准裝飾服務安排及園林景觀服務安排以及框架協議項下擬進行裝飾服務安排及園林景觀服務安排的條款(包括建議年度上限)，大會通告載於本通函第40至42頁
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.40港元的普通股
「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	具有香港法例第622章公司條例賦予該詞的涵義
「%」	指	百分比

僅作說明用途，本通函內以人民幣計值的金額已按照1港元兌人民幣0.83186元的匯率換算為港元。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。



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

執行董事：

劉衛星先生(主席)

郭衛強先生(行政總裁)

王靜女士

註冊辦事處：

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

非執行董事：

李樺女士

王俊先生

香港主要營業地點：

九龍柯士甸道西1號  
環球貿易廣場77樓  
7707及7708室

獨立非執行董事：

姜洪慶先生

李志明先生

馬立山先生

敬啟者：

有關  
持續關連交易—  
(1)裝飾服務安排；及  
(2)園林景觀服務安排之框架協議；及  
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司於二零二一年七月七日刊發的公告，內容有關(其中包括)本公司與建業地產就(i)本集團向建業地產集團提供裝飾服務(即裝飾服務安排)及(ii)本集團向建業地產集團提供園林景觀服務(即園林景觀服務安排)訂立的框架協議。

## 董事會函件

本通函旨在向閣下提供(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(包括建議年度上限)致獨立股東的推薦建議；
- (iii) 獨立財務顧問發出的意見函件，當中載有獨立財務顧問有關框架協議(包括建議年度上限)的意見；及
- (iv) 召開股東特別大會以供獨立股東考慮及酌情批准裝飾服務安排及園林景觀服務安排以及框架協議項下擬進行裝飾服務安排及園林景觀服務安排條款(包括建議年度上限)的通告。

### 框架協議一之主要條款

日期：二零二一年七月七日(於交易時段後)

訂約方：(1) 本公司；及

(2) 建業地產

年期：期限自獨立股東批准框架協議一之日起至二零二三年十二月三十一日止。框架協議一在遵守相關法律與法規及上市規則以及經訂約方協議的情況下可予延長或重續。倘框架協議一之期限超過二零二三年十二月三十一日，本公司將重新遵守上市規則之相關規定。

標的事項：

根據裝飾服務安排，本集團或會參與為建業地產集團高端或全面裝修物業開發項目提供室內裝飾及幕牆裝飾等裝飾服務由建業地產集團安排之甄選及招標程序。在通過甄選或競標程序而選擇本公司作為承包商後，本公司將根據招標及相關服務合同條款為建業地產集團提供或促使其附屬公司提供裝飾服務。



## 董事會函件

定價：

根據裝飾服務安排，本集團所提供的裝飾服務合同價格須參考裝飾工程的估計成本(不含稅，其中包括施工費、技術措施費、場地管理費)及不超過該等成本18%的毛利率而釐定。

本集團將參考投標時的通行市場費率釐定各項目將收取的毛利率且預期上述毛利率無論如何不會低於有關裝飾項目估計成本的5%。本集團認為，在不斷變化的市場環境中，該毛利率下限為建業地產提供了靈活性，以便提出具有競爭力的合同報價。

就根據框架協議一提供的裝飾服務而言，本集團就可資比較裝飾服務向建業地產所報的合同價格不得高於向可資比較獨立第三方客戶提供的合同價格。

付款安排：

框架協議一規定，根據裝飾服務安排應付本集團的所有費用及款項的付款機制詳情，均須於訂約方將訂立的相關服務合同中列明。

### 框架協議二之主要條款

日期： 二零二一年七月七日(於交易時段後)

訂約方： (1) 本公司；及

(2) 建業地產

年期： 期限自獨立股東批准框架協議二之日起至二零二三年十二月三十一日止。框架協議二在遵守相關法律與法規及上市規則以及經訂約方協議的情況下可予延長或重續。倘框架協議二之期限超過二零二三年十二月三十一日，本公司將重新遵守上市規則之相關規定。

## 董事會函件

標的事項：

根據園林景觀服務安排，本集團或會參與就向建業地產集團物業開發項目提供園林景觀服務(包括園林景觀工程(綠化部分)及園林景觀工程(園建部分)、外網工程(雨污水、道路))由建業地產安排的甄選及招標程序。在通過甄選或競標程序而選擇本公司作為承包商後，本公司將根據招標及相關服務合同條款為建業地產集團提供或促使其附屬公司提供園林景觀服務。

定價：

根據園林景觀服務安排，本集團所提供的園林景觀服務合同價格須參考園林景觀工程的估計成本(不含稅，其中包括施工費、技術措施費、場地管理費)及不超過該等成本20%的毛利率而釐定。

本集團將參考投標時的通行市場費率釐定各項目將收取的毛利率且預期上述毛利率無論如何不會低於有關園林景觀項目估計成本的5%。本集團認為，在不斷變化的市場環境中，該毛利率下限為建業地產提供了靈活性，以便提出具有競爭力的合同報價。

就根據框架協議二提供的園林景觀服務而言，本集團就可資比較園林景觀服務向建業地產所報的合同價格不得高於向可資比較獨立第三方客戶提供的合同價格。

付款安排：

框架協議二規定，根據園林景觀服務安排應付本集團的所有費用及款項的付款機制詳情，均須於訂約方將訂立的相關服務合同中列明。

### 框架協議項下有關持續關連交易之建議年度上限

#### 建議年度上限

根據上市規則第14A.53條，本公司須分別就於框架協議一及框架協議二期間裝飾服務安排及園林景觀服務安排項下最高交易總金額設定年度上限。建議

## 董事會函件

裝飾服務安排年度上限及建議園林景觀服務安排上限載列如下：

	建議年度上限					
	截至二零二一年		截至二零二二年		截至二零二三年	
	十二月三十一日止年度 (相當於 (人民幣元) 概約港元)	十二月三十一日止年度 (相當於 (人民幣元) 概約港元)	十二月三十一日止年度 (相當於 (人民幣元) 概約港元)	十二月三十一日止年度 (相當於 (人民幣元) 概約港元)	十二月三十一日止年度 (相當於 (人民幣元) 概約港元)	十二月三十一日止年度 (相當於 (人民幣元) 概約港元)
裝飾服務安排	200百萬	240百萬	300百萬	360百萬	400百萬	480百萬
園林景觀服務安排	200百萬	240百萬	300百萬	360百萬	400百萬	480百萬

裝飾服務安排及園林景觀服務安排下各項交易的實際價值在其訂立之時將根據上述各框架協議及相關服務合同所載的定價機制釐定。

### 釐定基準

於達致建議裝飾服務安排年度上限及建議園林景觀服務安排年度上限時，董事已考慮以下因素(如適用)：

- (i) 就裝飾服務安排而言，
  - (a) 根據本公司與建業地產的近期磋商，建業地產二零二一年新增的裝飾項目預計需求項目總面積約154萬平方米，涉及裝飾服務合同總金額約人民幣10.2億元；
  - (b) 根據本公司與建業地產的近期磋商，預計建業地產二零二一年的裝飾業務中，本集團可以承接的最大業務量為其中的50%，最大可承接的裝飾服務合同總金額約為人民幣5.1億元；
  - (c) 根據本集團現有合同實際轉換率測算，本集團現有裝飾服務合同轉換為當年收入的比率約為68%，自建業地產於二零二一年下半年承接的人民幣5.1億元合同預計可轉換為約人民幣3億元的營業收入；
  - (d) 考慮到框架協議一的執行時間，預計本集團本年可實現收入為人民幣2億元，約佔有關營業收入的67%；及

## 董事會函件

- (e) 根據建業地產的估計需求及估計營業收入轉換率，本集團預計二零二二年、二零二三年建議裝飾服務安排年度上限將分別增長至人民幣3億元及人民幣4億元。
- (ii) 就園林景觀服務安排而言，
- (a) 根據本公司與建業地產的近期磋商，基於建業地產二零二一年新增需求，其當年新增的園林景觀項目預計需求項目總面積約188萬平方米，涉及園林景觀服務合同總金額約人民幣9.4億元；
- (b) 根據本公司與建業地產的近期磋商，預計建業地產二零二一年的園林景觀業務中，本集團可以承接的最大業務量為其中的50%，最大可承接的園林景觀服務合同總金額約為人民幣4.7億元；
- (c) 根據本集團現有合同實際轉換率測算，本集團現有園林景觀服務合同轉換為當年收入的比率約為46%，自建業地產於二零二一年下半年承接的人民幣4.7億元合同預計可轉換為約人民幣2億元的營業收入；
- (d) 考慮到框架協議二的執行時間，預計本集團本年可實現收入為人民幣2億元，佔有關營業收入的100%；及
- (e) 根據建業地產的估計需求及估計營業收入轉換率，本集團預計二零二二年、二零二三年建議園林景觀服務安排年度上限將分別增長至人民幣3億元及人民幣4億元。

### 歷史金額

由於框架協議項下擬進行交易為與建業地產的新交易，故並無歷史交易金額可作披露用途。

### 訂立框架協議之理由及裨益

本集團已於中國主要城市，尤其是以河南省及其周邊八省市在內的中原地區進行市場拓展和產業佈局。在裝飾服務安排下可高效地提供住宅公共區、售樓部、樣板間、批量精裝、商業、會所、寫字樓、學校、店舖等業態的室內硬裝、軟裝及室外裝潢部分的施工材料供貨及安裝等施工服務。在園林景觀服務安排

## 董事會函件

下可高效地提供設計範圍內的硬質鋪裝、苗木種植、景觀建築、構築、景觀牆體、圍牆、小品、微地形、水景、燈光、景觀給排水、背景音樂、附屬設施等內容的設計以及施工前期、施工過程中的技術服務。

依托於不斷提升的業務能力，本集團可在上述地區提供高質量、大批量的裝飾和園林景觀業務交付能力。透過簽訂框架協議，本集團可以充分發揮自身的優勢與技術專長來獲取額外的收入來源。

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的若干主要條款(包括但不限於有關定價的條款)，當訂約方擬就裝飾服務安排及園林景觀服務安排訂立特定合同時，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。

### 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，並符合本公司股東的整體利益。

每當本集團就裝飾及園林景觀向建業地產提供服務時，將根據建業地產之甄選要求，按照與獨立第三方相同的程序向其提供包括價格、資質(包括過往經驗及資歷)、服務品質、滿足規格及安全標準之能力(如適用)等領域的方案以參與競標。本集團將在所提供條款優於或等同於獨立第三方時獲選為建業地產的承包商。因此概不保證本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建業地產考慮。

## 董事會函件

本公司擬確保持續遵守有關定價政策，就裝飾服務安排及園林景觀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本集團及建業地產商定的各項交易的定價條款(包括相關毛利率的上限及下限)。

此外，本公司財務部門將監察裝飾服務安排及園林景觀服務安排項下的總交易量，以確保不超出建議年度上限。載有裝飾服務安排及園林景觀服務安排項下交易價值的每月財務報表將呈交予本公司財務部門。

於框架協議年期內，倘建議年度上限有可能被超過，則本公司財務部門應向本公司高級管理層報告有關事宜，而高級管理層應在本集團層面上與建業地產展開磋商，立即採取補救措施，包括暫停交易。本公司應與建業地產磋商修訂該等年度上限及重新遵守所有相關法律法規及上市規則(倘適用，公告規定、獨立股東批准規定及/或獨立董事批准)，並將確保於有關遵守前不會超出建議年度上限。

### 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。

#### 建業地產

建業地產為一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：832)。其主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

### 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，胡葆森先生間接持有已發行股份72.27%，因而為本公司之間接控股股東，且間接持有建業地產已發行股份69.64%。胡葆森先生亦為李樺女士(非執行董事)之父親。因此，根據上市規則，建業地產為本公司之關連人士，根據上市規則第14A章，裝飾服務安排及園林景觀服務安排各構成本公司一項持續關連交易。

## 董事會函件

裝飾服務安排及園林景觀服務安排屬本集團的一般及日常業務過程中的收入性質，對交易對手亦是如此，因此根據上市規則第14A.81條，於計算適用百分比率時，裝飾服務安排及園林景觀服務安排應予以合併。

由於建議裝飾服務安排年度上限及建議園林景觀服務安排年度上限的適用百分比率合併計算超過5%，故裝飾服務安排及園林景觀服務安排項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，截至最後實際可行日期，(i)執行董事兼董事會主席劉衛星先生直接持有建業地產已發行股份約0.43%；(ii)非執行董事李樺女士直接持有建業地產已發行股份約0.34%，彼亦為建業地產之非執行董事及胡葆森先生(為建業地產之間接控股股東)之女兒；及(iii)非執行董事王俊先生直接持有建業地產已發行股份約0.55%，並擔任建業地產執行董事。除以上所披露者外，概無其他董事於框架協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。為維持良好的企業管治，劉衛星先生、李樺女士及王俊先生已就批准框架協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

獨立董事委員會已告成立，以就框架協議(包括建議年度上限)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。

### 推薦建議

董事會(包括已考慮獨立財務顧問意見的全體獨立非執行董事)認為：

- (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一般及日常業務過程中訂立並將於一般及日常業務過程中進行，符合本公司及股東的整體利益。

## 董事會函件

董事將推薦股東於股東特別大會上投票贊成相關決議案。

### 股東特別大會

本公司謹訂於二零二一年九月九日(星期四)上午十時正(或緊隨同日將舉行的股東週年大會結束之後)假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7707-7708室舉行股東特別大會，召開股東特別大會之通告載於本通函第40至42頁。

股東特別大會上將提呈普通決議案供獨立股東批准裝飾服務安排及園林景觀服務安排以及框架協議項下擬進行裝飾服務安排及園林景觀服務安排的條款(包括建議年度上限)。根據上市規則第13.39(4)條，除股東特別大會主席以誠實信用原則作出決定，容許純粹有關程序或行政事宜的決議案以舉手方式表決外，股東於股東特別大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，將於股東特別大會上考慮及酌情通過的所有決議案將由股東以股數投票方式表決。

於框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益的股東將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，(1)嘉耀(國際)投資有限公司、嘉誠(控股)投資有限公司、嘉珩(控股)投資有限公司、嘉信(控股)投資有限公司、嘉諾(控股)投資有限公司及嘉旻(控股)投資有限公司(皆為築友智造產業的間接全資附屬公司，而築友智造產業由胡葆森先生間接全資擁有)及(2)恩輝投資有限公司(其由胡葆森先生直接全資擁有)集體控制並有權集體對2,025,177,425股股份的表決權行使控制權，因此共同於本公司約72.27%的已發行股份中擁有權益，及(3)執行董事兼董事會主席劉衛星先生直接持有4,840,000股股份，佔本公司已發行股份約0.17%，而彼控制並有權對該等4,840,000股股份的表決權行使控制權。除4,840,000股股份外，劉衛星先生概無權對任何其他股份的表決權行使控制權。就此而言，彼等將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。除上文所述者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東根據上市規則須就股東特別大會上提呈的相關決議案放棄投票。

本通函隨附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，務請按照隨附代表委任表格上印備的指示填妥該表格，並盡快交回本公司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，惟無論如何不遲於股東特別大會或其任



## 董事會函件

何續會(指定舉行時間前48小時交回。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及於會上投票。根據上市規則，本公司將於股東特別大會後公佈股東特別大會投票結果。

### 暫停辦理股份過戶登記

本公司將於二零二一年九月六日(星期一)至二零二一年九月九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以確定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票最遲須於二零二一年九月三日(星期五)下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理登記手續。

### 額外資料

亦請 閣下垂注：

- (i) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第16至17頁；
- (ii) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第18至35頁；及
- (iii) 一般資料，載於本通函附錄。

此 致

列位股東 台照

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

二零二一年八月二十四日

## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會意見函件全文，當中載有獨立董事委員會就框架協議(包括建議年度上限)及其項下擬進行交易向獨立股東發出的推薦建議，乃為載入本通函而編製。



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

敬啟者：

**有關**  
**持續關連交易—**  
**(1) 裝飾服務安排；及**  
**(2) 園林景觀服務安排之框架協議；及**  
**股東特別大會通告**

吾等提述本公司致股東日期為二零二一年八月二十四日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函「釋義」一節中所賦予的相同涵義。

吾等乃董事會成立的獨立董事委員會的成員，獨立董事委員會旨在就以下事項向獨立股東提供吾等之意見：(i) 框架協議的條款及條件是否經公平磋商並按公平合理的一般商業條款釐定，(ii) 建議年度上限是否屬公平合理及(iii) 框架協議及其項下擬進行交易是否於本公司及其附屬公司一般及日常業務過程中訂立並將於一般及日常業務過程中進行，且是否符合本公司及股東的整體利益。

## 獨立董事委員會函件

吾等亦謹請閣下垂注通函第18至35頁所載富強金融資本有限公司(其為獲委任就框架協議(包括建議年度上限)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對框架協議(包括建議年度上限)條款的建議、意見及推薦建議,亦請關注通函第5至15頁所載董事會函件。

經審慎考慮框架協議及其條款(包括建議年度上限)以及通函第18至35頁意見函所載富強金融資本有限公司的建議及推薦建議相關的理由及因素後,吾等認為:(i)框架協議的條款及條件乃經公平磋商並按公平合理的一般商業條款釐定,(ii)建議年度上限屬公平合理及(iii)框架協議及其項下擬進行交易於本公司及其附屬公司一般及日常業務過程中訂立並將於一般及日常業務過程中進行,且符合本公司及股東的整體利益。

因此,吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的普通決議案,以批准裝飾服務安排及園林景觀服務安排以及框架協議項下擬進行裝飾服務安排及園林景觀服務安排的條款(包括建議年度上限)。

此 致

列位獨立股東 台照

築友智造科技集團有限公司

獨立董事委員會

獨立非執行董事

姜洪慶先生

李志明先生

馬立山先生

謹啟

二零二一年八月二十四日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問就框架協議(包括建議年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東之意見函全文，乃為納入通函而編製。

香港  
皇后大道中183號  
中遠大廈41樓4102-06室

致獨立董事委員會及獨立股東

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

敬啟者：

### 有關持續關連交易— (1)裝飾服務安排；及 (2)園林景觀服務安排之框架協議

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就裝飾服務安排及園林景觀服務安排，以及在框架協議項下擬訂之裝飾服務安排及園林景觀服務安排條款(包括裝飾服務安排及園林景觀服務安排項下的建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。框架協議之詳情載於 貴公司日期為二零二一年八月二十四日之通函(「通函」)所載「董事會函件」，本函件構成通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

#### 框架協議

茲提述 貴公司日期為二零二一年八月二十四日的通函，內容有關 貴公司與建業地產訂立的日期為二零二一年七月七日的兩份框架協議(統稱「框架協議」)，分別關於(a) 貴集團向建業地產提供裝飾服務「框架協議一」；及(b) 貴集團向建業地產提供園林景觀服務「框架協議二」。

### 框架協議一

貴集團於二零二一年七月七日就裝飾服務安排與建業地產訂立框架協議。

根據裝飾服務安排，貴集團或會參與為建業地產集團高端或全面裝修物業開發項目提供室內裝飾及幕牆裝飾等裝飾服務由建業地產集團安排之甄選及招標程序。在通過甄選或競標程序而選擇 貴公司作為承包商後，貴公司將根據招標及相關服務合同條款為建業地產集團提供或促使其附屬公司提供裝飾服務。

### 框架協議二

貴集團於二零二一年七月七日就園林景觀服務安排與建業地產訂立框架協議。

根據園林景觀服務安排，貴集團或會參與就向建業地產集團物業開發項目提供園林景觀服務(包括園林景觀工程(綠化部分)及園林景觀工程(園建部分)、外網工程(雨污水、道路))由建業地產安排的甄選及招標程序。在通過甄選或競標程序而選擇 貴公司作為承包商後，貴公司將根據招標及相關服務合同條款為建業地產集團提供或促使其附屬公司提供園林景觀服務。

### 上市規則之涵義

於最後實際可行日期，胡葆森先生間接持有已發行股份72.27%，因而為 貴公司之間接控股股東，且間接持有建業地產已發行股份69.64%。胡葆森先生亦為李樺女士(非執行董事)之父親。因此，根據上市規則，建業地產為 貴公司之關連人士，根據上市規則第14A章，裝飾服務安排及園林景觀服務安排各構成 貴公司一項持續關連交易。

裝飾服務安排及園林景觀服務安排屬 貴集團的一般及日常業務過程中的收入性質，對交易對手亦是如此，因此根據上市規則第14A.81條，於計算適用百分比率時，裝飾服務安排及園林景觀服務安排應予以合併。

由於建議裝飾服務安排年度上限及建議園林景觀服務安排年度上限的適用百分比率合併計算超過5%，故裝飾服務安排及園林景觀服務安排項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

## 獨立財務顧問函件

據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，截至最後實際可行日期，(i)執行董事兼董事會主席劉衛星先生直接持有建業地產已發行股份約0.43%；(ii)非執行董事李樺女士直接持有建業地產已發行股份約0.34%，彼亦為建業地產之非執行董事及胡葆森先生(為建業地產之間接控股股東)之女兒；及(iii)非執行董事王俊先生直接持有建業地產已發行股份約0.55%，並擔任建業地產執行董事。除以上所披露者外，概無其他董事於框架協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益。為維持良好的企業管治，劉衛星先生、李樺女士及王俊先生已就批准框架協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

獨立董事委員會全由獨立非執行董事組成(即姜洪慶先生、李志明先生及馬立山先生)組成，以就框架協議進行審議，並就下列事項向獨立股東及獨立財務顧問提供意見及建議：(i)就獨立股東而言，框架協議之條款是否經公平磋商並按公平合理的一般商業條款釐定；(ii)就獨立股東而言，建議年度上限是否公平合理；(iii)訂立框架協議及其項下擬進行之交易是否在 貴公司及其附屬公司的一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及其股東的整體利益；及(iv)在考慮到獨立財務顧問之建議的情況下，獨立股東應如何就股東特別大會將提呈的相關決議案進行表決。

### 獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責是就下列事項給予獨立意見：(i)框架協議及其項下擬進行之交易的訂立，是否在 貴公司及其附屬公司的一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及其股東的整體利益；(ii)就獨立股東而言，框架協議的條款是否經公平磋商並按公平合理的一般商業條款釐定；(iii)就獨立股東而言，建議年度上限是公平合理；及(iv)吾等就獨立股東應如何就股東特別大會上提呈之相關決議案投票提出建議。

## 獨立財務顧問函件

茲提述 貴公司分別於二零二零年六月十六日及二零二一年五月四日刊發的通函，於本通函日期前最近兩年中，就各關連及須予披露／持續關連交易，吾等曾擔任 貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。除上述委聘外，於本函件日期前最近兩年中，吾等並沒有就 貴公司任何其他交易擔任 貴公司的獨立財務顧問或財務顧問。

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

### 吾等意見之依據及假設

於達致吾等之意見時，吾等已審閱(其中包括)：(i) 貴集團與建業地產之間訂立的框架協議一及框架協議二；(ii) 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(「二零二零年年報」)；及(iii)本通函所列其他資料。

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

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

## 獨立財務顧問函件

本函件乃為獨立董事委員會及獨立股東僅就彼等考慮(i)裝飾服務安排(包括建議年度上限)；(ii)園林景觀服務安排(包括建議年度上限)提供資料而刊發，除載入通函外，未獲得吾等的事先書面同意，不得全部或部分引用或提述，本函件亦不得用作任何其他用途。

### 主要考慮因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

#### 1.1 貴集團之背景資料及其與建業地產股份有限公司之關係

貴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。

建業地產為一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：832)。其主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

於最後實際可行日期，胡葆森先生間接持有已發行股份72.27%，因而為 貴公司之間接控股股東，且間接持有建業地產已發行股份69.64%。胡葆森先生亦為李樺女士(非執行董事)之父親。因此，根據上市規則，建業地產為 貴公司之關連人士，根據上市規則第14A章，裝飾服務安排及園林景觀服務安排各構成 貴公司一項持續關連交易。

#### 1.2 貴集團的最新業務發展和前景

誠如二零二零年年報所披露，在競爭激烈的裝配式建築市場， 貴集團定位覆蓋全產業鏈的新業務模式，打造差異化的競爭優勢。 貴集團長期立足實現建築品質提升和裝配式建築成本降低，探索裝配式建築真正實現更快、更好的產業發展道路，堅信垂直一體化的業務模式有助降低各環節成本，進一步發揮成本優勢。截至二零二零年十二月三十一日止年度， 貴集團已建立起涵蓋PC構件、裝飾、園林、裝備的業務佈局，而新佈局的智慧園林服務及智慧裝飾業務即將成為 貴集團的盈利增長點。 貴公司持續擴大加盟工廠、輕資產工廠業務、裝飾和園林景觀服務業務。其中，加盟工廠完成簽約1個，輕資產工廠完成簽約7個。輕資產與加盟工廠業務數量的不斷擴大，是行業企業信任 貴公



司技術與經營管理能力的印證；裝飾和園林景觀服務業務的發展，進一步完善了 貴公司基於裝配式建築全產業鏈的業務體系。這些都將有助於 貴公司未來向行業推廣全產業鏈平台技術，為未來的輕資產業務和技術平台業務的推廣提供良好基礎。

基於上述背景以及經截至二零二零年十二月三十一日止年度新裝飾和園林景觀服務收入約37.4百萬港元證明， 貴集團將進一步擴大新佈局的智慧園林服務及智慧裝飾業務，以達至更高水平的技術開發及更好的服務為目標，同時實現更佳的業務營業額及利潤率回報。

中華人民共和國住房和城鄉建設部於二零一八年十一月頒佈的《貫徹落實推進城市安全發展意見實施方案》推進建築裝飾、綠色建築、大數據技術在建設項目中的應用，重點推進新型智慧城市建設。根據市場研究，預期智能家居裝飾市場於二零二四年將達到人民幣69,722億元，二零二零年至二零二四年複合年增長率為8.5%，且預期園林景觀市場亦將繼續快速增長，於二零二四年市值達到人民幣6,369億元，複合年增長率為8.7%。鑑於有利的政府政策及不斷發展的市場，相信 貴集團擴展至智能裝飾服務及智能園林景觀服務將對 貴集團日後的業務有利。

## 2 訂立框架協議之理由及裨益

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

貴集團主要於中國從事預製裝配式建築業務及物業投資。 貴集團已於中國主要城市，尤其是以河南省及其周邊八省市在內的中原地區進行市場拓展和產業佈局。在裝飾服務安排下亦可高效地提供住宅公共區、售樓部、樣板間、批量精裝、商業、會所、寫字樓、學校、店舖等業態的室內硬裝、軟裝及室外裝潢部分的施工材料供貨及安裝等施工服務。在園林景觀服務安排下可高效地提供設計範圍內的硬質鋪裝、苗木種植、景觀建築、構築、景觀牆體、圍牆、小品、微地形、水景、燈光、景觀給排水、背景音樂、附屬設施等內容的設計以及施工前期、施工過程中的技術服務。

依托於 貴集團不斷提升的業務能力， 貴集團可在上述地區提供高質量、大批量的裝飾和園林景觀業務交付能力。透過簽訂框架協議， 貴集團可以充分發揮自身的優勢與技術專長來獲取額外的收入來源。

根據 貴公司提供的資料， 貴集團具備中國相關辦事處頒發的牌照及證書，確認其合資格為建業地產提供裝飾和園林景觀服務。 貴公司亦已確認，據其作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，所有該等牌照及證書於最後實際可行日期仍然有效。經考慮(i) 貴集團已於中國取得承接建業地產的各類裝飾和園林景觀項目的所有必要牌照及證書；及(ii) 貴集團於裝飾服務和園林景觀服務方面的往績記錄，吾等同意董事的意見，通過與建業地產的裝飾服務安排及園林景觀服務安排合作能使 貴集團充分發揮自身的優勢與技術專長來獲取額外的收入來源。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的若干主要條款(包括但不限於有關定價的條款)，當訂約方擬就裝飾服務安排及園林景觀服務安排訂立特定合同時，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。基於上文所述，吾等認為 貴公司有合理商業理據，且訂立裝飾服務安排及園林景觀服務安排於 貴集團的一般業務過程中進行。

### 3 框架協議之主要條款

框架協議的細節載於通函中的「董事會函件」。

#### 3.1 期限

協議期限自框架協議獲獨立股東批准之日起至二零二三年十二月三十一日止。框架協議可在遵守相關法律法規及上市規則的前提下延長或續期。倘框架協議之期限超過二零二三年十二月三十一日， 貴公司將重新遵守上市規則之相關規定。

董事與吾等一致認為，訂立框架協議並確定一個有可能在二零二三年十二月三十一日之後延長或再續的期限，可為 貴集團在與其裝飾及園林景觀客戶(包括建業地產)合作方面提供靈活性，並維護獨立股東的利益。

### 3.2 定價

#### 關於框架協議一及二

根據裝飾服務安排，貴集團所提供的裝飾服務合同價格須參考裝飾工程的估計成本(不含稅，其中包括施工費、技術措施費、場地管理費)及不超過該等成本18%的毛利率而釐定。根據園林景觀服務安排，貴集團所提供的園林景觀服務合同價格須參考園林景觀工程的估計成本(不含稅，其中包括施工費、技術措施費、場地管理費)及不超過該等成本20%的毛利率而釐定。貴集團就可資比較裝飾或園林景觀服務向建業地產所報的合同價格不得高於向可資比較獨立第三方客戶提供的合同價格。裝飾或園林景觀服務的建議毛利率及合同價格乃參考(i)二零二零年其他市場參與者相關分部收入的毛利率；(ii)二零二零年及二零二一年其他獨立第三方客戶的歷史毛利率及(iii)二零二一年至二零二三年建業地產裝飾或園林景觀服務預期需求水平而定。貴集團將參考投標時的通行市場費率釐定各項目將收取的毛利率且預期上述毛利率無論如何不會低於有關裝飾或園林景觀項目估計成本的5%。

誠如與管理層所討論，吾等了解到，裝飾及園林景觀服務的最新材料價格／勞工成本可於網上查詢平台上隨時公開取得，且該等價格／成本定期於地方政府網站公佈，可供貴集團於確定現行市場價格時用作參考。貴集團亦參考向中國其他獨立客戶提供裝飾及園林景觀服務的過往定價。此外，貴集團的採購部門將(i)評估並參考自相關製造商、網上平台及諮詢公司所取得該等材料的市場價格；(ii)確定用作裝飾及園林景觀服務的該等建築材料的質量；及(iii)確定在相關時間市場上該等建築材料的供應，以準備向建業地產提供報價。

經審閱若干地方政府網站及查詢建築材料價格的若干網上平台上的用作裝飾及園林景觀服務材料的價格後，吾等注意到，中國主要裝飾及園林景觀材料的最新價格乃經定期刊發及收集以供參考。管理層

與吾等一致認為，該等資料可公開取得且一般而言具透明度，因此，當貴集團參與由建業地產安排的甄選及招標程序時，管理層得以評估貴集團的裝飾及園林景觀項目估計成本報價的公平性及合理性。

就裝飾項目而言，貴集團向建業地產所報的合同價格是根據成本加成定價基準來釐定，其中貴集團對其裝飾項目的估計成本作不超過18%毛利率的上調。經透過彭博社及相關上市平台的網站研究主要從事提供裝飾相關服務的若干可資比較上市公司，識別出十二間已上市公司。其中，三間於港交所主板上市，八間於深交所上市，一間於上交所上市。根據最新公佈的財務資料，吾等注意到其裝飾相關服務的毛利率介乎約8%至18%之間，而貴集團向建業地產收取的不超過18%的毛利率處於該範圍中。

此外，吾等已取得(i) 貴集團於二零二零年及二零二一年承接的其他獨立第三方客戶裝飾項目的歷史毛利率概要；(ii) 選取合同以及審閱向獨立客戶取得或於二零二零年或二零二一年與彼等訂立的合同(其相關項目已開展)的裝飾報價及相關實際成本明細以進行比較；及(iii) 其他證明文件，包括項目完工後貴集團向獨立客戶發出的實際結算表以確認所提供的裝飾服務之交易金額及貴集團向獨立客戶開出的發票。吾等的抽樣基準包括大型合同，其中選取總金額超過人民幣1百萬元的三份大型進行中合同及合同總金額低於人民幣1百萬元的兩份已完成合同(即已完成合同的合同價值一般低於人民幣1百萬元)。吾等注意到具有類似性質並與將為建業地產提供的服務可資比較的裝飾相關服務的毛利率介乎約14%至26%，平均約為16%。

吾等亦注意到裝飾項目於二零二零年及二零二一年的其他獨立第三方客戶主要包括兩類：個人及公司。貴集團所承擔個人客戶的裝飾項目的合約價值通常低於人民幣200,000元，而公司客戶則高於人民幣1百萬元。基於貴集團的歷史記錄，貴集團向個人客戶收取的毛利率介乎約20%至26%，平均毛利率約23%，而貴集團向公司客戶收取的毛利率相對較低，介乎約14%至19%，平均毛利率約16%。

考慮到(i) 建業地產對裝飾服務工程範圍及質量標準方面的要求類似於公司客戶；及(ii) 二零二一年至二零二三年來自建業地產的裝飾項目的預期合約價值通常高於人民幣1百萬元，接近貴集團在二零二零年及二零二一年所承接公司客戶裝飾項目的合約規模，吾等認為貴

## 獨立財務顧問函件

集團所承擔公司客戶裝飾項目的歷史毛利率(介乎約14%至19%，平均毛利率約為16%)可資比較，且 貴集團向建業地產收取的毛利率(不超過18%)介於該範圍並接近於最高水平。

基於以上所述，管理層與吾等一致認為，設定利潤率不超過裝飾項目估計成本的18%屬公平合理。

就園林景觀項目而言， 貴集團向建業地產所報的合同價格是根據成本加成定價基準來釐定，其中 貴集團對其園林景觀項目的估計成本作不超過20%毛利率的上調。類似於裝飾項目，我們經透過彭博社及相關上市平台的網站研究主要從事提供園林景觀相關服務的可資比較上市公司，識別出十間已上市公司。其中，一間於港交所主板上市，四間於深交所上市，一間於上交所上市，及四間於NEEQ上市。根據最新公佈的財務資料，吾等注意到其園林景觀相關服務的毛利率介乎約3%至30%之間，平均約為21%，其中五間可資比較上市公司(超過人民幣10億元的收益來自提供園林景觀相關服務)的平均毛利率約為24%，而餘下五間可資比較公司的平均毛利率約為17%。有理由認為該五間收益規模較大的可資比較公司更容易實現規模經濟，從而能夠盡量降低經營成本，提升價格磋商的議價能力以提升毛利率。

考慮到(i) 貴集團在二零二零年下半年開始園林景觀業務，且所有持續的園林景觀項目的合約價值較低，於二零二一年四月三十日僅有約人民幣39.2百萬元， 貴集團仍處於發展階段，且相較該等相關分部收益超過人民幣10億的可資比較公司而言，尚未實現規模經濟；(ii) 貴集團將承擔的建業地產園林景觀服務合約總額預期在二零二一年約為人民幣510百萬元並將在二零二二年及二零二三年繼續增長，來自建業地產的持續需求將支持 貴集團園林景觀業務的發展；及(iii)憑藉與建業地產的合作關係，園林景觀服務安排將令 貴集團充分利用其自身優勢及專長再創穩定的收入來源。吾等一致認為，將園林景觀服務的毛利率設置在20%以下(接近於可資比較上市公司的平均毛利率21%)乃屬公平合理。

此外，吾等已取得(i) 貴集團於二零二零年及二零二一年承接的其他獨立第三方客戶園林景觀項目的歷史毛利率概要及(ii)選取合同及審閱向獨立客戶取得或於二零二零年或二零二一年與彼等訂立的合同(其相關項目已開展)的園林景觀報價及相關實際成本明細以進行比較；及(iii)其他證明文件，包括內部批准項目完工後向獨立客戶開具付款發票以確認所提供的園林景觀服務之交易金額及 貴集團向獨立客戶開出的發票。吾等的抽樣基準包括大型合同，其中選取總金額超過人民幣2百萬元五份大型進行中合同(即於二零二一年四月三十日所有園林景觀項目均在進行中)。吾等注意到其園林景觀相關服務的毛利率介乎約3%至8%，平均約為6%，低於毛利率20%。吾等注意到，所有園林景觀項目均在進行中，合同價值相對較小，僅為人民幣39.2百萬元。

基於上文，管理層與吾等一致認為，設定毛利率不超過園林景觀項目估計成本的20%屬公平合理。

此外，吾等注意到貴集團預計毛利率不會低於向建業地產提供的該等裝飾或園林景觀項目預計成本的5%。與前述可比上市公司毛利率下限相比，5%的下限略低於從事裝飾相關服務的可比上市公司的毛利率下限(即8%)，但略高於從事園林綠化相關服務的可比上市公司毛利率的較低範圍(即3%)。然而，管理層認為，考慮到(i)在不斷變化的市場環境中，該毛利率下限為建業地產提供了靈活性，以便提出具有競爭力的合同報價；及(ii)經與管理層討論，預計5%的毛利率足以支付裝飾服務安排及園林景觀服務安排額外收入產生的相關固定成本。管理層認為，且吾等一致認為，將毛利率設定為不低於裝飾或園林景觀項目預計成本的5%之依據公平合理。

### 3.3 內部監控措施

吾等注意到，在中國裝飾及園林景觀服務的材料價格和勞工成本是公開且一般透明，因此 貴集團及其客戶(包括建業地產)能夠評估裝飾及園林景觀服務所採用的毛利率。此外， 貴集團將參考投標時的通行市場費率釐定各項目將收取的毛利率。當 貴集團就裝飾及園林景觀向建業地產提供服務時，將根據建業地產之甄選要求，按照與獨立第三方相似的程序提

供包括價格、資質(包括過往經驗及資歷)、服務品質、滿足規格及安全標準之能力(如適用)等領域的相關提案以參與競標程序。貴集團將在其所提供條款優於或等同於獨立第三方所提供條款時獲選為建業地產的承包商。因此概不保證貴集團將獲選為提供相關裝飾和園林景觀服務的承包商，因市場上有其他合資格的承包商參與建業地產集團安排的各項目的甄選及競標程序。

此外，吾等已(i)審閱貴集團的相關內部監控政策；(ii)與管理層討論；及(iii)如前所述，審閱截至二零二零年十二月三十一日止年度與其他獨立客戶的相關交易記錄，以了解貴集團就裝飾及園林景觀服務的定價機制(該機制亦將應用於裝飾服務安排及園林景觀服務安排)所採取的內部監控措施，包括例如，財務部門就裝飾服務安排及園林景觀服務安排項下將訂立的各項建議交易批准定價政策(包括監控毛利率處於上下限額以內)的要求，監察裝飾服務安排及園林景觀服務安排項下的總交易量以確保不會超出建議年度上限，以及載有交易總值的月度財務報表的要求。基於以上所述，吾等認為貴集團的內部監控措施能保障主體交易以公平及合理方式進行，並符合貴公司股東的整體利益。

經考慮上述因素後，吾等認為裝飾服務安排及園林景觀服務安排的定價機制屬公平合理。

### 3.4 付款安排

框架協議規定，根據裝飾服務安排及園林景觀服務安排應付貴集團的所有費用及款項的付款機制詳情，均須於訂約方將訂立的相關服務合同中列明。

#### 4 歷史及建議交易金額及年度上限

##### 4.1 裝飾服務安排及園林景觀服務安排之歷史交易金額

截至最後實際可行日期，貴集團並無與建業地產訂立任何合同，亦無就貴集團向建業地產提供的裝飾服務及園林景觀服務產生任何其他歷史交易金額。

##### 4.2 裝飾服務安排及園林景觀服務安排之建議年度上限

截至二零二三年十二月三十一日止年度，框架協議項下裝飾服務安排及園林景觀服務安排的建議年度上限載列如下：

	建議年度上限					
	截至二零二一年		截至二零二二年		截至二零二三年	
	十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度		十二月三十一日止年度	
	(相當於		(相當於		(相當於	
	(人民幣元)	概約港元)	(人民幣元)	概約港元)	(人民幣元)	概約港元)
框架協議一						
裝飾服務安排	200百萬	240百萬	300百萬	360百萬	400百萬	480百萬
框架協議二						
園林景觀服務						
安排	200百萬	240百萬	300百萬	360百萬	400百萬	480百萬

##### 4.2.1 建議裝飾服務安排年度上限

於就截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的建議裝飾服務安排年度上限(分別為人民幣200百萬元、人民幣300百萬元及人民幣400百萬元)達致吾等之觀點時，吾等已開展以下工作，如(i)自建業地產管理層取得有關彼等於二零二一年至二零二三年間對裝飾服務的估計需求(已考慮包括手頭土地儲備量、於未來的每一年準備開始裝飾的項



目面積、現有建設項目情況、歷史及估計合同總額營業收入轉換率等在內的多項因素)及(ii)審閱建業地產需要裝飾服務的手頭項目的概要清單。此外，在確定裝飾服務安排建議年度上限時，吾等亦考慮了以下各項因素：

- (i) 根據 貴公司與建業地產的近期磋商，基於建業地產二零二一年新增需求，其當年新增的裝飾項目預計需求項目總面積約154萬平方米，涉及裝飾服務合同總金額約人民幣10.2億元；
- (ii) 根據 貴公司與建業地產的近期磋商，預計建業地產二零二一年的裝飾業務中， 貴集團可以承接的最大業務量為其中的50%，最大可承接的裝飾服務合同總金額約為人民幣5.1億元；
- (iii) 根據 貴集團現有合同實際轉換率測算， 貴集團現有裝飾服務合同轉換為當年收入的比率約為68%，自建業地產於二零二一年下半年承接的人民幣5.1億元合同，預計可轉換為約人民幣3億元的營業收入；
- (iv) 考慮到框架協議一的執行時間，預計 貴集團於二零二一年下半年可實現收入為人民幣2億元，約佔有關營業收入的67%；及
- (v) 根據建業地產的估計需求及估計合同總額營業收入轉換率， 貴集團預計二零二二年、二零二三年建議裝飾服務安排年度上限將分別增長至人民幣3億元及人民幣4億元。

經與管理層討論，吾等了解到對裝飾服務的實際需求可能會有所不同，取決於施工計劃或設計的改變。於確定是否妥善得出裝飾服務的最大需求時，吾等已審閱建業地產二零二一年有待招標的裝飾項目清單、二零二二年及二零二三年裝飾服務的需求估計(就合同價值而言)、建業地產過往三年的合同總額營業收入比率及建業地產的年度報告。基於(a)建業地產的土地儲備，(b)於未來的每一年建業地產準備開始裝飾的項目面積，(c)建業地產現有建設項目情況，(d)建業地產的歷史及估計營業收入轉換率及(e)建業地產過往幾年的財務表現，吾等注意到：

- a) 假設建業地產於二零二零年底的土地儲備約54.11百萬平方米將於未來四至五年內開發，預期可開始建設的平均項目面積於二零二一年、二零二二年及二零二三年分別約為12.14百萬平方米、12.83百萬平方米及14.22百萬平方米；

- b) 於計算二零二二年及二零二三年裝飾項目的估計合同價值時，參考上一年度的增長率而非本年度的增長率，乃由於裝飾項目通常於施工項目後期(估計將為開工後一年左右)開始；
- c) 估計二零二一年、二零二二年及二零二三年裝飾項目的合同價值分別約為人民幣10.2億元、人民幣9億元及人民幣11億元；
- d) 建業地產於過去五年內一直維持持續收入增長。尤其是，建業地產於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度分別錄得大幅收入增長108.1%及40.8%，於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日交付的開發項目累計總建築面積(「建築面積」)分別約為30.06百萬平方米、36.64百萬平方米及43.16百萬平方米；及
- e) 建業地產擁有在建總建築面積約21.72百萬平方米、30.20百萬平方米及32.65百萬平方米；及於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日土地儲備建築面積分別約為46.08百萬平方米、50.93百萬平方米及54.11百萬平方米。

基於上文所述，吾等認為建業地產對裝飾服務的最高需求(如釐定建議裝飾服務安排年度上限的因素第(i)至(v)點所述)乃經合理得出。

鑑於上述因素均得到支持並合理得出，吾等認為截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的建議裝飾服務安排年度上限(分別為人民幣200百萬元、人民幣300百萬元及人民幣400百萬元)屬公平合理。

#### 4.2.2 建議園林景觀服務安排年度上限

於就截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的建議園林景觀服務安排年度上限(分別為人民幣200百萬元、人民幣300百萬元及人民幣400百萬元)達致吾等之觀點時，吾等已開展以下工作，如(i)自建業地產管理層取得有關彼等於二零二一年至二零二三年間對園林景觀服務的估計需求(已考慮包括手頭土地儲備量、於未來的每一年準備開始裝

飾的項目面積、現有建設項目情況、歷史及估計營業收入轉換率等在內的多項因素)及(ii)審閱建業地產需要園林景觀服務的手頭項目的概要清單。此外，在確定建議園林景觀服務安排年度上限時，吾等亦考慮了以下各項因素：

- (i) 根據 貴公司與建業地產的近期磋商，基於建業地產二零二一年新增需求，其當年新增的園林景觀項目預計需求項目總面積約188萬平方米，涉及園林景觀服務合同總金額約人民幣9.4億元；
- (ii) 根據 貴公司與建業地產的近期磋商，預計建業地產二零二一年的園林景觀業務中， 貴集團可以承接的最大業務量為其中的50%，最大可承接的園林景觀服務合同總金額約為人民幣4.7億元；
- (iii) 根據 貴集團現有合同實際轉換率測算， 貴集團現有園林景觀服務合同轉換為當年收入的比率約為46%，自建業地產於二零二一年下半年承接的約人民幣4.7億元合同預計可轉換為約人民幣2億元的營業收入；
- (iv) 考慮到框架協議二的執行時間，預計 貴集團二零二一年下半年可實現收入為人民幣2億元，佔有關營業收入的100%；及
- (v) 根據建業地產的估計需求及估計營業收入轉換率， 貴集團預計二零二二年、二零二三年建議園林景觀服務安排年度上限將分別增長至人民幣3億元及人民幣4億元。

經與管理層討論，吾等了解到對園林景觀服務的實際需求可能會不同，取決於施工計劃或設計的改變。於確定是否妥善得出園林景觀服務的最大需求時，吾等已審閱建業地產二零二一年有待招標的園林景觀項目清單、二零二二年及二零二三年園林景觀服務的需求估計(就合同價值而言)、建業地產過往三年的合同總額營業收入比率及建業地產的年度報告。基於(a)建業地產的土地儲備量，(b)於未來的每一年建業地產準備開始裝飾的項目面積數，(c)建業地產手頭建設情況，(d)建業地產的歷史及估計營業收入轉換率及(e)建業地產過往幾年的財務表現，吾等注意到：

- a) 假設建業地產於二零二零年底的土地儲備約54.11百萬平方米將於未來四至五年內開發，預期可開始建設的平均項目面積於二零二一年、二零二二年及二零二三年分別約為12.14百萬平方米、12.83百萬平方米及14.22百萬平方米；

- b) 於計算二零二二年及二零二三年園林景觀項目的估計合同價值時，參考上一年度的增長率而非本年度的增長率，乃由於園林景觀項目通常於施工項目後期(估計將為開工後一年左右)開始；
- c) 估計二零二一年、二零二二年及二零二三年園林景觀服務的合同價值分別約為人民幣9億元、人民幣9億元及人民幣11億元；
- d) 建業地產於過去五年內一直維持持續收入增長。尤其是，建業地產於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度分別錄得大幅收入增長108.1%及40.8%，於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日交付的開發項目累計總建築面積分別約為30.06百萬平方米、36.64百萬平方米及43.16百萬平方米；及
- e) 建業地產擁有在建總建築面積約21.72百萬平方米、30.20百萬平方米及32.65百萬平方米；及於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日土地儲備建築面積分別約為46.08百萬平方米、50.93百萬平方米及54.11百萬平方米。

基於上文所述，吾等認為建業地產對園林景觀服務的最高需求(如釐定建議園林景觀服務安排年度上限的因素第(i)至(v)點所述)乃經合理得出。

鑑於上述因素均得到支持並合理得出，吾等認為截至二零二三年十二月三十一日止三個年度的建議園林景觀服務安排年度上限(分別為人民幣200百萬元、人民幣300百萬元及人民幣400百萬元)屬公平合理。

## 推薦建議

經考慮上述主要因素及原因，吾等認為(i)框架協議及其項下擬進行之交易乃於貴公司的日常業務中訂立，並符合貴公司及股東的整體利益；(ii)就獨立股東而言，框架協議的條款基於一般商業條款，屬公平合理；及(iii)就獨立股東而言，建議年度上限均屬公平合理。

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

代表  
富強金融資本有限公司  
董事總經理  
胡健生  
謹啟

二零二一年八月二十四日

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

## 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別地承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重要方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項，致使本通函所載任何聲明或本通函產生誤導。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券的權益及淡倉

除下文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有或被視作擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事或最高行政人員姓名	身份及權益性質	持有股份數目 <sup>1</sup>	佔本公司已發行股本的概約百分比 <sup>2</sup>
劉衛星先生	實益擁有人	32,840,000 (L) <sup>3</sup>	1.17%
郭衛強先生	實益擁有人	23,930,000 (L) <sup>4</sup>	0.85%
王靜女士	實益擁有人	8,000,000 (L) <sup>5</sup>	0.29%

附註：

1. 字母「L」表示有關人士於股份的好倉。
2. 百分比乃根據於最後實際可行日期的2,802,400,730股已發行股份計算。
3. 劉衛星先生持有本公司4,840,000股普通股並持有根據本公司於二零二零年七月十七日採納的購股權計劃於二零二零年十一月三十日授出的28,000,000份購股權。
4. 郭衛強先生持有本公司2,393,000股普通股並持有根據本公司於二零二零年七月十七日採納的購股權計劃於二零二零年十一月三十日授出的21,000,000份購股權。

5. 王靜女士持有根據本公司於二零二零年七月十七日採納的購股權計劃於二零二零年十一月三十日授出的本公司8,000,000份購股權。

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

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)於股份或相關股份(包括任何與此類資本有關的購股權權益)中擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司及聯交所披露的權益或淡倉，或預期將直接或間接擁有附帶權利可於所有情況下在本集團任何成員公司股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上權益。

### 董事於資產的權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於由本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期)以來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。

### 董事於合同的權益

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同或安排中直接或間接擁有重大權益。

### 董事於框架協議的權益

據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，除劉衛星先生、李樺女士及王俊先生外，概無董事於框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益。為維持良好的企業管治，劉衛星先生、李樺女士及王俊先生已就批准框架協議及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。

## 專家及同意書

以下為本通函載有所提供意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
富強金融資本有限公司	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由本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發的經審核賬目的編製日期)以來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。

## 董事的服務合同

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)的服務合同。

## 概無重大不利變動

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

## 董事於競爭業務的權益

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



## 其他資料

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

## 備查文件

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

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 框架協議；
- (iii) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函第16至17頁；
- (iv) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函第18至35頁；
- (iv) 本附錄「專家及同意書」一段所述同意書；及
- (vi) 本通函之副本。



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

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：726)

**股東特別大會通告**

茲通告築友智造科技集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零二一年九月九日(星期四)上午十時正假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7707-7708室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過下列本公司普通決議案(不論有否修訂)：

**普通決議案**

本通告中未明確定義的詞彙應與本公司所刊發日期為二零二一年八月二十四日的通函所界定者具有相同涵義。

1. 「動議

- (a) 確認、批准及追認裝飾服務安排及日期為二零二一年七月七日的框架協議一項下擬進行的裝飾服務安排的條款(其副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 批准建議裝飾服務安排服務上限(如通函所載)；及
- (c) 授權任何一名董事代表本公司於其可能認為就框架協議一項下擬進行的裝飾服務安排或與之有關或使其落實而言屬必要、適當、適宜或權宜的情況下，作出所有有關行動及事宜以及簽署、加蓋印鑑、簽立及交付所有有關文件及採取所有有關行動。」

## 股東特別大會通告

### 2. 「動議

- (a) 確認、批准及追認園林景觀服務安排及日期為二零二一年七月七日的框架協議二項下擬進行的裝飾園林景觀服務安排的條款(其副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)；
- (b) 批准建議園林景觀服務安排年度上限(如通函所載)；及
- (c) 授權任何一名董事代表本公司於其可能認為就框架協議二項下擬進行的園林景觀服務安排或與之有關或使其落實而言屬必要、適當、適宜或權宜的情況下，作出所有有關行動及事宜以及簽署、加蓋印鑑、簽立及交付所有有關文件及採取所有有關行動。」

承董事會命  
築友智造科技集團有限公司  
主席兼執行董事  
劉衛星

香港，二零二一年八月二十四日

註冊辦事處：  
Victoria Place  
5th Floor  
31 Victoria Street  
Hamilton HM 10  
Bermuda

香港主要營業地點：  
香港  
九龍  
柯士甸道西1號  
環球貿易廣場  
77樓7707及7708室

附註：

- (1) 本公司將於二零二一年九月六日(星期一)至二零二一年九月九日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，以確定股東出席股東特別大會並於會上投票的權利。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有過戶文件連同相關股票最遲須於二零二一年九月三日(星期五)下午四時三十分前交回本公司香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖，以辦理登記手續。
- (2) 凡有權出席上述通告所召開股東特別大會及於會上投票的股東均有權委任一名或多名代表出席，並於本公司細則的條文規限下代其投票表決。受委代表毋須為本公司股東。如獲委任的受委代表多於一名，則委任文件須列明各受委代表所涉及的本公司股份數目及類別。

## 股東特別大會通告

- (3) 隨附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，務請根據代表委任表格所印備的指示盡快填妥及交回該代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票，於此情況下，代表委任表格將視作已撤銷論。
- (4) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明的授權書或授權文件副本，必須盡快且無論如何在不遲於大會或其續會指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)，方為有效。
- (5) 倘為本公司任何股份的聯名註冊持有人，則任何一位相關聯名註冊持有人均可親身或委派受委代表於股東特別大會就有關股份投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一位相關聯名註冊持有人親身或委派受委代表出席股東特別大會，則排名較先的股東親身或委派受委代表作出的投票將獲接納，而其他聯名持有人的投票概不接納。就此而言，排名先後將按本公司股東名冊內有關聯名持股的排名次序而定。
- (6) 倘於股東特別大會日期上午七時正後任何時間懸掛八號或以上颱風信號，或「黑色」暴雨警告生效，則大會將會推遲舉行。本公司將於本公司網站<http://dit.aconnect.com.hk>及聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>刊登公告，以通知本公司股東另行舉行會議的日期、時間及地點。
- (7) 股東特別大會將以投票方式表決。

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