

## 此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附之接納表格之任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下之所有中民築友智造科技集團有限公司股份，應立即將本綜合文件及隨附之接納表格交予買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附之接納表格一併閱覽，其內容構成本綜合文件所載要約條款之一部分。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附之接納表格之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本綜合文件及隨附之接納表格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。



### JOY BRIGHT INVESTMENTS LIMITED CHINA MINSHENG DIT GROUP LIMITED

恩輝投資有限公司

(於英屬處女群島註冊  
成立之有限公司)

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)

有關創富融資有限公司

代表恩輝投資有限公司

提出強制性無條件現金要約

以收購中民築友智造科技集團有限公司所有已發行股份

(恩輝投資有限公司及投資者一致行動人士集團

已擁有及／或同意將予收購者除外)之綜合文件

恩輝投資有限公司之財務顧問



獨立董事委員會之獨立財務顧問



本封面頁所用詞彙與本綜合文件「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有(其中包括)要約條款之創富融資函件載於本綜合文件第10至18頁。

董事會函件載於本綜合文件第19至28頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第29至30頁。載有紅日致獨立董事委員會之意見之紅日函件載於本綜合文件第31至51頁。

要約之接納及交收程序以及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格內。要約之接納應盡快且無論如何不遲於二零一九年九月二日(星期一)下午四時正或要約人可能根據收購守則予以釐定及宣佈並獲執行人員同意之有關較後時間及／或日期送達股份過戶登記處。

將會或另行有意將本綜合文件及／或隨附之接納表格轉送往香港境外任何司法權區之任何人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)，務請細閱「重要通知」一節、本綜合文件所載「創富融資函件」內「強制性無條件現金要約」一節「海外股東」一段及本綜合文件附錄一「6.海外股東」一節所載有關此方面之詳情。欲接納要約之各海外股東須自行負責全面遵守相關司法權區與此有關之法律，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他同意，以及就該等司法權區遵守其他必要之正式手續或法律規定，並支付任何應付之轉讓或其他稅項。於決定是否接納要約時，海外股東務請徵詢專業意見。

本綜合文件將於要約維持可供接納期間在聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站http://cmdrawin.todayir.com內登載。

二零一九年八月十二日

# 目 錄

	頁次
重要通知.....	1
預期時間表.....	2
釋義.....	4
創富融資函件.....	10
董事會函件.....	19
獨立董事委員會函件.....	29
紅日函件.....	31
附錄一 — 要約之進一步條款及接納程序.....	I-1
附錄二 — 本公司之財務資料.....	II-1
附錄三 — 物業估值報告.....	III-1
附錄四 — 本公司之一般資料.....	IV-1
附錄五 — 要約人之一般資料.....	V-1
附錄六 — 備查文件.....	VI-1
隨附文件 — 接納表格	

## 重要通知

### 致香港境外獨立股東之通知

向登記地址位於香港境外司法權區之人士提出要約可能受相關司法權區之法律及法規禁止或影響。屬於香港境外司法權區之公民、居民或國民之獨立股東應了解並遵守任何適用之法律規定，並在必要時尋求獨立法律意見。欲接納要約之任何有關獨立股東須自行負責全面遵守相關司法權區與此有關之法律及法規，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他同意，或就該等司法權區遵守其他必要之正式手續或法律規定，並支付任何應付之轉讓或其他稅項或其他所需付款。獨立股東之任何要約之接納將被視為構成該等獨立股東向要約人作出的聲明及保證，表示已遵守本地法律及規定(包括但不限於就於相關司法權區作出之有關接納支付任何應付之稅項或其他所需付款)，而且該接納須根據所有適用法律及法規屬有效及具約束力。獨立股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。要約人及其一致行動人士、本公司、創富融資、紅日、股份過戶登記處或任何彼等各自之專業顧問或任何彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理及聯繫人以及參與要約之任何其他人士均有權就有關人士可能需要支付之任何稅項獲該人士提供全額彌償保證並確保不致遭受損害。請參閱本綜合文件所載「創富融資函件」內「強制性無條件現金要約」一節「海外股東」一段及本綜合文件附錄一「6. 海外股東」一節。

### 有關前瞻性陳述之警示附註

本綜合文件載有前瞻性陳述。前瞻性陳述包括使用「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」或具有類似涵義之詞彙，涉及風險、不確定因素及假設。歷史事實陳述以外之所有陳述均可視作前瞻性陳述。要約人及本公司概不承擔責任及無意更新該等前瞻性陳述，惟根據適用法律所規定者除外。

## 預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質，可能有所變動。要約人及本公司將於適當情況下聯合宣佈時間表之任何變動。除另有指明者外，本綜合文件及隨附之接納表格提述之所有時間及日期均指香港本地時間及日期。

本綜合文件及隨附之接納表格

之寄發日期(附註1).....二零一九年八月十二日(星期一)

要約可供開始接納之日期(附註2).....二零一九年八月十二日(星期一)

接納要約之最後時間及日期(附註2、4、5及6)...二零一九年九月二日(星期一)  
下午四時正

要約截止日期(附註2及6).....二零一九年九月二日(星期一)

於聯交所及本公司網站公佈要約結果

(或其延長或修訂(如有))公告(附註2).....二零一九年九月二日(星期一)  
下午七時正前

於要約截止日期就根據要約接獲之

有效接納寄發股款

之最後日期(附註3及6).....二零一九年九月十一日(星期三)

附註：

1. 除非要約人根據收購守則延長或修訂要約，否則要約於各方面均為無條件及於綜合文件寄發當日提出，並可於該日期起至要約截止日期下午四時正接納。
2. 根據收購守則，要約須於本綜合文件寄發日期後最少21天內可供接納。除非要約人根據收購守則延長或修訂要約，否則接納要約之最後時間及日期為二零一九年九月二日(星期一)下午四時正。除非收購守則或其他法規另有規定，否則要約人目前無意將要約期延長至本綜合文件寄發日期起計21日之後。要約人及本公司將於要約截止日期下午7時正前透過聯交所及本公司網站聯合刊發一份公告，當中載列要約結果及要約是否已獲延長、修訂或已屆滿。倘要約人決定延長或修訂要約，則有關公告將列明要約之下一個截止日期或要約將繼續可供接納直至另行通知為止。就後者而言，將於要約截止前以公告方式向該等尚未接納要約之獨立股東發出至少14日通知。
3. 就根據要約項下可供認購的要約股份而應付的現金代價(扣除有關接納要約的賣方香港從價印花稅後)的股款將以平郵方式盡快寄發予接納要約的獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須於股份過戶登記處接獲填妥的要約接納表格連同有關接納涉及的要約股份的相關所有權文件，致使要約的接納為完整及有效之日後七(7)個營業日內寄發。

## 預期時間表

4. 除綜合文件附錄一「4.撤回權利」一節所載情況外，要約一經接納後不可撤銷及不能撤回。
5. 於中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有要約股份或透過經紀或託管商參與者間接持有要約股份的要約股份實益擁有人，應留意根據《中央結算系統一般規則》及《中央結算系統運作程序規則》促使向中央結算系統發出指示的時間規定(載於本綜合文件附錄一「1.接納要約之程序」一節)。要約的接納均不可撤銷及不能撤回，除非發生本綜合文件附錄一「4.撤回權利」一節所述的情況。
6. 倘於要約截止日期懸掛八號或以上熱帶氣旋警告信號或「黑色」暴雨警告信號，且(i)並未於聯交所在要約截止日期下午恢復買賣前及時取消，則要約之截止時間及日期將延至香港並無懸掛該等任何警告信號的下一個營業日或執行人員可能批准的有關其他日期下午四時正；或(ii)於聯交所在要約截止日期下午恢復買賣前及時取消，則要約之截止時間及日期將為同一日，即要約截止日期下午四時正。

## 釋 義

於本綜合文件內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	股權轉讓協議項下擬進行之標的股權轉讓
「一致行動人士」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開門進行業務交易之日
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運之中央結算及交收系統
「建銀國際證券」	指	建銀國際證券有限公司，一間獲證監會發牌可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動的法團
「建銀國際證券財務文件」	指	建銀國際證券(作為貸款人)與要約人(作為借款人)就要約人根據要約應付代價的融資部分之貸款融資而訂立之貸款融資協議，以及相關抵押文件，包括要約人就上述貸款融資及就(其中包括)要約人將於要約中所收購之要約股份而向建銀國際證券作出之股份押記
「中國民生」或「賣方」	指	中國民生投資股份有限公司，一間根據中國法律成立之有限責任公司
「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，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	收購事項完成
「完成日期」	指	二零一九年七月十日，完成落實之日期

## 釋 義

「綜合文件」	指	要約人及本公司遵照收購守則就要約向獨立股東聯合刊發的本綜合要約及回應文件，內容包括(其中包括)要約之詳情、接納要約之程序、獨立董事委員會及獨立財務顧問之函件以及接納表格
「代價」	指	根據股權轉讓協議就標的股權應付之代價
「控股股東」	指	具有收購守則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「股權轉讓協議」	指	弘道諮詢及賣方就轉讓標的股權所訂立日期為二零一九年七月五日的股權轉讓協議
「除外股份」	指	朱先生持有的1,000,000,000股股份
「執行人員」	指	證監會企業融資部不時之執行董事或任何獲有關執行董事轉授權力之人士
「接納表格」	指	本綜合文件隨附有關要約的接納及過戶表格
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「弘道諮詢」或「買方」	指	河南弘道商務信息諮詢有限公司，一間根據中國法律成立之有限責任公司，由投資者間接全資擁有
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由非執行董事(即彭雄文先生)及全體三(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)組成之董事會之獨立委員會，其成立旨在就要約向獨立股東提供意見

## 釋 義

「獨立財務顧問」或「紅日」	指	紅日資本有限公司，一間獲證監會發牌可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的法團，即為獨立董事委員會有關要約的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除投資者一致行動人士集團以外的股東
「內部重組」	指	建議要約人自嘉峰收購嘉耀之所有已發行股份
「投資者」	指	胡葆森先生，要約人之唯一股東及其中一名董事，並為弘道諮詢之最終控股股東
「投資者一致行動人士集團」	指	投資者及與其一致行動人士，惟就本綜合文件而言，不包括賣方集團
「不可撤回承諾」	指	朱先生以要約人為受益人作出之不可撤回承諾，其承諾將不會(其中包括)提呈除外股份以供要約接納
「嘉耀」	指	嘉耀(國際)投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司
「嘉峰」	指	嘉峰(國際)投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限責任公司
「聯合公告」	指	要約人及本公司所刊發日期為二零一九年七月二十二日之聯合公告，內容有關(其中包括)股權轉讓協議、要約及不可撤回承諾
「恩輝」或「要約人」	指	恩輝投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，並由投資者獨資擁有
「最後交易日」	指	二零一九年七月四日，即暫停股份買賣以待刊發聯合公告前股份於聯交所買賣之最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一九年八月九日，即本綜合文件付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期



## 釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款協議」	指	買方(作為貸款人)與賣方(作為借款人)所訂立日期為二零一九年六月二十一日的貸款協議，據此，買方已同意向賣方墊付總額為人民幣10億元的貸款
「朱先生」	指	朱岳海先生
「要約」	指	創富融資正代表要約人提出之強制性無條件現金要約，以根據本綜合文件所載之條款並遵守收購守則收購要約股份
「要約截止日期」	指	二零一九年九月二日，要約的截止日期，即寄發本綜合文件當日後的第21個曆日，或如要約獲延長或經修訂，則指要約人及本公司在執行人員同意下根據收購守則可能共同釐定及公佈的任何其後要約的截止日期
「要約期」	指	自二零一九年七月二十二日(即聯合公告日期)起直至截止日期(或要約人根據收購守則可能決定延長或修訂要約的有關其他時間及/或日期)止的期間
「要約價」	指	要約人向接納要約之獨立股東應付之每股要約股份0.1465港元
「要約股份」	指	所有已發行股份(要約人及投資者一致行動人士集團已擁有及/或同意將予收購者除外)
「創富融資」	指	創富融資有限公司，一間獲證監會發牌可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的法團，並為要約人有關要約的財務顧問
「海外股東」	指	本公司股東名冊所示登記地址為香港境外的獨立股東
「霸寶公式」	指	具有收購守則應用指引第19項賦予該詞的涵義

## 釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「股份過戶登記處」	指	本公司之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司
「有關期間」	指	自二零一九年一月二十二日(即要約期開始前六個月當日)起直至最後實際可行日期(包括該日)止期間
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	已發行股份的持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「收購守則」	指	公司收購及合併守則
「標的股權」	指	弘道諮詢根據股權轉讓協議的條款及條件收購天津中民築友科技的全部股權
「天津中民築友科技」	指	天津中民築友科技有限公司，一間根據中國法律成立之有限責任公司
「賣方集團」	指	完成前之賣方及其附屬公司(包括天津中民築友科技及其附屬公司)
「%」	指	百分比

## 釋 義

1. 本綜合文件之若干金額及百分比數字已作約整。
2. 本綜合文件所載中文名稱的英文音譯均以星號(\*)表示，僅供參考，不應被視作有關中文名稱的官方英文名稱。
3. 除文義另有所指外，表示單數之詞語包括複數，反之亦然。
4. 凡對任何附錄、段落或其任何分段之提述，乃分別指本綜合文件之各附錄、段落以及其任何分段。
5. 凡對任何法例或法定條文之提述，均包括經修訂、綜合或取代(不論於本綜合文件日期之前或之後)之法例或法定條文。
6. 凡對一種性別之提述，均指所有或任何性別。
7. 凡對日期的時間之提述，均指香港時間。



香港中環  
干諾道中19-20號  
馮氏大廈18樓

敬啟者：

創富融資有限公司  
代表恩輝投資有限公司  
提出強制性無條件現金要約  
以收購中民築友智造科技集團有限公司所有已發行股份  
(恩輝投資有限公司及投資者一致行動人士集團  
已擁有及／或同意將予收購者除外)

緒言

茲提述聯合公告，內容有關(其中包括)股權轉讓協議，據此，投資者已透過其間接全資附屬公司弘道諮詢以代價人民幣16.5億元收購標的股權。收購事項已於二零一九年七月十日完成。

於完成前，天津中民築友科技由賣方直接全資擁有，並間接擁有嘉耀之所有已發行股份，而嘉耀則擁有已發行股份合共約63.5%。緊隨完成後，天津中民築友科技由弘道諮詢直接全資擁有，而弘道諮詢則由投資者間接全資擁有；因此，投資者通過其中間全資附屬公司(包括天津中民築友科技及嘉耀)擁有已發行股份合共約63.5%。

由於投資者一致行動人士集團於完成前並無擁有任何已發行股份，而完成具有將投資者一致行動人士集團於 貴公司共同持有之投票權由零增至逾50%之效應，故根據收購守則規則26.1，要約人(作為投資者的代名人)正透過創富融資就所有要約股份提出強制性無條件全面要約。

根據收購守則規則26.1註釋8及應用指引第19項，上述事項觸發連鎖關係原則要約，根據霸寶公式，收購事項中 貴公司每股股份的實際收購價為0.1465港元。

## 創富融資函件

本函件旨在向閣下提供(其中包括)有關要約、要約人及其未來有關貴集團的意向之資料。要約之進一步條款及接納程序載於本函件、本綜合文件附錄一及接納表格。

在決定是否接納要約前，獨立股東務請審慎考慮本綜合文件中「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「紅日函件」以及相關附錄所載資料。

### 強制性無條件現金要約

於完成後，根據收購守則規則26.1註釋8及應用指引第19項，已觸發連鎖關係原則項下之強制性無條件全面要約責任。根據收購守則規則26.1註釋8，要約人(作為投資者的代名人)正透過創富融資就所有要約股份提出強制性無條件全面要約。由於完成及於最後實際可行日期，投資者持有貴公司逾50%的投票權。因此，根據收購守則，要約於各方面均為無條件。

### 要約條款

創富融資正代表要約人遵照收購守則按以下基準提出要約：

每股要約股份 ..... 現金**0.1465**港元

要約項下每股要約股份之要約價0.1465港元乃通過使用霸寶公式根據天津中民築友科技及貴公司之資產淨值總額計算得出，且客觀上已計及弘道諮詢根據股權轉讓協議已付之代價及投資者一致行動人士集團於收購事項中所收購於貴公司之間接持股權益約63.5%。根據要約將予收購之要約股份須繳足股款，且免除所有產權負擔，連同其附帶之一切權利，包括但不限於享有於提出要約日期(即寄發本綜合文件日期)當日或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之全部權利。

### 要約價

每股要約股份之要約價0.1465港元較：

- (i) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.175港元折讓約16.3%；
- (ii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.095港元溢價約54.2%；

## 創富融資函件

- (iii) 股份於截至最後交易日(包括該日)止十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.096港元溢價約52.6%；
- (iv) 股份於截至最後交易日(包括該日)止三十(30)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.098港元溢價約49.5%；
- (v) 股份於截至最後交易日(包括該日)止六十(60)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.107港元溢價約36.9%；
- (vi) 於二零一八年十二月三十一日股東應佔每股經審核綜合資產淨值約每股0.158港元(按於二零一八年十二月三十一日股東應佔 貴集團經審核綜合資產淨值約1,770.9百萬港元及於最後實際可行日期已發行之11,209,602,920股股份計算)折讓約7.3%；及
- (vii) 於二零一九年六月三十日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約每股0.1563港元(按於二零一九年六月三十日股東應佔 貴集團未經審核綜合資產淨值約1,751.5百萬港元及於最後實際可行日期已發行之11,209,602,920股股份計算)折讓約6.3%。

### 不可撤回承諾

於最後實際可行日期，朱先生持有1,000,000,000股股份(相當於最後實際可行日期已發行股份約8.92%)。朱先生已以要約人為受益人作出不可撤回承諾，據此，其已承諾其(i)不會接納有關該等1,000,000,000股股份之要約；及(ii)不會就該等股份作出出售、轉讓或以其他方式處置、押記、質押或以其他方式設立產權負擔或授予任何期權或其他權利及／或以其他方式使該等股份可供要約接納。不可撤回承諾僅可於要約截止、撤銷或失效時終止。除上述情況外，概不存在不可撤回承諾可能不再具有約束力之其他情況。

### 要約之總價值

於最後實際可行日期，已發行股份為11,209,602,920股，且概無尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或可能賦予其持有人任何權利以認購、轉換或交換股份之可換股／可轉換證券。

按要約價每股要約股份0.1465港元計算，所有已發行股份之價值將約為1,642.2百萬港元。

## 創富融資函件

撇除已由投資者一致行動人士集團擁有或同意將予收購之7,118,440,000股股份，且假設 貴公司股本並無變動，要約已擴大為4,091,162,920股要約股份(未計該等將須受不可撤回承諾規限之1,000,000,000股除外股份前)，而要約之價值約為599,355,368港元。

### 確認要約人可動用之財務資源

根據要約價每股要約股份0.1465港元及3,091,162,920股要約股份(即要約所涉及之4,091,162,920股要約股份減去該等須受不可撤回承諾規限之1,000,000,000股除外股份)計算，要約之最高代價總額約為452,855,368港元(假設要約已悉數獲接納且 貴公司股本並無變動)。

要約人擬主要以其現有內部現金資源撥付及支付要約項下之應付最高代價總額(包括應付印花稅)。此外，建銀國際證券財務文件項下擬進行之貸款融資已由建銀國際證券提供，有關貸款融資或會被要約人用作收購要約項下之要約股份(包括支付其任何稅項)，並將以(其中包括)要約人將於要約中收購之要約股份作抵押。概無於建銀國際證券財務文件內作出任何安排，據此，(i)支付任何負債(或然或其他負債)之利息、償還有關負債或為有關負債提供抵押將在很大程度上取決於 貴公司之業務，或(ii)要約股份之投票權將予以轉讓，除非及直至相關股份押記下之抵押品變為可予強制執行之情況則除外。

要約人之財務顧問創富融資，信納要約人現時及未來將擁有充足之可供動用財務資源以撥付於悉數接納要約時應付之最高代價總額。

### 接納要約之影響

要約一經有效接納，獨立股東將在免除所有產權負擔連同其附帶之一切權利(包括但不限於享有於提出要約日期(即寄發本綜合文件日期)當日或之後所宣派、作出或派付之任何股息或其他分派之全部權利)之情況下向要約人出售其股份。

任何股東接納要約將被視為構成有關人士之保證，指該人士根據要約出售之所有股份均不附帶一切產權負擔，並連同有關股份應計或附帶之一切權利，包括但不限於收取於提出要約當日(即本綜合文件日期)或之後所宣派、作出或派付之股息及分派(如有)之權利。

要約在各方面均為無條件，且不以所接獲之最低股份數目接納水平或任何其他條件為條件。在收購守則條文之規限下，要約一經接納將不可撤回亦不可撤銷。

## 付款

接納要約之現金代價將盡快償付，惟無論如何須於要約人或代其行事之代理接獲填妥之要約接納文件及相關所有權文件以令各項要約接納均為完整及有效當日起計七(7)個營業日(定義見收購守則)內償付。

不足一仙之款項毋須支付，而支付予接納要約之股東之現金代價金額將向上約整至最接近之港仙。

## 稅務意見

獨立股東如對彼等接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，務須諮詢彼等本身之專業顧問。投資者一致行動人士集團之成員公司、貴公司、創富融資、獨立財務顧問及彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士一概不會就任何人士因接納或拒絕要約所產生之任何稅務影響或債務承擔任何責任。

## 海外股東

向任何海外股東提呈要約或會受其居住之相關司法權區之適用法律及法規影響。海外股東務須遵守任何適用法律及監管規定，並在有需要時，諮詢其本身專業顧問。海外股東如欲接納要約，則有責任就接納要約全面遵守相關司法權區之法律及法規(包括取得可能需要之任何政府或其他同意，或遵守其他必要手續，以及繳付任何該等海外股東就相關司法權區應繳之轉讓或其他稅項)。

海外股東之任何接納將被視為構成該海外股東向要約人作出的聲明及保證，表示已遵守本地法律及規定。海外股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

謹請海外股東垂註本綜合文件「重要通知」一節及附錄一「6.海外股東」一節。



## 香港印花稅

因接納要約產生之賣家香港從價印花稅乃按獨立股東就接納應付之代價或印花稅署署長根據香港法例第117章《印花稅條例》釐定之要約股份市值(以較高者為準)之0.1%計算，將從應付予接納要約之該等相關獨立股東之款項中扣除。

要約人將承擔作為要約股份買方之買方香港從價印花稅，並將根據香港法例第117章《印花稅條例》安排就要約項下之有關買賣支付買方及賣方從價印花稅。

## 要約人之資料

要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，並為投資控股公司。要約人由投資者直接全資擁有。

投資者為要約人的唯一股東及董事，並為弘道諮詢的最終控股股東。投資者亦為建業地產股份有限公司(一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號：832)的執行董事、董事會主席及最終控股股東。

## 有關天津中民築友科技之資料

天津中民築友科技為一間根據中國法律成立之有限責任公司，並為投資控股公司。除於 貴公司擁有之股權外，天津中民築友科技亦擁有數家中國附屬公司，該等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。於最後實際可行日期，天津中民築友科技間接擁有嘉耀之所有已發行股份，而嘉耀則間接擁有已發行股份約63.5%。

## 要約人對 貴集團之意向

要約人及投資者有意於要約截止後與 貴集團繼續從事其現有主要業務活動。於要約截止後，要約人及投資者無意對 貴集團現有業務及營運作出任何主要變動。於最後實際可行日期，要約人及投資者無意終止僱用 貴集團僱員或出售或重新部署 貴集團之資產。於要約截止後，要約人／投資者或會參考薪酬委員會之推薦建議對全體董事及高級管理層之薪酬政策及架構進行審查。要約人／投資者將繼續確保良好之企業管治，不時監控及審查 貴集團之業務及營運，並可能會採取其認為必要或合適之措施以提升 貴集團之價值。

## 董事會組成之建議變動

董事會目前之成員如下：閻軍先生及楊宏偉先生為執行董事；彭雄文先生為非執行董事；以及姜洪慶先生、李志明先生及馬立山先生為獨立非執行董事。於最後實際可行日期，要約人尚未就將獲提名為新董事加入董事會之人選達成任何最終決定。董事會組成之任何變動將遵照收購守則、上市規則、貴公司組織章程文件或其他適用法規之相關規定作出。貴公司將根據上市規則及收購守則之規定於董事會之組成出現任何變動後另行刊發公告／作出披露。

## 要約人維持 貴公司上市地位之意向

要約人及投資者無意行使彼等任何可能獲得之任何權利或權力，以於要約截止後強制收購要約項下餘下且尚未收購之任何要約股份。

聯交所已表示，倘於要約截止時，公眾人士所持股份數目少於貴公司適用之最低指定百分比(即已發行股份之25%)，或倘聯交所認為(i)股份買賣已出現或可能出現虛假市場；或(ii)公眾持股量不足以維持一個有秩序之市場，則其會考慮行使酌情權暫停股份買賣。要約人擬維持 貴公司於聯交所上市。董事已共同及個別且要約人之董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當措施以確保股份維持足夠之公眾持股量。

由於 貴公司及要約人現階段未能確定要約下獨立股東的接納程度，故彼等尚未決定於要約截止後將採取之具體措施／行動，以恢復股份之公眾持股量(如需要)。儘管如此， 貴公司及要約人認為將採取之適當行動須包括要約人就此減持充足數目之獲接納股份及／或 貴公司就此發行新股份。 貴公司將於必要時就此另行刊發公告。

## 有關 貴公司之資料

貴公司為一間根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其已發行股份於聯交所上市。 貴公司為一間投資控股公司，其附屬公司於中國從事預製裝配式建築業務及物業投資。

## 貴公司之股權架構

謹請閣下垂註本綜合文件所載「董事會函件」內「本公司之股權架構」一節。

根據聯合公告所披露，預計於寄發綜合文件之前，投資者將完成內部重組，據此，要約人將按名義代價收購嘉耀之全部已發行股份。於最後實際可行日期，內部重組尚未完成。由於內部重組需要進一步準備工作，故投資者已決定於要約截止前不進行內部重組。倘投資者決定於要約完成後進行內部重組，則投資者一致行動人士集團將遵守收購守則之相關規定，而貴公司可能於適當時候根據上市規則之相關規定就內部重組另行刊發公告。

## 要約之進一步詳情

有關要約之進一步詳情(包括要約之條款及接納程序)載於本綜合文件附錄一及隨附之接納表格。

## 一般資料

本綜合文件乃為遵守香港法律、收購守則及上市規則之規定而編製，所披露資料未必與假設根據香港以外司法權區之法律編製本綜合文件情況下所披露者相同。

為確保所有獨立股東享有平等待遇，以代名人身份代表多於一名實益擁有人持有要約股份之獨立股東，應在切實可行範圍內分別對待各實益擁有人所持股份。要約股份之實益擁有人(其投資以代名人義登記)務必就其對要約之意向向其代名人作出指示。

所有文件及股款均以平郵方式寄交獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及股款將按獨立股東各自於貴公司股東名冊所示地址寄出，如屬聯名獨立股東，則寄交於貴公司股東名冊上排名首位的有關獨立股東。貴公司、要約人及其一致行動人士、創富融資、紅日、股份過戶登記處或彼等各自之任何專業顧問或彼等各自之任何最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士概不會就轉交有關文件及股款的任何遺失或延誤或可能就此產生的任何其他責任負責。

## 創富融資函件

### 其他資料

謹請閣下垂註本綜合文件各附錄(構成本綜合文件之一部分)所載之其他資料。務請閣下於決定是否接納要約前細閱本綜合文件所載之「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「紅日函件」及有關貴集團之其他資料。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
創富融資有限公司

執行董事 董事  
高貴艷女士 張安杰先生  
謹啟

二零一九年八月十二日



**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：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

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：

創富融資有限公司

代表恩輝投資有限公司

提出強制性無條件現金要約

以收購中民築友智造科技集團有限公司所有已發行股份

(恩輝投資有限公司及投資者一致行動人士集團

已擁有及/或同意將予收購者除外)

緒言

謹此提述聯合公告。

## 董事會函件

要約人及投資者已知會本公司，投資者已透過其間接全資附屬公司弘道諮詢，根據弘道諮詢與賣方於二零一九年七月五日訂立的股權轉讓協議以代價人民幣16.5億元收購標的股權。收購事項已於二零一九年七月十日完成。

於完成前，天津中民築友科技由賣方直接全資擁有，並間接擁有嘉耀之所有已發行股份，而嘉耀則擁有已發行股份合共約63.5%。緊隨完成後，天津中民築友科技由弘道諮詢直接全資擁有，而弘道諮詢則由投資者間接全資擁有；因此，投資者通過其中間全資附屬公司(包括天津中民築友科技及嘉耀)擁有已發行股份合共約63.5%。

### 日期

二零一九年七月五日

### 訂約方

中國民生，作為賣方；及

弘道諮詢，作為買方。

### 標的事項

根據股權轉讓協議，於完成時，賣方已轉讓標的股權(相當於天津中民築友科技之全部股權)而買方已接納有關標的股權之轉讓，代價為人民幣16.5億元。

標的股權已於完成日期連同賣方於標的股權中的一切權利及權益一併出售。

### 代價

代價為人民幣16.5億元，其中：

- (i) 人民幣1,000百萬元已由買方於自訂立股權轉讓協議起計三個營業日(定義見股權轉讓協議)內透過抵銷買方根據貸款協議墊付予賣方的貸款之方式支付；
- (ii) 人民幣325百萬元將由買方於以下較後日期以現金支付：(a)完成日期；及(b)自訂立股權轉讓協議起一個月屆滿當日；及
- (iii) 人民幣325百萬元將由買方於自以下較早日期起計三個營業日(定義見股權轉讓協議)內以現金支付：(a)將由要約人或由本公司及要約人就要約截止聯合刊發公告之日；及(b)二零一九年十二月三十一日。

## 董事會函件

代價乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，並已考慮(其中包括)(i)於二零一九年五月三十一日天津中民築友科技應佔股東的經調整資產淨值，而買方於進行內部評估後對有關資產淨值作出若干向下調整，有關內部評估涉及若干結餘因(其中包括)須計提額外撥備及需要重新分類結餘等原因而須適當削減，當中並無計及如下文「賣方之承諾」一段項下第(ii)分段所載天津中民築友科技可能產生之或然負債；(ii)買方根據貸款協議墊付予賣方之貸款(包括任何應計利息)；及(iii)投資者一致行動人士集團與天津中民築友科技之間的未來前景及預期協同效應，當中經計及(a)投資者一致行動人士集團利用天津中民築友科技於本集團物業發展項目的預製裝配式建築方面之專長及經驗以及本集團物業發展同業之網絡；及(b)天津中民築友科技利用投資者一致行動人士集團於多個地區之業務網絡擴充其他產能。

### 貸款協議

根據貸款協議，買方已同意向賣方墊付一筆總額為人民幣10億元之貸款，貸款期限自提取日期起計為期一年，而利率須由買方與買方協定，不得高於中國人民銀行公佈之相關貸款基準利率。於二零一九年六月二十五日，賣方已提取人民幣500百萬元，並於二零一九年七月九日提取餘下人民幣500百萬元。

根據股權轉讓協議，首次提取之款項人民幣500百萬元乃用於抵銷股權轉讓協議日期之首期代價，而第二次提取之款項人民幣500百萬元則用於抵銷於第二次提取當日首期代價之餘下部分；及於透過抵銷相同數額貸款之方式清償全部首期代價為數人民幣1,000百萬元後，貸款協議已獲終止，且買方已豁免賣方根據貸款協議支付任何利息之責任。於股權轉讓協議日期，賣方與買方並無協定利率，且並無根據貸款協議產生任何利息。僅作說明用途，假設利率乃按中國人民銀行公佈之貸款基準利率設定，則根據貸款協議應計之利息將約為675,505港元。經計及可能已根據貸款協議應計之有關利息金額及通過應用霸寶公式，要約項下之連鎖關係原則要約價在四捨五入至小數點後四位數後仍將為0.1465港元。

賣方之承諾

根據股權轉讓協議，賣方已承諾(其中包括)：

- (i) 促使悉數清償(a)賣方結欠天津中民築友科技(及其附屬公司)之尚未償還餘下應付款項淨額；及(b)因天津中民築友科技(及其附屬公司)就一筆授予賣方之銀行貸款而提供若干擔保所產生之擔保費用淨額。賣方結欠天津中民築友科技(及其附屬公司)之尚未償還餘下應付款項淨額須參考於悉數清償第三期代價當日之情況釐定，而擔保費用淨額則須參考於解除擔保之日的情況釐定，有關擔保將於悉數清償第二期代價當日起計五個營業日(定義見股權轉讓協議)內解除。

誠如股權轉讓協議所載，於二零一九年五月三十一日，賣方結欠天津中民築友科技及其附屬公司之尚未償還應付款項及擔保費用之總淨額約為人民幣150.1百萬元。

於最後實際可行日期，賣方已結清餘下應付款項淨額及擔保費用淨額合共人民幣290百萬元。根據股權轉讓協議，倘賣方應付之餘下應付款項淨額及如上文所釐定賣方產生之擔保費用淨額兩者之確切金額低於人民幣290百萬元，則超出之金額應退還予賣方；及

- (ii) 就天津中民築友科技因未能履行中民築友有限公司及／或衡陽中民築友智造科技有限公司(各自均為天津中民築友科技之附屬公司)所訂立合約項下之若干條件而可能產生之直接損失(倘有關直接損失超逾人民幣5百萬元)悉數彌償弘道諮詢。於最後實際可行日期，天津中民築友科技及／或天津中民築友科技之上述附屬公司並無產生有關直接損失。初步估計直接損失(如有)之最高金額將約為人民幣194百萬元，目前預計所有有關直接損失(如有)將於二零二一年年底之前或前後評估，而若產生之所有直接損失超逾人民幣5百萬元，則賣方須向弘道諮詢支付有關直接損失。

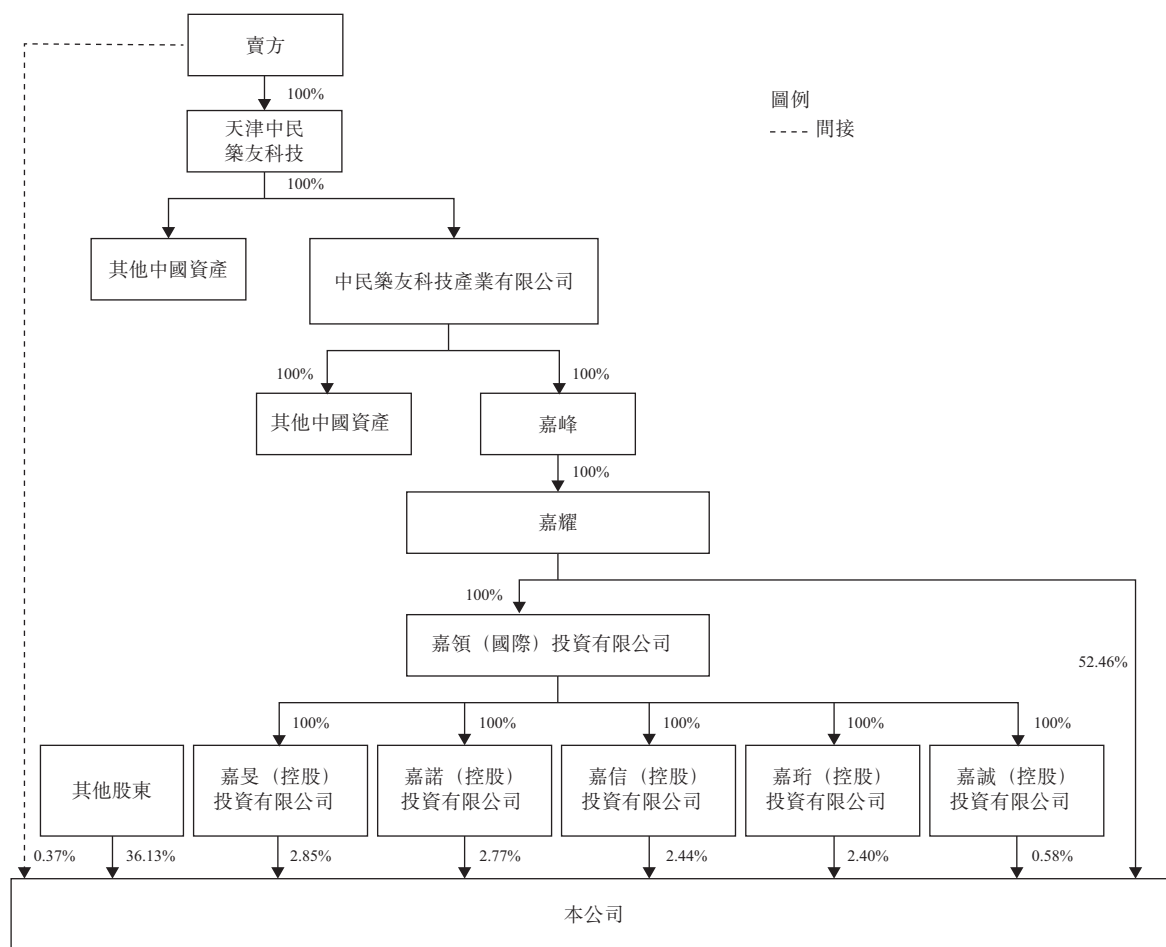


完成

完成已於完成日期(即二零一九年七月十日)落實。

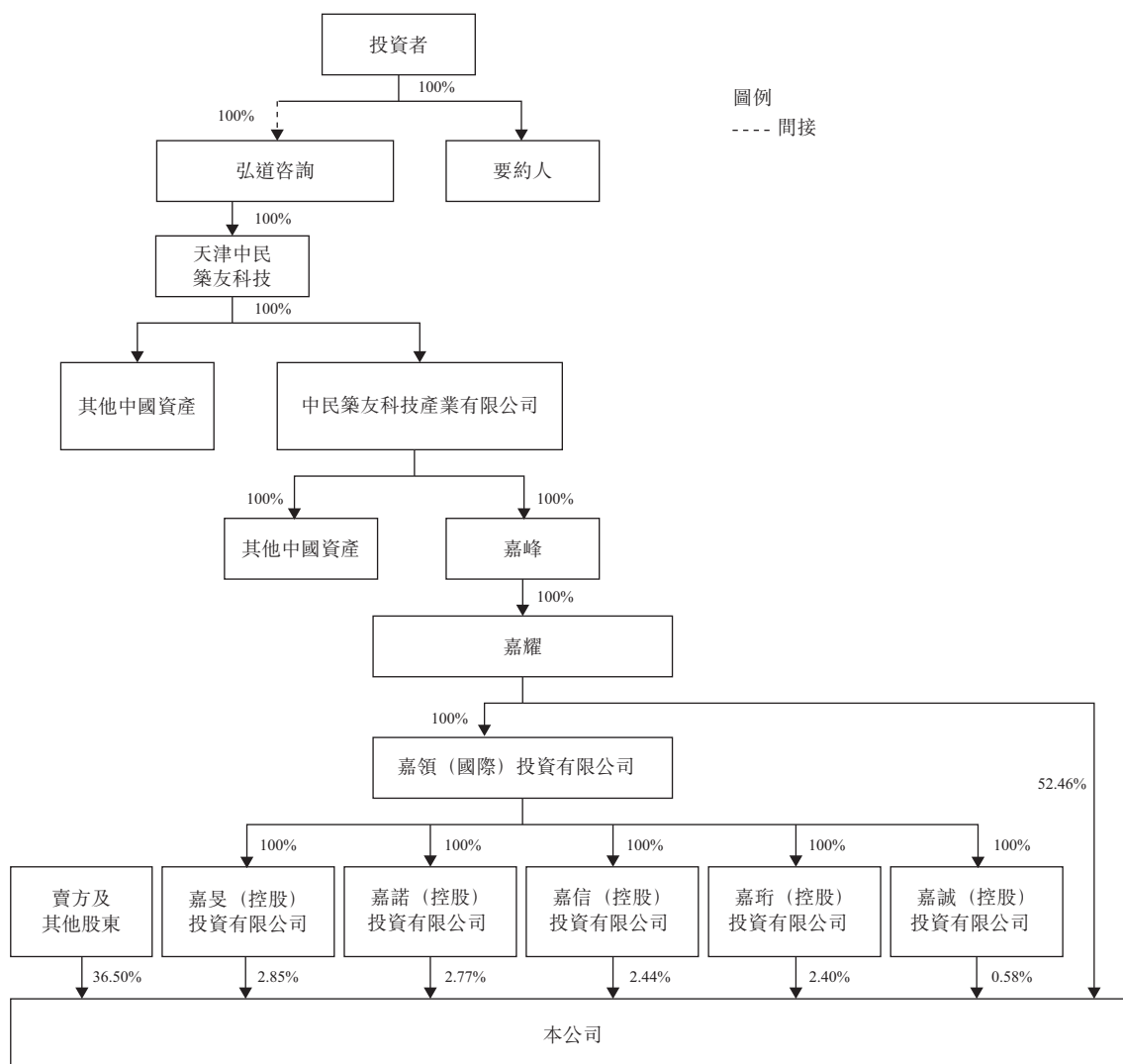
本公司(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後之簡化股權架構如下：

本公司緊接完成前的簡化股權架構



# 董事會函件

## 本公司緊隨完成後的簡化股權架構



於完成後，根據收購守則規則26.1註釋8及應用指引第19項，已觸發連鎖關係原則項下之強制性無條件全面要約責任。根據收購守則規則26.1註釋8，要約人(作為投資者的代名人)正透過創富融資就所有要約股份提出強制性無條件全面要約。由於完成及於最後實際可行日期，投資者持有本公司逾50%的投票權。因此，根據收購守則，要約於各方面均為無條件。

## 董事會函件

### 本公司證券

於最後實際可行日期，本公司擁有11,209,602,920股已發行股份。除上文所述者外，於最後實際可行日期，本公司並無任何尚未行使購股權、衍生工具、認股權證、相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)或可轉換或交換為股份之證券。

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1，本公司已成立由非執行董事(即彭雄文先生)及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)(彼等概無於要約擁有直接或間接權益)組成的獨立董事委員會，以就要約條款，尤其是要約是否屬公平合理及應否接納要約而向獨立股東提供意見。

根據收購守則規則2.1，本公司於獨立董事委員會批准後已委任紅日為獨立財務顧問，以就要約，尤其是要約對獨立股東而言是否屬公平合理及應否接納要約而向獨立董事委員會提供意見。

本綜合文件之目的乃向閣下提供(其中包括)有關本集團、要約人及要約之資料，以及載有獨立董事委員會函件(當中載列其就要約條款及有關接納致獨立股東之推薦建議)及獨立財務顧問函件(當中載列彼等就要約條款及有關接納致獨立董事委員會之意見)。

### 要約

如本綜合文件第10至於18頁之「創富融資函件」所述，創富融資正代表要約人遵照收購守則按以下基準提出要約：

**每股要約股份 ..... 現金0.1465港元**

每股要約股份之要約價0.1465港元乃通過使用霸寶公式根據天津中民築友科技及本公司之資產淨值總額計算得出，且客觀上已計及弘道諮詢根據股權轉讓協議已付之代價及投資者一致行動人士集團於收購事項中所收購於本公司之間接持股權益約63.5%。

要約在各方面均為無條件，且不以所接獲之最低股份數目接納水平為條件。

## 董事會函件

有關要約之進一步詳情(包括「創富融資函件」所載之要約之條款及接納程序)載於本綜合文件附錄一第10至18頁及隨附之接納表格內。

### 本公司之股權架構

下表載列本公司於(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期之股權架構。

	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	概約 百分比	股份數目	概約 百分比
投資者一致行動 人士集團	—	—	7,118,440,000	63.50
賣方	7,159,400,000 (附註1)	63.87	40,960,000 (附註2)	0.37
公眾股東	<u>4,050,202,920</u>	<u>36.13</u>	<u>4,050,202,920</u>	<u>36.13</u>
<b>總計</b>	<b><u>11,209,602,920</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>11,209,602,920</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

附註：

- 緊接完成前，1,238,000,000股股份乃透過嘉旻(控股)投資有限公司、嘉諾(控股)投資有限公司、嘉信(控股)投資有限公司、嘉珩(控股)投資有限公司及嘉誠(控股)投資有限公司(全部均由嘉領(國際)投資有限公司直接全資擁有，而嘉領(國際)投資有限公司則由嘉耀全資擁有)持有。此外，5,880,440,000股股份由嘉耀直接持有，而40,960,000股股份則由嘉佑(國際)投資有限公司直接持有。緊接完成前，嘉耀由賣方間接全資擁有。緊隨完成後及於最後實際可行日期，嘉耀由弘道諮詢間接全資擁有，而弘道諮詢則由投資者最終全資擁有。
- 緊接完成前及於最後實際可行日期，賣方間接附屬公司嘉佑(國際)投資有限公司直接持有40,960,000股股份。

### 有關本集團之資料

本公司為一間根據百慕達一九八一年公司法於百慕達註冊成立之獲豁免有限責任公司，其已發行股份於聯交所上市。本公司為一間投資控股公司，其附屬公司於中國從事預製裝配式建築業務及物業投資。

謹請閣下垂註本綜合文件附錄二及四，當中載有本集團之進一步財務及一般資料。

## 有關賣方之資料

中國民生為一間根據中國法律成立之有限公司。其主要從事股權投資及資產管理。

## 有關天津中民築友科技之資料

天津中民築友科技為一間根據中國法律成立之有限責任公司，並為投資控股公司。除於本公司擁有之股權外，天津中民築友科技亦擁有數家中國附屬公司，該等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。於最後實際可行日期，天津中民築友科技間接擁有嘉耀之所有已發行股份，而嘉耀則間接擁有已發行股份約63.5%。

## 要約人對本公司之意向

謹請閣下垂註本綜合文件所載之「創富融資函件」內「有關要約人之資料」及「要約人對本集團之意向」兩節。

董事會獲悉要約人及投資者對本公司之意向並願意與要約人及投資者進行合理合作，此乃符合本公司及其股東之整體利益。董事會亦獲悉要約人及投資者有意於要約截止後繼續從事本集團之現有主要業務活動。於要約截止後，要約人及投資者無意對本集團現有業務及營運作出任何主要變動。於最後實際可行日期，要約人及投資者無意終止僱用本集團僱員或出售或重新部署本集團之資產。於要約截止後，要約人／投資者或會參考本公司薪酬委員會之推薦建議對全體董事及高級管理層之薪酬政策及架構進行審查。要約人／投資者將繼續確保良好之企業管治，不時監控及審查本集團之業務及營運，並可能會採取其認為必要或合適之措施以提升本集團之價值。

## 維持本公司之上市地位

聯交所已表示，倘於要約截止時，公眾人士所持股份數目少於本公司適用之最低指定百分比(即已發行股份之25%)，或倘聯交所認為：

- (i) 股份買賣已出現或可能出現虛假市場；或
- (ii) 公眾持股量不足以維持一個有秩序之市場，

則其會考慮行使酌情權暫停股份買賣。

## 董事會函件

董事會自本綜合文件所載之「創富融資函件」內「要約人維持 貴公司上市地位之意向」一節獲悉，要約人擬於要約截止後維持本公司於聯交所上市。董事會進一步注意到，董事已共同及個別且要約人之董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當措施，以確保於要約截止後股份維持足夠之公眾持股量。

### 推薦建議

謹請 閣下垂注(i)本綜合文件第29至30頁之「獨立董事委員會函件」，當中列載其就要約之條款對獨立股東而言是否屬公平合理及是否接納要約致獨立股東之意見及推薦建議；及(ii)本綜合文件第31至51頁之「紅日函件」，當中列載其就要約之條款對獨立股東而言是否屬公平合理及是否接納要約致獨立董事委員會之意見及推薦建議，以及其於達致有關意見及推薦建議前考慮之主要因素。

### 其他資料

謹請 閣下閱覽本綜合文件連同隨附有關要約接納及結付程序之接納表格。 閣下亦請垂注本綜合文件各附錄所載之其他資料。

於考慮就要約採取之行動時， 閣下亦應計及自身稅務狀況(如有)，倘有疑問，請諮詢 閣下之專業顧問。

此 致

列位獨立股東 台照

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  
謹啟

二零一九年八月十二日

## 獨立董事委員會函件

下文載列獨立董事委員會有關要約之推薦建議函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



### 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：

創富融資有限公司  
代表恩輝投資有限公司  
提出強制性無條件現金要約  
以收購中民築友智造科技集團有限公司所有已發行股份  
(恩輝投資有限公司及投資者一致行動人士集團  
已擁有及／或同意將予收購者除外)

#### 緒言

吾等謹此提述由要約人及本公司聯合刊發之日期為二零一九年八月十二日之綜合要約及回應文件(「綜合文件」)，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件其他地方所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任組成獨立董事委員會，以考慮要約之條款，並就吾等認為要約之條款對獨立股東而言是否屬公平合理及應否接納要約向閣下作出推薦建議。

紅日已獲委任為獨立財務顧問，以就要約的條款及應否接納要約向吾等提供意見。其意見以及其於達致其意見及推薦建議時所考慮之主要因素及理由之詳情載於本綜合文件第31至51頁之「紅日函件」。

## 獨立董事委員會函件

吾等亦謹請閣下垂注「董事會函件」、「創富融資函件」及綜合文件各附錄所載之其他資料。

### 推薦建議

經考慮要約之條款及紅日之意見及推薦建議函件後，吾等認為要約之條款對獨立股東而言屬公平合理，因此，吾等建議獨立股東接納要約。獨立股東務請閱讀綜合文件所載之「紅日函件」全文。

然而，對於該等正考慮套現其全部或部分持股的獨立股東，彼等應留意股價動向，直至臨近要約期結束為止。倘於公開市場銷售股份的所得款項淨額在扣除所有交易成本後超逾要約項下應收淨金額，則獨立股東應考慮於市場上出售其股份，而非接納要約。

儘管存在吾等之推薦建議，務請獨立股東審慎考慮要約之條款。於任何情況下，強烈建議獨立股東視乎個別之情況及投資目標而決定變現或持有彼等之投資。如有疑問，獨立股東應向彼等自身之專業顧問諮詢專業意見。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

中民築友智造科技集團有限公司

獨立董事委員會

非執行董事  
彭雄文先生

獨立非執行董事  
姜洪慶

獨立非執行董事  
李志明

獨立非執行董事  
馬立山

謹啟

二零一九年八月十二日



以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其致獨立董事委員會之意見，以供載入本綜合文件。



**紅日資本有限公司**

**RED SUN CAPITAL LIMITED**

敬啟者：

**創富融資有限公司  
代表恩輝投資有限公司  
提出強制性無條件現金要約  
以收購中民築友智造科技集團有限公司所有已發行股份  
(恩輝投資有限公司及投資者一致行動人士集團  
已擁有及／或同意將予收購者除外)**

### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約(詳情載於日期為二零一九年八月十二日之綜合文件(本函件構成其中一部分))向獨立董事委員會提供意見。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

要約人及投資者已知會 貴公司，投資者已透過其間接全資附屬公司弘道諮詢，根據弘道諮詢與賣方於二零一九年七月五日訂立的股權轉讓協議以代價人民幣16.5億元收購標的股權。收購事項已於二零一九年七月十日完成。

於完成前，天津中民築友科技間接擁有嘉耀之所有已發行股份，而嘉耀則間接擁有已發行股份約63.5%。緊隨完成後，天津中民築友科技由弘道諮詢直接全資擁有，而弘道諮詢(其由投資者間接全資擁有)通過其中間全資附屬公司(包括天津中民築友科技及嘉耀)間接擁有已發行股份約63.5%。

## 紅日函件

由於投資者一致行動人士集團於完成前並無擁有任何已發行股份，而完成具有將投資者一致行動人士集團於 貴公司共同持有之投票權由零增至逾50%之效應，故根據收購守則規則26.1，要約人(作為投資者的代名人)正透過創富融資就所有要約股份提出強制性無條件全面要約。

於最後實際可行日期，已發行股份為11,209,602,920股，且概無尚未行使購股權、認股權證、衍生工具或可能賦予其持有人任何權利以認購、轉換或交換股份之可換股證券。撇除已由投資者一致行動人士集團擁有或同意將予收購之7,118,440,000股股份，且假設 貴公司股本並無變動，要約將擴大為4,091,162,920股要約股份(未計該等將須受不可撤回承諾規限之1,000,000,000股除外股份前)，而要約之價值將約為599,355,368港元。

### 獨立董事委員會

由非執行董事(即彭雄文先生)及全體三名獨立非執行董事(即姜洪慶先生、李志明先生及馬立山先生)組成之獨立董事委員會已經成立，以就要約之條款是否屬公平合理及就要約之接納向獨立股東提供推薦建議。

吾等(紅日)已獲 貴公司委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見。根據收購守則規則2.1，吾等之委任已獲獨立董事委員會批准。吾等擔任獨立財務顧問乃為就(i)要約之條款對獨立股東而言是否屬公平合理；及(ii)獨立股東是否應接納要約向獨立董事委員會作出推薦建議。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、賣方或要約人或彼等各自的任何聯繫人或與彼等任何一方一致行動或推定為一致行動之任何人士，與彼等亦無關連，因此符合資格就要約向獨立董事委員會提供獨立意見。於過往兩年，我們並無根據上市規則或收購守則擔任 貴公司之獨立財務顧問。除就目前獲任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等的正常專業費用外，並不存在吾等據此已經或將會向 貴公司收取任何費用或利益之安排，且可合理視為與吾等的獨立性相關。

## 吾等意見及推薦建議之基準

在構思吾等的意見時，吾等依賴綜合文件所載之聲明、資料、意見及陳述以及董事及 貴公司管理層（「管理層」）向吾等提供之資料及陳述。吾等已假設由董事及 貴公司管理層提供之所有聲明、資料及陳述（由彼等全權負責）於作出時屬及於最後實際可行日期仍屬真實及準確，而該等資料及陳述如有任何重大變動，將按照收購守則規則9.1盡快通知股東。

吾等亦已假設董事於綜合文件中所作出有關信念、意見及期望之所有聲明乃經周詳查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料已遭隱瞞，或懷疑綜合文件所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑由 貴公司、其顧問、管理層及／或董事所表達的意見之合理性。吾等相信，吾等已獲提供足夠資料，可達致知情見解及為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無對董事及管理層提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴公司、賣方、要約人、投資者一致行動人士集團及彼等各自之股東及附屬公司或聯屬公司之業務及事務以及其各自之歷史、經驗及往績記錄或彼等各自經營業務所在市場之前景進行任何獨立調查。吾等之意見必然以最後實際可行日期當日金融、經濟、市場及其他方面之實際情況及吾等所獲資料為依據。發出本函件純粹供獨立董事委員會及獨立股東作考慮要約之參考用途。

要約人董事對綜合文件所載資料（不包括 貴集團所表達之意見）之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據其所深知，綜合文件所表達的意見（不包括 貴集團所表達的意見）乃經審慎周詳考慮後達致，且並無任何其他未載於綜合文件的事實，而其遺漏將會令綜合文件所載任何聲明產生誤導。

董事共同及個別對綜合文件所載資料（不包括與要約人及其一致行動人士有關的資料）之準確性承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，據其所深知，綜合文件所表達的意見（不包括與要約人及其一致行動人士有關的資料）乃經審慎周詳考慮後達致，且並無任何其他未載於綜合文件的事實，而其遺漏將會令綜合文件所載任何聲明產生誤導。

## 紅日函件

吾等並無考慮接納或不接納要約對獨立股東之稅務及監管影響，原因是有關影響視乎個人具體情況而異。尤其是，屬境外居民或就買賣證券須繳納境外稅項或香港稅項的獨立股東，應考慮自身的稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢自身的專業顧問。

本函件乃為獨立董事委員會及獨立股東作參考用途而發出，僅供彼等考慮要約，除收錄於綜合文件外，未經吾等事先書面同意，不得引述或轉述本函件之全部或部分內容，亦不得將其用作任何其他用途。

### 要約之主要條款

創富融資正代表要約人遵照收購守則按以下基準提出要約：

每股要約股份.....現金**0.1465**港元

要約項下每股要約股份之要約價0.1465港元乃通過使用霸寶公式根據天津中民築友科技及 貴公司之資產淨值總額計算得出，且客觀上已計及弘道諮詢根據股權轉讓協議已付之代價及投資者一致行動人士集團於收購事項中所收購於 貴公司之間接持股權益約63.5%。

誠如綜合文件之「創富融資函件」所載，要約人根據股權轉讓協議支付之要約價每股要約股份0.1465港元較：

- (a) 股份於最後實際可行日期在聯交所所報之收市價每股0.1750港元折讓約16.3%；
- (b) 股份於二零一九年七月四日(即最後交易日)在聯交所所報之收市價每股0.1000港元溢價約46.5%；
- (c) 股份於截至最後交易日(包括該日)止五(5)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.0954港元溢價約53.6%；
- (d) 股份於截至最後交易日(包括該日)止十(10)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.0963港元溢價約52.1%；

## 紅日函件

- (e) 股份於截至最後交易日(包括該日)止三十(30)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.0984港元溢價約48.9%；
- (f) 股份於截至最後交易日(包括該日)止六十(60)個連續交易日在聯交所所報之平均收市價每股約0.1067港元溢價約37.3%；
- (g) 於二零一八年十二月三十一日股東應佔每股經審核綜合資產淨值約0.1580港元(按於二零一八年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔 貴集團經審核綜合權益約1,770.9百萬港元及於最後實際可行日期已發行之11,209,602,920股股份計算)折讓約7.3%；
- (h) 每股經調整綜合資產淨值約0.1833港元(按於二零一八年十二月三十一日 貴公司擁有人應佔綜合權益約1,770.9百萬港元(已根據綜合文件附錄三所載物業估值報告透過加入 貴集團物業之公平值變動約283.6百萬港元就該等物業之公平值作出調整)及於最後實際可行日期已發行之11,209,602,920股股份計算)折讓約20.1%；
- (i) 於二零一九年六月三十日股東應佔每股未經審核綜合資產淨值約0.1563港元(按於二零一九年六月三十日 貴公司擁有人應佔 貴集團未經審核綜合權益約1,751.5百萬港元及於最後實際可行日期已發行之11,209,602,920股股份計算)折讓約6.3%；及
- (j) 每股經調整綜合資產淨值0.1798港元(按於二零一九年六月三十日 貴公司擁有人應佔綜合權益約1,751.5百萬港元(已根據綜合文件附錄三所載物業估值報告透過加入 貴集團物業之公平值變動約263.9百萬港元就該等物業之公平值作出調整)及於最後實際可行日期已發行之11,209,602,920股股份計算)折讓約18.5%。

## 主要考慮因素及理由

在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. 貴集團之財務資料及前景

#### (a) 貴集團之過往財務資料

誠如 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「二零一八年年報」)所載，貴集團主要於中國從事裝配式建築預製組件的研發、設計、生產、銷售、發牌及物業投資業務。下文載列 貴集團之財務資料，乃摘錄自(i) 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度以及截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月之綜合收益表；及(ii) 貴集團於二零一六年十二月三十一日、二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日、二零一八年六月三十日及二零一九年六月三十日之財務狀況表，有關財務狀況表乃摘錄自截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績公告(「二零一九年上半年中期業績公告」)、二零一八年年報及截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(「二零一七年年報」)。

表1：貴集團綜合收益表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (未經審核)
收入	530,232	216,587	37,042	288,178	300,377
銷售成本	(372,107)	(207,619)	(28,654)	(227,536)	(191,760)
毛利	158,125	8,968	8,388	60,642	108,617
除稅前溢利／(虧損)	26,243	112,597	(90,409)	(9,395)	26,937
所得稅(開支)／抵免	(6,903)	11,224	(10,889)	(3,712)	(12,111)
年度溢利／(虧損)	19,340	123,821	(101,298)	(13,107)	14,826

截至二零一九年六月三十日止六個月(「二零一九年上半年」)之財務業績與截至二零一八年六月三十日止六個月(「二零一八年上半年」)之財務業績比較

誠如上文表1所載，貴集團於二零一九年上半年錄得收益約288.2百萬港元，較二零一八年上半年之收益約300.4百萬港元減少約4.1%。誠如二零一九年上半年中期業績公告所載，有關減少主要歸因於產生自授予預製組件專利技術使用權的大部分受益將於二零一九年下半年度確認所致。

貴集團於二零一九年上半年錄得期內虧損約13.1百萬港元，而二零一八年上半年則錄得期內溢利約14.8百萬港元，由溢利淨額變為虧損淨額乃主要由於(i)如上文所述收益有所減少；及(ii)銷售成本增加約35.8百萬港元，有關增加主要由於銷售設備增加。

截至二零一八年十二月三十一日止財政年度(「二零一八財政年度」)之財務業績與截至二零一七年十二月三十一日止財政年度(「二零一七財政年度」)之財務業績比較

誠如上文表1所載，貴集團二零一八財政年度之經審核綜合收入約為530.2百萬港元，較二零一七財政年度之收入約216.6百萬港元增加約144.8%。根據二零一八年年報，有關收入增加主要歸功於(i)製造及銷售預製組件的科技園已動用產能於二零一八財政年度內不斷提升；及(ii)源自發牌的收入因二零一八財政年度內客戶數目不斷上升而大幅增加。

貴集團於二零一八財政年度錄得年度溢利約19.3百萬港元，較二零一七財政年度之年度溢利約123.8百萬港元減少約84.4%，主要由於以下各項之淨影響：(i)二零一七財政年度之出售附屬公司一次性收益約212.3百萬港元；及(ii)毛利由二零一七財政年度約9.0百萬港元增至二零一八財政年度約158.1百萬港元，主要由於銷售預製組件及授予專利技術使用權(即貴集團按收益計之兩個最大業務分部)所得收益由二零一七財政年度合共約206.3百萬港元增至二零一八財政年度合共約508.5百萬港元。倘出售附屬公司之一次性收益不包括在內，則貴集團將於二零一七財政年度錄得虧損約88.5百萬港元，而於二零一八財政年度則錄得溢利約19.3百萬港元。

## 紅日函件

截至二零一七年十二月三十一日止財政年度與截至二零一六年十二月三十一日止財政年度(「二零一六財政年度」)之財務業績比較

誠如上文表1所載，貴集團二零一七財政年度之經審核綜合收入約為216.6百萬港元，較二零一六財政年度之收入約37.0百萬港元增加約485.4%。根據二零一七年年報，有關收入增加主要歸功於製造及銷售預製組件的科技園數目於二零一七財政年度由兩座增加至八座。

貴集團於二零一七財政年度錄得年度溢利約123.8百萬港元，而二零一六財政年度則錄得年度虧損約101.3百萬港元，由淨虧損轉為純利主要由於以下各項之淨影響：(i)如上所述收入增加；及(ii)其他收益／虧損淨額增加，乃由二零一六財政年度之其他虧損淨額約24.9百萬港元轉變為二零一七財政年度之其他收益淨額約227.6百萬港元，主要由於二零一七財政年度錄得出售附屬公司收益約212.3百萬港元而二零一六財政年度則為零。

**表2：貴集團綜合財務狀況表**

	於六月三十日		於十二月三十一日	
	二零一九年 千港元 (未經審核)	二零一八年 千港元 (經審核)	二零一七年 千港元 (經審核)	二零一六年 千港元 (經審核)
非流動資產	2,495,188	2,491,728	1,779,977	1,290,522
流動資產	814,527	866,278	1,088,011	1,134,711
非流動負債	395,167	352,993	133,123	194,440
流動負債	556,852	626,484	329,471	305,605
流動資產淨值	257,675	239,794	758,540	829,106
貴公司擁有人應佔權益	1,751,502	1,770,906	1,844,477	1,371,511

於二零一九年六月三十日之財務狀況與於二零一八年十二月三十一日之財務狀況比較

誠如上文表2所載，於二零一九年六月三十日，貴集團錄得流動資產淨值約257.7百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約239.8百萬港元)。貴集團流動資產由二零一八年十二月三十一日約866.3百萬港元減少至二零一九年六月三十日約814.5百萬港元。有關減少主要歸因於現金及現金等值項目由二零一八年十二月三十一日約110.8百萬港元減少至二零一九年六月三十日約37.7百萬港元及流動負債由二零一八年十二月三十一日約626.5百萬港元減少至二零一九年六月三十日約556.9百萬港元之淨影響所致。



## 紅日函件

於二零一九年六月三十日，貴集團錄得貴公司擁有人應佔權益約1,751.5百萬港元(二零一八年十二月三十一日：約1,770.9百萬港元)。有關減少主要由於二零一九年上半年確認貴公司擁有人應佔虧損13.1百萬港元。

於二零一八年十二月三十一日之財務狀況與於二零一七年十二月三十一日之財務狀況比較

誠如上文表2所載，於二零一八年十二月三十一日，貴集團錄得流動資產淨值約239.8百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約758.5百萬港元)。貴集團流動資產由二零一七年十二月三十一日約1,088.0百萬港元減少至二零一八年十二月三十一日約866.3百萬港元。根據二零一八年年報，有關減少主要由於現金及現金等值項目由二零一七年十二月三十一日約582.5百萬港元減少至二零一八年十二月三十一日約110.8百萬港元，而貴集團流動負債由二零一七年十二月三十一日約329.5百萬港元增加至二零一八年十二月三十一日約626.5百萬港元，主要由於以下各項之綜合影響：(i)貿易及其他應付款項增加約147.3百萬港元；及(ii)借貸增加約138.0百萬港元。

於二零一八年十二月三十一日，貴集團錄得貴公司擁有人應佔權益約1,770.9百萬港元(二零一七年十二月三十一日：約1,844.5百萬港元)。有關減少主要由於以下各項之淨影響：(i)借貸由二零一七年三月三十一日約119.6百萬港元增加至二零一八年三月三十一日約496.6百萬港元；(ii)其他全面虧損項下之外幣折算差額約104.2百萬港元；及(iii)於二零一八財政年度確認之貴公司擁有人應佔溢利約27.4百萬港元。

於二零一七年十二月三十一日之財務狀況與於二零一六年十二月三十一日之財務狀況比較

誠如上文表2所載，於二零一七年十二月三十一日，貴集團錄得流動資產淨值約758.5百萬港元(二零一六年十二月三十一日：約829.1百萬港元)。貴集團流動資產由二零一六年十二月三十一日約1,134.7百萬港元減少至二零一七年十二月三十一日約1,088.0百萬港元。有關減少主要由於以下各項之淨影響：(i)貿易及其他應收款項及預付款項增加約282.0百萬港元；(ii)可供出售金融資產減少約97.3百萬港元；及(iii)現金及現金等值項目減少約202.0百萬港元，而貴集團流動負債由二零一六年十二月三十一日約305.6百萬港元增加至二零一七年十二月三十一日約329.5百萬港元，主要由於以下各項之綜合影響：(i)預收客戶款項及即期稅項負債分別增加約21.1百萬港元及17.8百萬港元；及(ii)銀行借貸減少約24.8百萬港元。

貴集團錄得 貴公司擁有人應佔權益約1,844.5百萬港元(二零一六年十二月三十一日：約1,371.5百萬港元)。有關減少主要由於(i)二零一七財政年度 貴公司擁有人應佔溢利約131.7百萬港元；(ii)其他全面收益項下之外幣折算差額約121.8百萬港元；及(iii)於二零一七財政年度因行使可換股債券而發行1,000,000,000股股份，令權益增加約90.6百萬港元。

### **(b) 貴集團前景及展望以及中國經濟展望**

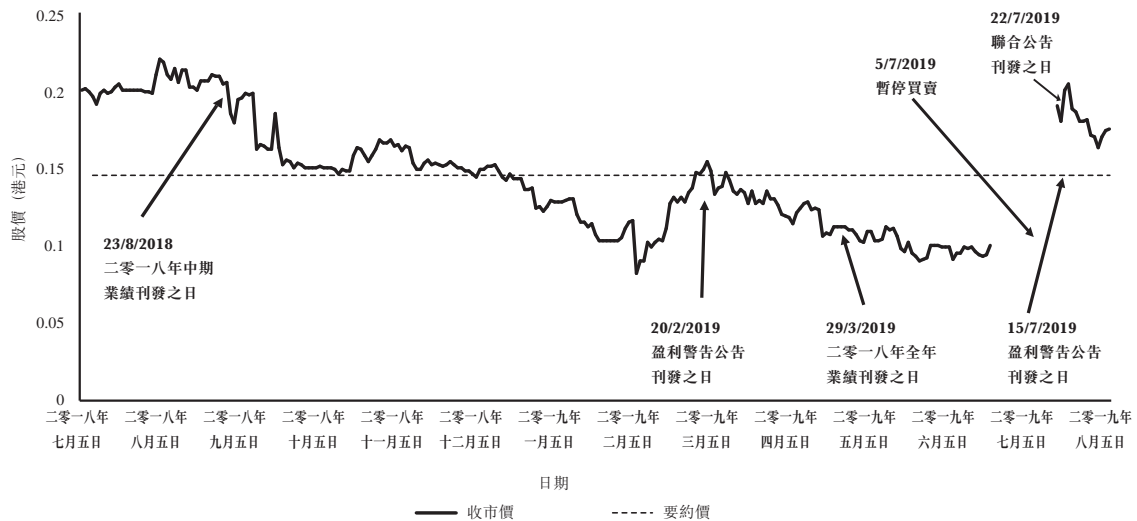
誠如二零一八年年報所披露， 貴公司注意到裝配式建築行業已從快速增長期轉變為注重成熟穩定發展、優質、技術及管理能力的時代，並且有支持性政策出台以刺激行業在全國各地的發展。住房及城鄉建設部發佈的《「十三五」裝配式建築行動方案》提出兩大主要目標，於二零二零年，裝配式建築將會佔新建建築物15%以上。裝配式建築在第一、第二和第三線區域的實施比率將分別超過20%、15%及10%。特別是， 貴集團已就以下城市簽署八份投資協議：東麗(天津)、無錫(江蘇)、蚌埠(安徽)、徐州(江蘇)、文安(河北)、尉氏(河南)、金華(浙江)及常德(湖南)。位於以下城市的八塊土地已完成摘牌：綦江(重慶)、淮安(江蘇)、湘潭(湖南)、焦作(河南)、武漢江夏(湖北)、東麗(天津)、杭州臨安(浙江)及海口(海南)。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完成。在綠化發展概念方面， 貴公司會制定節能環保標準及規則，並將以「綠色發展」為戰略目標，於其系統各方面開發關鍵技術。

根據中國國家統計局([data.stats.gov.cn](http://data.stats.gov.cn))於二零一九年七月所公佈之初步數據，二零一九年上半年之國內生產總值(「國內生產總值」)同比增長估計約為6.3%。根據十三五規劃，中國自二零一六年起未來五年之全年國內生產總值增長估計約為6.5%。然而，中國政府其後於二零一九年三月將有關目標調整至6.0%。

誠如十三五規劃所載，中國政府目標如下(其中包括)：(i)透過實施以下三大策略加快農業轉移人口市民化：即深化戶籍制度改革、實施居住證制度及健全促進農業轉移人口市民化的機制；及(ii)透過實施以下三大策略優化城鎮化佈局和形態：即加快城市群建設發展、增強中心城市輻射帶動功能及加快發展中小城市和特色鎮。上述政策乃旨在促使中國經濟及中國物業市場達致長期穩定。管理層認為，上述中國政府政策應繼續對中國建築業之前景產生積極影響，進而中長期而言將增加對中國裝配式建築預製組件之潛在需求。除上述因素外，中國經濟亦將會受(其中包括)中美政府之間有關持續貿易談判之結果所影響。

## 2. 過往股價表現

吾等已審閱並分析以下緊接自二零一八年七月五日開始之最後交易日前12個月期間(「**首個審閱期**」)及自聯合公告日期直至最後實際可行日期(包括該日)止期間(「**第二個審閱期**」，連同首個審閱期統稱「**審閱期**」)股份收市價：



資料來源：聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>)

### 首個審閱期

於首個審閱期內，股份收市價由二零一九年二月十二日的0.0820港元浮動至二零一八年八月三日的0.2200港元。二零一八年七月五日(即首個審閱期開始之日)的股份收市價為0.2000港元。於二零一八年八月二十三日，貴公司刊發其截至二零一八年六月三十日止六個月中期業績，其中載列 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔期內溢利約19.5百萬港元，而截至二零一七年六月三十日止六個月 貴公司擁有人應佔期內溢利則約為1.5百萬港元。緊隨交易日後(即二零一八年八月二十四日)的股份收市價為0.2090港元。隨後於二零一九年二月二十日，貴公司刊發盈利警告公告，當中載列(其中包括)預期截至二零一八年十二月三十一日止年度 貴公司股東應佔純利將會與截至二零一七年十二月三十一日止年度相比下跌不少於80%，下跌主要由於截至二零一八年十二月三十一日止年度內出售附屬公司的一次性收益不再出現。緊隨交易日(即二零一八年二月二十一日)後的股份收市價為0.1030港元。於二零一九年三月二十九日，貴公司刊發其截至二零一八年十二月三十一日止年度全年業績，當中載列 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔期內溢利約27.4百萬港元，而截至二零一七年十二月三十一日止年度 貴公司擁有人應佔期內溢利約為131.7百萬港元。

緊隨交易日後(即二零一九年四月一日)的股份收市價為0.1270港元。於二零一九年七月五日，貴公司刊發一份公告，其中載列 貴公司證券暫停買賣以待刊發收購守則所規定的公告。緊接該等公告前之最後交易日(即二零一九年七月四日)的股份收市價為0.1000港元。

於首個審閱期內的每股股份平均收市價約為0.1433港元。0.1465港元的要約價較首個審閱期的平均股份收市價有溢價約2.2%。

### 第二個審閱期

股份於二零一九年七月五日暫停買賣並於二零一九年七月二十二日刊發聯合公告後於二零一九年七月二十二日恢復買賣。每股收市價由最後交易日的0.1000港元顯著上升至刊發聯合公告後的交易日的0.1900港元，增幅約為90.0%。股份收市價的有關顯著增幅可能由於市場對於聯合公告的刊發之反應。於第二個審閱期內，每股收市價在0.1630港元至0.2040港元之間浮動，每股平均收市價約為0.1808港元。於最後實際可行日期的每股收市價為0.1750港元。

## 紅日函件

股東謹請注意，上文所載資料並非股份的未來表現指標，且股份價格可能與於最後實際可行日期的收市價相比上升或下跌。

### 3. 股份之流通性

下表載列於審閱期內股份的成交量：

	股份每月 總成交量 (股份)	交易日 天數	股份日 均成交量 (概約股份)	於最後 實際可行 日期日均 成交量佔 已發行股份 總數的 百分比 (附註3)	於最後 實際可行 日期日均 成交量佔 公眾所持有 股份總數 的概約 百分比 (附註4)
<b>二零一八年</b>					
七月(附註1)	9,985,000	19	525,526	0.01%	0.01%
八月	23,855,000	23	1,037,174	0.01%	0.03%
九月	108,446,324	19	5,707,701	0.05%	0.14%
十月	32,953,000	21	1,569,190	0.01%	0.04%
十一月	75,680,200	22	3,440,009	0.03%	0.08%
十二月	60,559,000	19	3,187,316	0.03%	0.08%
<b>二零一九年</b>					
一月	144,221,000	22	6,555,500	0.06%	0.16%
二月	293,464,000	17	17,262,588	0.15%	0.43%
三月	137,544,200	21	6,549,724	0.06%	0.16%
四月	33,019,800	19	1,737,884	0.02%	0.04%
五月	13,473,000	21	641,571	0.01%	0.02%
六月	23,504,000	19	1,237,053	0.01%	0.03%
七月(附註2)	9,280,000	3	3,093,333	0.03%	0.08%
七月(附註2)	538,990,000	8	67,373,750	0.60%	1.66%
八月	30,840,000	7	4,405,714	0.04%	0.11%

資料來源：聯交所網站 (<http://www.hkex.com.hk>)

附註1：因首個審閱期於二零一八年七月五日開始，故二零一八年七月計有十九個交易日。

附註2：作為首個審閱期及第二個審閱期的一部分，二零一九年七月分別有三個及八個交易日。

附註3：根據於最後實際可行日期的已發行股份數目計算。

## 紅日函件

附註4：公眾股東持有的股份乃根據綜合文件董事會函件內「本公司之股權架構」一節所載的資料計算。

如上表所示，股份於首個審閱期內的日均成交量介乎約525,526股(二零一八年七月)至約17,262,588股(二零一九年二月)，相當於最後實際可行日期之已發行股份總數不足0.01%至約0.15%。於首個審閱期內的股份日均成交量普遍較低。於第二個審閱期內的股份日均成交量在約4,405,714股股份(二零一九年八月)至約67,373,750股股份(二零一九年七月)之間浮動，顯著高於首個審閱期之成交量，可能由於市場對於聯合公告的刊發之反應及可能會或可能不會於要約期後持續。

鑒於股份過往日均成交量較低，尤其是首個審閱期之成交量，無法確定股份的整體流通性能否得以維持，以及在對股價並無帶來下行壓力的情況下，股份是否有充足流通性可供獨立股東於公開市場出售大量股份。因此，吾等認為，要約為有意變現於股份投資的獨立股東提供一種有保障的退出方式。

#### 4. 可資比較公司分析

於評估要約價是否公平及合理時，吾等已對在聯交所主板上市並從事於與貴集團類似業務的公司的市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)進行比較分析。

於評估貴公司市賬率時，吾等已計及經調整資產淨值約2,015.4百萬港元(「**經調整資產淨值**」)，即經計及貴集團所擁有物業之公允價值(摘錄自綜合文件附錄三所載物業評估報告)與賬面值之間差額約263.9百萬港元(即公允價值提升)後於二零一九年六月三十日貴公司擁有人應佔權益約1,751.5百萬港元。在此基礎上，根據要約項下貴公司總價值(即約1,642.2百萬元)除以經調整資產淨值(即約2,015.4百萬港元)計算得出之要約隱含市賬率將約為0.81倍(「**經調整市賬率**」)。

<sup>1</sup> 根據每股要約股份0.1465港元之要約價，於最後實際可行日期的全部已發行股份估值將約為1,642.2百萬港元。

## 紅日函件

為進行可資比較分析，吾等基於以下標準識別可資比較公司：(i) 股份於聯交所主板上市者；(ii) 主要從事於與 貴集團類似的業務的公司，即研發、設計、生產及銷售組裝建築預設裝配式零件（「該業務」）並自該業務產生之收益佔最新完成財政年度總收益逾 50%；(iii) 收益主要來自於香港及／或中國；及(iv) 於最後實際可行日期市值不低於 200 百萬港元及不多於 20 億港元（「初始標準」）。基於初始標準，吾等尚未識別任何上市公司。因此，吾等已擴充初始標準，在保持初始標準其他方面不變之情況下，包括於最新完成財政年度自銷售建築材料產生收益逾 50% 之上市公司（統稱為「最終標準」）。誠如本函件上文「過往股價表現」一段所載，每股收市價由最後交易日的 0.1000 港元顯著上升至刊發聯合公告後的交易日的 0.1900 港元。股份收市價的有關顯著增幅可能由於市場對於聯合公告的刊發之反應。因此，吾等認為，就此次可資比較分析而言，於最後交易日每股收市價 0.1000 港元（並未受市場對於聯合公告的刊發之反應所影響）將更好地代表 貴集團之市值，因而作為其中一項最終標準予以應用。

根據最終標準，就吾等所深知，吾等已識別一份包括六家可資比較公司（「該等可資比較公司」）在內之詳盡名單。下表載列該等可資比較公司各自之市盈率及市賬率以及 貴集團之市盈率及經調整市賬率。

編號	公司名稱 (股份代號)	主要業務	市值 (概約) 百萬港元 (附註1)	市盈率 (概約) (附註2)	市賬率 (概約) (附註3)
1	冠力國際有限公司 (「冠力」) (380)	買賣建築材料， 主要為管道及 管件	301.3	11.58	0.56
2	東吳水泥國際 有限公司 (「東吳」)(695)	生產及銷售水泥， 及提供污泥處 理與處置作業 及建築服務	723.1	7.26 (附註4)	1.35 (附註4)
3	北海集團有限公 司(701)	生產及銷售塗裝 產品；買賣鋼鐵 產品及相關投 資；以及物業投 資	742.4	不適用	0.50

## 紅日函件

編號	公司名稱 (股份代號)	主要業務	市值 (概約) 百萬港元 (附註1)	市盈率 (概約) (附註2)	市賬率 (概約) (附註3)
4	世界(集團)有限公司 (「世界集團」)(713)	製造及分銷家居用品； 以及聚丙烯管道 及管件	347.8	0.30 (附註5)	0.19
5	滬港聯合控股有限公司 (「滬港聯合」) (1001)	庫存及分銷建築材料	346.3	24.93	0.35
6	同方康泰產業集團有限公司 (1312)	生產及銷售水泥； 以及醫用、藥用 及健康產業	1,156.8	不適用	0.83
			中位數	11.02	0.63
			最大值	24.93	1.35
			最小值	0.30	0.19
	<b>貴公司</b>				
	— 要約項下的市 盈率及市賬率 (附註6)			59.88	0.94
	— 要約項下經調 整市賬率 (附註6)				0.81

資料來源：聯交所網站及上市公司相應的中期／年度報告。

附註1：就該等可資比較公司而言，市值乃根據聯交所所報之相關收市價及建基於最後實際可行日期已刊發資料之已發行股份數目計算；就貴公司而言，市值乃基於0.1465港元的要約價及於最後實際可行日期已發行之11,209,602,920股股份計算。

附註2：根據相關市值除以相關普通股東應佔綜合純利計算，摘錄自最新刊發之年度財務報表。

附錄3：根據相關市值除以相關普通股東應佔綜合權益計算，摘錄自最新刊發之財務報表。

附錄4：根據東吳最新年度報告，財務報表中的數字以人民幣列值。為方便說明，於最後實際可行日期，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.1109港元之匯率換算成港元。



附註5：誠如世界集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告所載，其截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得約1,611.9百萬港元的出售土地及建築之非經常性收益。若排除上述收益在外，則世界集團擁有人應佔溢利則將錄為虧損，在此基礎上，市盈率則將不適用。

附註6：根據要約價乘以於最後實際可行日期已發行股份數目並分別除以於二零一九年六月三十日 貴公司擁有人應佔權益及經調整資產淨值計算。

### (i) 按市盈率分析

基於已審閱資料，該等可資比較公司有兩家錄得虧損，因此並無市盈率以供比較。餘下之該等可資比較公司的市盈率約介乎0.30倍(世界集團)至24.93倍(滬港聯合)，中位數約為11.02倍。基於該等公司各自的最新刊發年度報告，餘下之該等可資比較公司的擁有人應佔溢利介乎約13.9百萬港元(滬港聯合)至約1,166.9百萬港元<sup>2</sup>(世界集團)。貴公司由要約價代表的市盈率約為59.88倍，超出餘下之該等可資比較公司的最高市盈率。

### (ii) 按市賬率分析

該等可資比較公司的市賬率介乎約0.19倍(世界集團)至1.35倍(東吳)，中位數約為0.63倍。根據彼等各自最近期刊發之年度／中期報告，該等可資比較公司錄得之其擁有人應佔權益介乎約536.8百萬港元(冠力)至約1,803.3百萬港元(世界集團)。貴公司市賬率及經調整市賬率分別約為0.94倍及0.81倍。貴公司由要約價代表的市賬率及經調整市賬率均處於範圍內並高於該等可資比較公司的市賬率中位數。

### (iii) 概要

根據上文「(i)按市盈率分析」及「(ii)按市賬率分析」項下所載吾等之分析，尤其是要約項下的隱含市盈率高於該等可資比較公司且要約項下的經調整市賬率處於該等可資比較公司市賬率範圍內，吾等認為要約屬公平合理。

<sup>2</sup> 如世界集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之年度報告中載列，其截至二零一八年十二月三十一日止年度錄得約1,611.9百萬港元的出售土地及建築之非經常性收益。若排除上述收益在外，則世界集團擁有人應佔溢利則將錄為虧損，在此基礎上，市盈率則將不適用。

## 5. 要約人之資料及要約人對 貴集團之意向

以下關於要約人對 貴集團之意向的資料摘錄自創富融資函件。

### (a) 要約人之資料

如綜合文件所載「創富融資函件」所述，要約人為一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司。要約人為投資控股公司。要約人由投資者直接全資擁有。

投資者為要約人的唯一股東及董事，並為弘道諮詢的最終控股股東。投資者亦為建業地產股份有限公司(一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號：832)的執行董事、董事會主席及最終控股股東。

於最後實際可行日期，投資者一致行動人士集團持有7,118,440,000股股份，相當於已發行股份之約63.5%。

### (b) 要約人對 貴集團之意向

要約人有意於要約截止後與 貴集團繼續從事其現有主要業務活動。於要約截止後，要約人及投資者無意對 貴集團現有業務及營運作出任何主要變動。於最後實際可行日期，要約人無意終止僱用 貴集團僱員或出售或重新部署 貴集團之資產。於要約截止後，要約人／投資者或會參考薪酬委員會之推薦建議，審閱全體董事及高級管理層之薪酬政策及架構。要約人／投資者將繼續確保良好之企業管治，不時監察及審閱 貴集團之業務及營運，並可能會採取其認為必要或合適之措施以提升 貴集團之價值。

### (c) 董事會組成之建議變動

董事會目前由兩名執行董事、一名非執行董事及三名獨立非執行董事組成。於最後實際可行日期，要約人並未就將獲提名為董事會新任董事之人選達成任何最終決定。董事會組成之任何變動將遵照收購守則、上市規則、貴公司組織章程文件或其他適用法規之相關規定作出。 貴公司將根據上市規則及收購守則之規定於董事會之組成出現任何變動時另行刊發公告／作出披露。

**(d) 公眾持股量及維持 貴公司上市地位**

要約人擬於要約截止後維持貴公司於聯交所主板上市。倘於要約截止後貴公司之公眾持股量跌至低於25%，董事已共同及個別且要約人之董事已共同及個別向聯交所承諾採取適當措施以確保股份維持足夠之公眾持股量。貴公司將於需要時就此另行刊發公告。

**推薦建議**

經計及上述主要因素及要約原因後，尤其為：

- (i) 0.1465港元的要約價較(a)首個審閱期的平均股份收市價每股約0.1433港元溢價約2.2%；(b)於最後交易日在聯交所所報之收市價每股0.100港元溢價約46.5%；(c)第二個審閱期的平均股份收市價每股約0.1808港元(較首個審閱期之平均股份收市價顯著上升，有關增幅可能由於市場對於聯合公告的刊發之反應)折讓約19.0%，且概不保證(aa)要約期後股份之收市價將維持於第二個審閱期之水平，即較首個審閱期之要約價及平均股份收市價均有所溢價；及(bb)股份之每日成交量將於要約期結束後維持於第二個審閱期所經歷之日均成交量水平，大幅高於首個審閱期之日均成交量；
- (ii) 0.1465港元的要約價較每股經調整資產淨值約0.1798港元折讓約18.5%，儘管如此，吾等注意到於二零一九年六月三十日 貴集團大多數非流動資產由物業、廠房及設備、土地使用權及於聯營公司之投資組成，彼等並不可隨時變現，且要約價較於最後交易日的股份收市價以及首個審閱期內的平均股份收市價分別有溢價；
- (iii) 要約項下的隱含市盈率約59.88倍超過該等可資比較公司的市盈率的最高範圍，且要約項下的經調整市賬率約0.81倍處於該等可資比較公司的市賬率範圍內及高於其中位數；

## 紅日函件

- (iv) 首個審閱期內的股份過往成交量較低，且要約期後股份的近期成交量水平的可持續性並不確定。要約為有意變現於股份投資的獨立股東提供一種有保障的退出方式；及
- (v) 吾等對「(b) 貴集團前景及展望以及中國經濟展望」一段所載 貴集團之前景及展望之分析，以及要約人擬繼續 貴集團之現有主要業務活動，有關主要業務活動截至二零一九年六月三十日止六個月錄得未經審核虧損淨額，而截至二零一八年六月三十日止六個月則錄得未經審核收益淨額，連同「 貴集團之過往財務資料」一段所載之吾等對 貴集團過往財務表現及狀況之詳細分析。吾等亦注意到，於要約人擬維持 貴公司在聯交所主板之上市地位期間，要約人及投資者無意於要約截止後對 貴集團之現有業務及營運作出任何重大變動。

吾等認為，要約的條款對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東接納要約。鑒於市況的波動性，有意接納要約的獨立股東務請密切監察股份於要約期內的市價及流通性，如在公開市場出售股份之所得款項淨額將超過要約項下應收的所得款項淨額，則應考慮在公開市場出售股份，而非接納要約。

此外，如欲變現彼等於 貴公司的投資的獨立股東應仔細及密切監察股份於要約期內的市價，倘於公開市場上出售該等股份的所得款項淨額超過根據要約應收的款項淨額，則建議獨立股東考慮於要約期內在公開市場上出售其股份，而非接納要約。此外，鑑於如本函件「3. 股份之流通性」一節所討論股份於聯交所的過往成交量較低，故獨立股東亦應考慮及監察要約期內的股份成交量，彼等可能難以在不對股價帶來下行壓力的情況下在公開市場出售股份。

## 紅日函件

由於各個別獨立股東各自有不同的投資目標及／或狀況，吾等將建議獨立董事委員會建議可能須就綜合文件的任何方面或將予採取的行動尋求意見的獨立股東，諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。此外，彼等應仔細閱讀綜合文件、其附錄及隨附之接納表格所載接納要約之程序。

此 致

中民築友智造科技集團有限公司  
獨立董事委員會 台照

代表  
紅日資本有限公司  
董事總經理  
黎振宇  
謹啟

二零一九年八月十二日

附註：黎振宇先生為證監會註冊之持牌人士，並為紅日資本有限公司之負責人士，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，彼於企業融資行業擁有逾12年經驗。

## 1. 接納要約之程序

倘閣下接納要約，則應隨附之接納表格上所印列之指示(其為要約條款其中一部分)填妥及簽署有關表格。

- (a) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)乃以閣下名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須將已填妥及簽署之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)放進註明「中民築友智造科技集團有限公司一要約」之信封，盡快寄回或送交股份過戶登記處(即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1712-1716號舖))，惟無論如何須於要約截止日期下午四時正(或要約人在執行人員同意下並根據收購守則可能釐定並公佈之有關較後時間及／或日期)前送達股份過戶登記處。
- (b) 倘有關閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)乃以代名人公司名義或以閣下本身以外之名義登記，而閣下欲就閣下持有之股份(不論全部或部分)接納要約，則閣下必須：
- (i) 將閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)送達該代名人公司或其他代名人，並作出指示授權其代表閣下接納要約，並要求其將已填妥之接納表格，連同閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)送交股份過戶登記處，放進註明「中民築友智造科技集團有限公司一要約」之信封；或
- (ii) 透過股份過戶登記處安排本公司將股份登記於閣下名下，並將已填妥及簽署之接納表格，連同閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)送交股份過戶登記處，放進註明「中民築友智造科技集團有限公司一要約」之信封；或
- (iii) 倘閣下之股份已透過中央結算系統寄存於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則於香港中央結算(代理人)有限公司所設定之期限或之前指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機

構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司代表閣下接納要約。為趕及香港中央結算(代理人)有限公司設定之期限，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查詢處理閣下指示所需時間，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向彼等提交閣下之指示；或

- (iv) 倘閣下之股份已寄存於閣下於中央結算系統之投資者戶口持有人戶口，則於香港中央結算(代理人)有限公司設定之期限或之前透過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統授權閣下之指示。
- (c) 倘無法提供及／或已遺失(視情況而定)閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，而閣下欲接納閣下股份之要約，則閣下仍須將已填妥之接納表格，連同註明閣下已遺失或無法提供一張或多張閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)之函件一併送交股份過戶登記處，放進註明「**中民築友智造科技集團有限公司－要約**」之信封。倘閣下尋回或可提供有關文件，則應於其後盡快將閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)轉交股份過戶登記處。倘閣下已遺失閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，亦應致函股份過戶登記處索取彌償保證書，並應按所給予之指示填妥後交回股份過戶登記處。
- (d) 倘閣下已送達有關閣下任何股份之過戶文件以登記於閣下名下，惟尚未收到閣下之股票，而閣下欲接納閣下股份之要約，則閣下仍應填妥及簽署接納表格，連同閣下正式簽署之過戶收據一併送交股份過戶登記處，放進註明「**中民築友智造科技集團有限公司－要約**」之信封。此舉將被視為不可撤銷地指示及授權要約人及／或創富融資或彼等各自之代理，代表閣下在相關股票發出時從股份過戶登記處領取，及代表閣下將相關股票送交股份過戶登記處，並授權及指示股份過戶登記處按照要約之條款持有有關股票，猶如有關股票乃連同接納表格一併送交股份過戶登記處。

- (e) 僅在股份過戶登記處在不遲於要約截止日期下午四時正(或要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及/或日期)或之前接獲已填妥之接納表格及股份過戶登記處已記錄接納並已接獲收購守則所規定之任何相關文件，且在下列情況下，有關要約之接納方被視為有效：
- (i) 隨附 閣下股份之相關股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，而倘該/該等股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)並非以 閣下之名義登記，則隨附確立 閣下成為有關股份登記持有人之權利之有關其他文件；或
  - (ii) 由登記股東或其遺產代理人送達(惟最多僅為登記持有之數額，並僅以本(e)段其他分段並無計入之有關股份之接納為限)；或
  - (iii) 經股份過戶登記處或聯交所核證。
- 倘接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須出示令股份過戶登記處信納之適當授權文件憑證(如遺囑認證書或經核證之授權文件副本)。
- (f) 該等接納要約之獨立股東須繳納之賣方香港從價印花稅(按要約股份之市值或要約人就要約之相關接納所須支付之代價(以較高者為準)之0.1%計算)將自要約人應向該等接納要約之獨立股東支付之現金金額中扣除。要約人將安排代表接納要約之獨立股東繳納賣方香港從價印花稅，並按照香港法例第117章印花稅條例就接納要約及要約股份過戶支付買方香港從價印花稅。
- (g) 概不就接獲之任何接納表格、閣下股份之股票及/或過戶收據及/或任何其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)發出收據。



## 2. 接納期間及修訂

除非要約先前已在執行人員同意下經修訂及延長，否則根據其印備之指示，股份過戶登記處必須於要約截止日期下午四時正前收訖接納表格。

倘要約獲延長或修訂，有關延長或修訂之公告將列明下一個截止日期，而要約將於向獨立股東寄發延長或修訂書面通知及／或公告起計不少於14日期間可供接納，及除非要約先前已獲延長或修訂，否則將於隨後之截止日期截止。倘要約人修訂要約之條款，則所有獨立股東(不論彼等是否已接納要約)將可享有根據經修訂條款接納經修訂要約之權利。

倘要約截止日期獲延長，本綜合文件及接納表格中有關要約截止日期之任何提述須(除文義另有所指外)被視為對按此延長的要約之要約截止日期之提述。

接納任何相關經修訂要約均不可撤回，除非及直至接納要約之獨立股東有權根據本附錄下文「4. 撤回權利」一節撤銷彼等之接納及正式如此行事。

## 3. 公告

要約人必須於要約截止日期下午六時正(或在例外情況下執行人員可能准許之有關較後時間及／或日期)前，知會執行人員及聯交所其有關要約之修訂、延長及屆滿之決定。要約人須於要約截止日期下午七時正前在聯交所網站刊登公告，載列(其中包括根據收購守則規則19.1所須載列的資料)要約有否經修訂、延長或已屆滿。

公告須列明下列各項：

- (i) 已接獲要約之接納所涉及之股份總數及股份權利；
- (ii) 要約人或其一致行動人士於要約期前所持有、控制或支配之股份總數及股份權利；及
- (iii) 要約人或其一致行動人士於要約期收購或同意收購之股份總數及股份權利。

公告須包括要約人或其一致行動人士借入或借出本公司任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)之詳情，惟其中任何已借出或售出之借入股份除外。

該公告亦須列明此等股份數目所佔本公司已發行股本之百分比及本公司投票權之百分比。

於計算接納所佔之股份總數時，只會計入完整良好，且最遲在要約截止日期下午四時正(即接納要約之最後時間及日期)送抵股份過戶登記處之有效接納。

根據收購守則之規定，有關要約之所有公告(執行人員及聯交所已確認彼等就此概無進一步意見者)必須根據收購守則及上市規則之規定作出。

#### 4. 撤回權利

- (a) 除下文(b)所載情況外，獨立股東或彼等各自之代理代其提交之要約之接納將不可撤銷，亦不得撤回。
- (b) 倘要約人未能遵守上文「3.公告」一節所載之規定或收購守則規則19之任何規定，執行人員可要求按執行人員可接受的條款向該等已提交要約接納之獨立股東授予撤回權，直至其能夠符合該段及有關規則所載的規定為止。

在此情況下，當獨立股東撤回其接納時，要約人須盡快但在任何情況下須於其10日內以平郵方式向有關獨立股東寄發已交回之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)連同接納表格，郵誤風險概由彼等自行承擔。

#### 5. 要約之交收

倘一份有效接納表格及相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)在各方面乃屬完整良好且由股份過戶登記處於接納要約之最後時間前收訖，一張有關各接納要約之獨立股東就其根據要約交回之要約股份而應收之現金代價(減賣方香港從價印花稅)之支票，將盡快惟無論如何須於股份過戶登記處接獲所有相關文件致令有關接納完整及有效當日後七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關獨立股東，郵誤風險概由其自行承擔。

任何接納要約之獨立股東根據要約有權收取之代價將根據要約之條款悉數結算(除有關賣方香港從價印花稅之付款外)，不論是否存在任何留置權、抵銷權、反申索或要約人因其他理由可能或聲稱享有針對該接納要約之獨立股東之其他類似權利。

不足一仙之款項毋須支付，而支付予接納要約之獨立股東之代價金額將向上約整至最接近之仙位。

## 6. 海外股東

向登記地址位於香港境外司法權區之人士提出要約可能受相關司法權區之法律及法規禁止或影響。屬於香港境外司法權區之公民、居民或國民之獨立股東應了解並遵守任何適用之法律規定，並在必要時尋求獨立法律意見。欲接納要約之任何有關獨立股東須自行負責全面遵守相關司法權區與此有關之法律及法規，包括取得可能所需之任何政府、外匯管制或其他同意，或就該等司法權區遵守其他必要之正式手續或法律規定，並支付任何應付之轉讓或其他稅項或其他所需付款。

獨立股東之任何要約之接納將被視為構成該等獨立股東向要約人作出的聲明及保證，表示已遵守本地法律及規定(包括但不限於就於相關司法權區作出之有關接納支付任何應付之稅項或其他所需付款)，而且該接納須根據所有適用法律及法規屬有效及具約束力。獨立股東如有疑問，應諮詢彼等的專業顧問。

## 7. 稅務影響

獨立股東如對彼等接納或拒絕要約之稅務影響有任何疑問，建議諮詢彼等本身之專業顧問。要約人及其一致行動人士、本公司、創富融資、紅日、股份過戶登記處、彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級人員、顧問、代理或聯繫人或參與要約之任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕要約而引致之任何稅務影響或責任承擔任何責任。

## 8. 一般事項

- (a) 所有將由獨立股東或彼等指定之代理送交或接收或發出之通訊、通告、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及/或就此所需之任何令人信納之彌償保證)及結付根據要約應付代價之匯款將以平郵方式由有關獨立股東或彼等指定之代理送交或接收或發出，郵誤風險概由彼等自行承擔，而要約人及其一致行動人士、本公司、創富融資、紅日、股份過戶登記處、彼等各自之任何最終實益擁有人、董事、高級職員、顧問、代理及聯繫人及參與要約之任何其他人士概不就郵遞損失或因此而可能產生的任何其他責任承擔任何責任。
- (b) 接納表格所載條文構成要約條款的一部分。
- (c) 向提出要約之任何人士意外遺漏寄發本綜合文件及/或接納表格或其中任何文件，均不會導致要約於任何方面失效。
- (d) 要約及所有接納將受香港法例規管，並按其詮釋。
- (e) 簽妥接納表格後，即構成授權要約人、創富融資或要約人可能就此指示之一名或多名人士，代表接納要約之該名人士或該等人士填妥、修訂及簽立任何文件並採取可能屬必要或適宜之任何其他行動，以便將該名人士或該等人士已接納要約所涉及之要約股份得以歸屬要約人或其可能就此指示之該名人士或該等人士。
- (f) 一經接納要約，獨立股東將在不附帶一切留置權、申索權、產權負擔及一切第三方權利之情況下向要約人出售其股份，連同有關股份於本綜合文件日期所附帶之一切權利，包括悉數收取於本綜合文件日期或之後所宣派、派付或作出之一切股息及其他分派(如有)之權利。向登記地址位於香港境外司法權區或屬於香港境外司法權區之公民、居民或國民之人士提出要約可能受相關司法權區適用法律及法規所影響。登記地址位於香港境外司法權區或屬於香港境外司法權區之公民、居民或國民之海外股東應了解並遵守其本身司法權區之任何適用法律規定。

- (g) 任何代名人接納要約將被視為構成有關代名人向要約人保證，其於接納表格表示有意認購的股份數目為有關代名人自實益擁有人接獲授權代其接納要約的股份總數。
- (h) 任何接納該要約之獨立股東將負責支付有關人士就有關司法權區應付之任何其他轉讓或註銷或其他稅項或徵費。
- (i) 本綜合文件及接納表格中凡對要約之提述須包括其任何延期及／或修訂。
- (j) 獨立股東於接納表格作出之所有接納、指示、授權及承諾均為不可撤回，惟根據收購守則許可者除外。
- (k) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有任何歧義，就詮釋而言，概以英文版本為準。
- (l) 獨立股東於作出其決定時須倚賴其本身對要約人、本集團及要約條款(包括所涉及優勢及風險)所作出之審查。本綜合文件之內容(包括所載之任何一般意見或推薦建議連同接納表格)不得被詮釋為要約人或其一致行動人士、本公司、創富融資、紅日、股份過戶登記處或彼等各自之專業顧問作出之任何法律或商業意見。獨立股東須向彼等各自之專業顧問諮詢專業意見。

## 9. 代名人登記

為確保所有獨立股東享有平等待遇，以代名人身份代表多於一名實益擁有人持有股份之獨立股東，應在切實可行範圍內分別對待各實益擁有人所持股份。為讓股份之實益擁有人(其投資以代名人之名義登記)接納要約，彼等必須就要約向彼等之代名人提供其意向的指示。

## 1. 財務資料概要

以下為(i)本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務業績(摘錄自本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績公告);及(ii)本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之經審核綜合財務業績(分別摘錄自本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之年報)之概要。

	截至			
	二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
收益	288,178	530,232	216,587	37,042
銷售成本	(227,536)	(372,107)	(207,619)	(28,654)
毛利	<u>60,642</u>	<u>158,125</u>	<u>8,968</u>	<u>8,388</u>
除所得稅前(虧損)/溢利	<u>(9,395)</u>	<u>26,243</u>	<u>112,597</u>	<u>(90,409)</u>
所得稅(開支)/抵免	(3,712)	(6,903)	11,224	(10,889)
期內/年內(虧損)/溢利	<u>(13,107)</u>	<u>19,340</u>	<u>123,821</u>	<u>(101,298)</u>
以下人士應佔之期內/年 內(虧損)/溢利				
— 本公司擁有人	(11,339)	27,427	131,719	(101,136)
— 非控股權益	<u>(1,768)</u>	<u>(8,087)</u>	<u>(7,898)</u>	<u>(162)</u>
其後可能被重新分類至損 益之其他全面(虧損)/收 益				
— 可供出售金融資產公允 價值變動	—	—	209	9,669
— 外幣折算差額	<u>(7,822)</u>	<u>(105,416)</u>	<u>122,141</u>	<u>(50,153)</u>
期內/年內其他全面(虧 損)/收益, 扣除稅項	<u>(7,822)</u>	<u>(105,416)</u>	<u>122,350</u>	<u>(40,484)</u>

	截至			
	二零一九年 六月三十日 止六個月 千港元 (未經審核)	二零一八年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	二零一七年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)	二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元 (經審核)
期內／年內全面(虧損)／收益總額	(20,929)	(86,076)	246,171	(141,782)
以下人士應佔之期內／年內全面(虧損)／收益總額				
— 本公司擁有人	(19,404)	(76,811)	253,700	(141,626)
— 非控股權益	(1,525)	(9,265)	(7,529)	(156)
本公司擁有人應佔每股基本及攤薄(虧損)／盈利(以每股港仙呈列)	(0.10)	0.24	1.27	(0.99)
分派予擁有人之股息金額	—	—	—	—

本集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及截至上述日期止三個年度各年之經審核財務報表乃經本公司獨立核數師羅兵咸永道會計師事務所審核，並已出具無保留且未經修訂意見。

除於二零一七年出售附屬公司之收益212,334,000港元外，本集團於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年的經審核綜合財務報表中概無屬重大之任何其他收入或開支項目。

## 2. 本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度之經審核綜合財務報表

本公司須於本綜合文件中載列或提述(i)本集團截至二零一六年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零一六年財務報表」)；(ii)本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零一七年財務報表」)；及(iii)本集團截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(「二零一八年財務報表」)所示之綜合損益表、綜合財務狀況表、綜合現金流量表及任何其他主要報表，連同與鑒別上述財務資料存在重大關係的有關已刊發賬目附註。

二零一六年財務報表載於已於二零一七年四月二十四日刊發之本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之年報(「二零一六年年報」)第52至123頁。二零一六年年報登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://cmdrawin.today.ir.com>)，並可透過以下超連結查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0424/ltn20170424130\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0424/ltn20170424130_c.pdf)

二零一七年財務報表載於已於二零一八年四月三十日刊發之本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度之年報(「二零一七年年報」)第68至153頁。二零一七年年報登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://cmdrawin.today.ir.com>)，並可透過以下超連結查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0430/ltn20180430094\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0430/ltn20180430094_c.pdf)

二零一八年財務報表載於已於二零一九年四月二十四日刊發之本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「二零一八年年報」)第69至195頁。二零一八年年報登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://cmdrawin.today.ir.com>)，並可透過以下超連結查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0424/ltn201904241405\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0424/ltn201904241405_c.pdf)

二零一六年財務報表、二零一七年財務報表及二零一八年財務報表(惟不包括其各自所屬之二零一六年年報、二零一七年年報及二零一八年年報的任何其他部分)以提述方式載入本綜合文件並構成本綜合文件之一部分。

### 3. 本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之未經審核綜合財務報表

本公司須於本綜合文件中載列或提述本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核財務業績所示之綜合損益表及綜合財務狀況表，連同與鑒別上述財務資料存在重大關係的有關已刊發賬目附註。

本公司於二零一九年八月九日發佈之截至二零一九年六月三十日止六個月的中期業績公告，登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://cmdrawin.today.ir.com>)，並可透過以下超連結查閱：

[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0809/ltn20190809590\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0809/ltn20190809590_c.pdf)

本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績乃以提述方式載入本綜合文件，並構成本綜合文件之一部分。



#### 4. 債務聲明

於二零一九年六月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)，本集團擁有尚未償還借貸約493,543,000港元及租賃負債約29,905,000港元，詳情載列如下：

	有抵押且 有擔保 千港元 (未經審核)	無抵押但 有擔保 千港元 (未經審核)	無擔保但 有抵押 千港元 (未經審核)	無抵押且 無擔保 千港元 (未經審核)	總計 千港元 (未經審核)
借貸					
— 銀行借貸	162,165	21,599	293,864	—	477,628
— 其他借貸	15,915	—	—	—	15,915
租賃負債	—	—	—	29,905	29,905
<b>總計</b>	<b>178,080</b>	<b>21,599</b>	<b>293,864</b>	<b>29,905</b>	<b>523,448</b>

於二零一九年六月三十日，存款單130,000,000港元已抵押作為抵押銀行借貸107,996,000港元的抵押物。本集團的若干物業、廠房及設備以及使用權資產已獲質押，以抵押分別為數348,033,000港元及15,915,000港元的銀行借貸及其他借貸。

誠如上文所披露或本綜合文件其他地方所述，除於日常業務過程中的集團內公司間負債及正常貿易應付款項外，於二零一九年六月三十日，本集團並無任何已發行及尚未償還之債務證券，亦無已授權或已按其他方式創立但尚未發行之定期貸款、其他借貸或具借貸性質之債務，其中包括銀行透支、承兌負債(正常貿易匯票除外)、承兌信貸、租購承擔、按揭、押記、擔保或重大或然負債。

#### 5. 重大變動

董事確認，自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期公佈之經審核綜合財務報表之編製日期)起及直至最後實際可行日期(包括該日)止，本集團之財務或貿易狀況或前景及本集團之整體業務趨勢並無重大變動，惟以下情況除外(i)以代價人民幣70.0百萬元出售本公司當時全資附屬公司之100%股權，該出售事項截至最後實際可行日期尚未完成，詳情載於本公司日期為二零一九年五月二十日之公告；及(ii)如本公司日期為二零一九年八月九日之中期業績公告所載本集團截至二零一九年六月三十日止六個月錄得期內未經審核虧損淨額約13.1百萬港元，而二零一八年同期則錄得期內未經審核溢利淨額約14.8百萬港元。

以下為獨立物業估值師中證評估有限公司就本集團於中華人民共和國持有的物業權益於二零一九年六月三十日的估值所發出的函件及估值報告全文，以供載入本綜合文件。



敬啟者：

關於：中華人民共和國各項不動產之估值

吾等遵照閣下指示，對中民築友智造科技集團有限公司（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）持有位於中華人民共和國（「中國」）之物業權益進行估值，吾等確認吾等已進行視察，並作出相關查詢且取得吾等認為必要之其他資料，藉以向閣下提供吾等對有關物業權益於二零一九年六月三十日（「估值日期」）之市值之意見，以供載入貴公司及恩輝投資有限公司共同刊發日期為二零一九年八月十二日之綜合要約及回應文件。

吾等之估值乃吾等對市值之意見。就吾等對市值的定義而言，市值指「自願買方與自願賣方在公平交易中，於雙方均在知情、審慎且不受脅迫情況下，經適當推銷後於估值日期交換資產或負債的估計金額」。

市值被理解為在不計及買賣（或交易）成本及並無抵銷任何相關稅項或潛在稅項下估計物業的價值。

於對 貴集團於中國持作自用之第I類物業權益進行估值時，吾等已兼採市場法及成本法，分別對物業權益之土地部分以及土地上所建之樓宇及構築物進行評估。因此，兩項結果的總和代表該物業的整體市值。對土地部分進行估值時，吾等乃採用市場法。市場法透過比較可獲得價格資料之相同或可資比較(即類似)資產而提供價值指標。由於樓宇及構築物之性質無法按市場價值進行估值，吾等已因而採用成本法進行估值。成本法乃採用買方不會就某項資產支付多於獲得資產的成本(不論是經購買或建造方式獲得，除非需要過多時間、造成不便、涉及風險或其他因素)的經濟原則以提供價值指標。此方法透過計算資產現行重置或重造成本並減去實質損耗及所有其他相關形式的陳舊後提供價值指標。

於對 貴集團於中國持作發展及未來發展用途之第II及III類物業權益進行估值時，吾等乃採用市場法。市場法透過比較可獲得價格資料之相同或可資比較(即類似)資產而提供價值指標。

於對 貴集團於中國持作投資用途之第IV類物業權益進行估值時，吾等乃採用收入法。收入法透過將未來現金流量轉換為單一現值以提供價值指標。根據收入法，資產價值乃參考有關資產所產生收入、現金流量或所節省成本的價值釐定。

吾等的估值乃假設業主將物業權益按其現狀於公開市場出售，而並無得益於遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排以提高有關物業權益的價值。此外，吾等的估值並無假設有任何形式的強迫出售情況。

吾等的估值並無考慮該等物業的任何押記、按揭或欠款，亦無考慮進行出售時可能產生的任何開支或稅項。除另有說明外，吾等假設該等物業概不附帶可影響其價值的繁重產權負擔、限制及開支。

吾等獲提供有關該等物業的所有權文件的節錄部分。然而，吾等並無對該等物業進行查冊，亦無查閱任何文件正本以核實所有權或核實可能不會顯示於交予吾等的副本上的任何修訂。

吾等在頗大程度上依賴 貴公司所提供的資料，並接納 貴公司給予吾等有關法定通告、地役權、年期、佔用情況、建築面積等事宜，以及識別該等物業及其他相關事宜的意見。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供資料的真實性及準確性。吾等亦相信 貴公司證實所提供之資料概無遺漏重大事實。所有文件僅供參考，而所有尺寸、量度和面積均為約數。吾等並無進行實地測量。

吾等就物業權益進行估值時，依賴 貴集團之中國法律顧問德恒律師事務所日期為二零一九年八月九日之法律意見(「中國法律意見」)。

概無安排或作出環境影響研究。除估值報告中另有指明、界定及考慮外，吾等假設已完全符合適用國家、省級及當地環境法規及法律。此外，就估值報告所涵蓋的任何用途而言，吾等假設已經或能夠從任何地方、省級或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的牌照、批文或其他法律或行政權限。

陳嘉華先生(MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA英國皇家特許測量師學會註冊估價師)、麥健航先生(B.Sc)及黃驛軒(M.Sc.)先生已於二零一九年七月二十五日至二零一九年八月八日期間視察該等物業。然而，吾等並無進行結構測量，亦無法檢查木工或被遮蓋、隱藏或不可到達的其他建築部分。因此，吾等無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何結構缺陷，亦無測試任何樓宇設施。

吾等並無進行任何實地調查，以釐定地質狀況及設施等是否適合作未來發展，且吾等亦無進行任何生態或環境調查。吾等編製估值時乃假設有關方面之狀況均為良好，及於建築期間將不會產生特殊費用或延誤。

對物業權益進行估值時，吾等已全面遵守香港測量師學會(HKIS)出版的《香港測量師學會物業估值準則》(二零一七年版)、香港聯合交易所有限公司頒佈之證券上市規則第5章及第12項應用指引以及證券及期貨事務監察委員會頒佈之公司收購及合併守則規則11所載規定。

就遵守公司收購及合併守則規則11.3而言及據 貴公司告知，出售於中國之該等物業可能產生之潛在稅務負債包括：(i)中國營業稅(相當於銷售收入的5%)；(ii)中國土地增值稅(相當於增值淨額的30%至60%)及(iii)中國企業所得稅(25%)。由於 貴公司無意出售或轉讓相關物業權益，故於不久將來不大可能變現有關稅務負債。根據吾等既定之慣例，於吾等之估值過程中，吾等概無核實亦無計入有關稅務負債。

除另有說明外，所有金額均以人民幣(人民幣)計值。於估值日期在對物業權益進行估值時所用的匯率為1港元兌人民幣0.88元。此貨幣兌港元的匯率於估值日期至本函件日期期間並無重大波動。

本估值報告所載中文名稱的英文音譯均以星號(\*)表示，僅供參考，不應被視作有關中文名稱的官方英文名稱。

隨函附奉估值概要及估值證書。

此 致

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

代表  
中證評估有限公司  
房地產部  
董事  
陳嘉華

*MRICS MHKIS RPS(GP) MCIREA MHIREA*  
英國皇家特許測量師學會註冊估價師  
謹啟

二零一九年八月十二日

附註：

陳嘉華先生為英國皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員、註冊專業測量師(產業測量組)、英國皇家特許測量師學會註冊估價師以及中國房地產估價師與房地產經紀人學會會員，於香港、澳門、中國及亞洲區物業估值方面積累逾16年經驗。

## 估值概要

物業	於二零一九年 六月三十日現況 下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一九年 六月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
<b>第I類一 貴集團於中國持作自用之物業權益</b>			
1. 位於中國河南省焦作市修武縣修武縣產業集聚區雲翔路南側的工業樓群	人民幣9,900,000元 (相當於約 11,300,000港元)	100%	人民幣9,900,000元 (相當於約 11,300,000港元)
2. 位於中國廣東省佛山市南海區里水鎮官和路東延線北側的工業樓群連同多個在建工程	人民幣53,700,000元 (相當於約 61,000,000港元)	100%	人民幣53,700,000元 (相當於約 61,000,000港元)
3. 位於中國湖南省長沙市開福區中石路10號的工業樓群	無商業價值	51%	無
4. 位於中國江蘇省南京市江寧區濱江開發區喜燕路南側及景明大街西側的工業樓群	人民幣196,900,000元 (相當於約 223,800,000港元)	97%	人民幣191,000,000元 (相當於約 217,100,000港元)
5. 位於中國湖南省衡陽市石鼓區松木工業園新安路西側及松峰路南側的工業樓群	人民幣37,000,000元 (相當於約 42,000,000港元)	100%	人民幣37,000,000元 (相當於約 42,000,000港元)

物業	於二零一九年 六月三十日現況 下之市值 人民幣	貴集團 應佔權益	於二零一九年 六月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
6. 位於中國安徽省合肥市肥西縣新港工業園雲谷路的工業樓群連同多個在建工程	人民幣71,600,000元 (相當於約 81,400,000港元)	100%	人民幣71,600,000元 (相當於約 81,400,000港元)
7. 位於中國廣東省惠州市惠陽縣淡水洋納村黃沙區的工業樓群	人民幣93,000,000元 (相當於約 106,000,000港元)	100%	人民幣93,000,000元 (相當於約 106,000,000港元)
8. 位於中國湖南省長沙市開福區沙坪街道的一幅地塊	人民幣5,700,000元 (相當於約 6,500,000港元)	51%	人民幣2,900,000元 (相當於約 3,300,000港元)
	<b>小計 人民幣468,100,000元</b> (相當於約 <b>532,000,000港元</b> )		<b>人民幣459,400,000元</b> (相當於約 <b>522,100,000元</b> )

#### 第II類一 貴集團於香港持作開發用途之物業權益

9. 位於中國重慶市綦江區橋河工業園的一個建築工地	人民幣16,700,000元 (相當於約 19,000,000港元)	100%	人民幣16,700,000元 (相當於約 19,000,000港元)
10. 位於中國山東省膠州市裡岔鎮牧城大道28號的一個建築工地	人民幣16,100,000元 (相當於約 18,300,000港元)	51%	人民幣8,200,000元 (相當於約 9,300,000港元)

物業	於二零一九年 六月三十日現況 下之市值 人民幣		貴集團 應佔權益	於二零一九年 六月三十日 貴集團應佔 現況下之市值	
	人民幣	港元		人民幣	港元
11. 位於中國雲南省玉溪市玉溪高新區龍泉片區的一個建築工地	人民幣96,000,000元 (相當於約 109,100,000港元)		100%	人民幣96,000,000元 (相當於約 109,100,000港元)	
12. 位於中國湖南省湘潭市雨湖區湘潭經濟技術開發區紅星路南側的一個建築工地	人民幣91,700,000元 (相當於約 104,200,000港元)		100%	人民幣91,700,000元 (相當於約 104,200,000港元)	
13. 位於中國湖北省武漢市江夏區烏龍泉街幸福村和新農村的一個建築工地	人民幣25,400,000元 (相當於約 28,900,000港元)		100%	人民幣25,400,000元 (相當於約 28,900,000港元)	
14. 位於中國江蘇省淮安市漣水縣蔣庵西路東側迎賓大道南側的一個建築工地	人民幣41,000,000元 (相當於約 46,600,000港元)		100%	人民幣41,000,000元 (相當於約 46,600,000港元)	
15. 位於中國海南省海口市瓊山區雲龍產業園A0502-1地塊的一個建築工地	人民幣53,100,000元 (相當於約 60,300,000港元)		80%	人民幣42,500,000元 (相當於約 48,200,000港元)	
	<b>小計 人民幣340,000,000元</b> (相當於約 <b>386,400,000港元)</b>			<b>人民幣321,500,000元</b> (相當於約 <b>365,300,000元)</b>	



物業	於二零一九年 六月三十日現況 下之市值 人民幣		貴集團 應佔權益	於二零一九年 六月三十日 貴集團應佔 現況下之市值	
<b>第III類一 貴集團於中國持作未來開發用途之物業權益</b>					
16. 位於中國重慶市綦江區橋河工業園的一個建築工地	人民幣6,400,000元 (相當於約 7,300,000港元)	100%		人民幣6,400,000元 (相當於約 7,300,000港元)	
<b>第IV類一 貴集團於中國持作投資用途之物業權益</b>					
17. 位於中國山東省鄒平市鄒平經濟技術開發區工業二路南側與東城一路東側交匯處的東南香港商城的多個商舖	人民幣14,700,000元 (相當於約 16,700,000港元)	100%		人民幣14,700,000元 (相當於約 16,700,000港元)	
	<b>總計</b>			<b>人民幣829,200,000元</b> (相當於約 <b>942,400,000港元</b> )	<b>人民幣802,000,000元</b> (相當於約 <b>911,400,000元</b> )

## 估值報告

## 第I類一 貴集團於中國持作自用之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一九年 六月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
1. 位於中國河南省 焦作市修武縣 修武縣產業集聚區 雲翔路南側的 工業樓群	該物業包括一幅地 塊連同建於其上於 二零一九年竣工之 四幢單層至5層工業 及配套樓宇。  該物業之土地面積 及總建築面積分別 約為53,467.26平方米 及22,590.35平方米。  該物業已獲授土地 使用權，年期將於二 零六八年七月三十 日屆滿，作工業用 途。	於估值日期，該 物業由業主佔用 作工業用途。	人民幣 9,900,000元 (相當於約 11,300,000港元)	100%	人民幣 9,900,000元 (相當於約 11,300,000港元)

## 附註：

- 根據不動產權證(文件編號：豫(2018)修武縣不動產權證第0002183號)，土地面積約53,467.26平方米的該物業之土地使用權已獲授予中民築友科技(焦作)有限公司，年期將於二零六八年七月三十日屆滿，作工業用途。
- 根據 貴公司提供之資料，該物業包括四幢單層至5層工業及配套樓宇，總建築面積約為22,590.35平方米，均無房地產權證。由於欠缺不動產權證，吾等於估值過程中並無賦予該等樓宇任何商業價值，因該等樓宇無權轉讓、租賃及抵押。  
  
然而，僅作說明用途，假設該等樓宇已取得相關業權文件並可於市場上合法轉讓，則該等樓宇於估值日期之折舊重置成本為人民幣74,500,000元(相當於約84,700,000港元)。
- 中民築友科技(焦作)有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接全資附屬公司，其擁有該物業之全部權益。
- 該物業位於修武縣郟封鎮工業園區內，附近樓宇為中低層工業綜合樓及住宅/商業樓宇。該物業分別距離修武西火車站及鄭州新鄭國際機場約10分鐘及1小時車程。乘坐的士及巴士均可抵達該物業。

5. 於估值日期，當地工業地塊之單價介乎每平方米人民幣180元至人民幣200元不等。
6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 中民築友科技(焦作)有限公司為該物業之擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及抵押該物業；
- (b) 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔；及
- (c) 已取得以下法律文件：
- |                |         |
|----------------|---------|
| i. 不動產權證       | 有，惟僅限地塊 |
| ii. 建設用地規劃許可證  | 有       |
| iii. 建設工程規劃許可證 | 有       |
| iv. 建設工程施工許可證  | 無       |

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年六月三十日		於二零一九年六月三十日	
			現況下之市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下之市值	
2.	位於中國廣東省佛山市南海區里水鎮官和路東延線北側的一幢工業樓群連同多個在建工程	該物業包括一幅地塊連同建於其上於二零一八年竣工之一幢單層工業樓宇及多個在建工程。	該物業於估值日期仍在建造中。	人民幣 53,700,000元 (相當於約 61,000,000港元)	100%	人民幣 53,700,000元 (相當於約 61,000,000港元)
		該物業之土地面積及建築面積分別約為82,065.8平方米及18,637平方米。				
		該物業已獲授土地使用權，年期將於二零六六年十一月十四日屆滿，作工業用途。				

## 附註：

- 根據不動產權證(文件編號：粵(2017)佛南不動產權第0011941號)，土地面積約82,065.8平方米的該物業之土地使用權已獲授予中民築友科技(佛山)有限公司，年期將於二零六六年十一月十四日屆滿，作工業用途。
- 根據 貴公司提供之資料，該物業包括一幢單層工業樓宇，建築面積約為18,637平方米，無房地產權證。由於欠缺不動產權證，吾等於估值過程中並無賦予該樓宇任何商業價值，因該樓宇無權轉讓、租賃及抵押。  
  
然而，僅作說明用途，假設該樓宇已取得相關業權文件並可於市場上合法轉讓，則該樓宇於估值日期之折舊重置成本為人民幣68,300,000元(相當於約77,600,000港元)。
- 根據 貴公司提供之資料，該物業包括一幢5層配套寫字樓，建築面積約為4,442.63平方米，於估值日期仍在建造中。該樓宇於估值日期已產生之建築成本(不包括土地成本)約為人民幣8,147,910.24元。該樓宇估計將於二零一九年底竣工。
- 中民築友科技(佛山)有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接全資附屬公司，其擁有該物業之全部權益。
- 該物業位於廣東省佛山市北側，當地周邊樓宇為中低層工業綜合樓及若干住宅/商業樓宇。該物業距離廣州白雲國際機場約1小時車程。

6. 於估值日期，當地工業地塊之單價介乎每平方米人民幣600元至人民幣800元不等。
7. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 中民築友科技(佛山)有限公司為該物業之擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及抵押該物業；
  - (b) 該物業須受一份以廣東南海農村商業銀行股份有限公司里水支行為受益人之抵押所規限；
  - (c) 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔，惟附註7(b)所述抵押除外；及
  - (d) 已取得以下法律文件：
    - i. 房地產權證 有，惟僅限地塊
    - ii. 建設用地規劃許可證 有
    - iii. 建設工程規劃許可證 有
    - iv. 建設工程施工許可證 有

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年	於二零一九年	於二零一九年
			六月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	六月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
3. 位於中國湖南省長沙市開福區中石路10號的一幢工業樓群	該物業包括一幅地塊連同建於其上於二零一七年左右竣工之五幢單層至6層工業及配套樓宇。  該物業之土地面積及總建築面積分別約為234,979.31平方米及55,767.08平方米。  該物業已獲授土地使用權，年期將於二零六四年十二月二十六日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業由業主佔用作工業用途。	無商業價值	51%	無

## 附註：

- 根據五份不動產權證，土地面積約234,979.31平方米的該物業之土地使用權已獲授予中民築友有限公司，年期將於二零六四年十二月二十六日屆滿，作工業用途。

此外，總建築面積約55,767.08平方米的該物業之5幢樓宇的所有權已歸屬於中民築友有限公司。詳細明細如下：

不動產權證(文件編號)	用途	概約建築面積 (平方米)	層數
湘(2017)長沙市不動產權第0359949號	寫字樓	7,586.08	6
湘(2017)長沙市不動產權第0359934號	宿舍	5,668.95	6
湘(2017)長沙市不動產權第0360117號	倉庫	3,334.48	2
湘(2017)長沙市不動產權第0359923號	研究中心	5,743.91	2
湘(2017)長沙市不動產權第0360052號	車間	33,433.66	1
<b>總計：</b>		<b>55,767.08</b>	

- 根據中民築友科技投資有限公司(甲方)、中民築友有限公司(乙方，其詳情載於下文附註6)及長沙中民築友智造科技有限公司(丙方，其詳情載於下文附註4)所訂立日期為二零一八年一月八日之補充協議，乙方同意丙方無償佔有及使用對該物業。

3. 根據乙方提供之資料，乙方擬無償將該物業之所有權由乙方轉讓予丙方。待有關轉讓完成後，上文附註1所述不動產權證所示之登記擁有人將根據中國有關政府機構規定之程序由乙方修改為丙方。
4. 長沙中民築友智造科技有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接擁有51%權益之附屬公司，其擁有該物業之全部權益。
5. 根據 貴公司提供之資料，於估值日期，該物業包括多個在建工程。該物業於估值日期已投入之建築成本約為人民幣1,134,076元。
6. 根據 貴公司提供之資料，中民築友有限公司為中民築友科技產業有限公司之間接全資附屬公司，中民築友科技產業有限公司為 貴公司之關連方。
7. 中民築友有限公司並非 貴公司之附屬公司，故 貴公司無權轉讓、租賃及抵押該物業。

然而，僅作說明用途，假設該物業已以長沙中民築友智造科技有限公司之名義取得相關業權文件並可於市場上合法轉讓，該物業於估值日期之市值為人民幣509,300,000元(相當於約578,800,000港元)，則 貴集團於估值日期應佔現況下之市值為人民幣259,700,000元(相當於約295,200,000港元)。

8. 該物業位於湖南省長沙市東北側，而當地周邊樓宇為中低層工業綜合樓及住宅/商業樓宇。該物業分別距離長沙火車北站及長沙黃花國際機場約15分鐘及40分鐘車程。乘坐的士及巴士均可抵達該物業。
9. 於估值日期，附近工業地塊之單價介乎每平方米人民幣800元至每平方米人民幣1,300元不等。
10. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 長沙中民築友智造科技有限公司有權使用及佔用該物業；
  - (b) 長沙中民築友智造科技有限公司無權轉讓、租賃及抵押該物業；
  - (c) 該物業須受一份以中國建設銀行湘江支行為受益人之抵押所規限；
  - (d) 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔，惟附註10(c)所述抵押除外；及
  - (e) 已取得以下法律文件：
    - i. 不動產權證 有
    - ii. 建設用地規劃許可證 有
    - iii. 建設工程規劃許可證 有
    - iv. 建設工程施工許可證 有
  - (f) 該物業由中民築友有限公司轉讓予長沙中民築友智造科技有限公司並於完成轉讓該物業後以長沙中民築友智造科技有限公司之名義申請不動產權證並無可預見之法律障礙。

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日		於二零一九年六月三十日
			現況下之市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下之市值
4. 位於中國江蘇省南京市江寧區濱江開發區喜燕路南側及景明大街西側的一幢工業樓群	該物業包括一幅地塊連同建於其上於二零一六年左右竣工之兩幢單層至5層工業及配套樓宇。  該物業之土地面積及建築面積分別約為100,838.44平方米及40,253.54平方米。  該物業已獲授土地使用權，年期將於二零六六年五月十九日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業由業主佔用作工業用途。	人民幣 196,900,000元 (相當於約 223,800,000港元)	97%	人民幣 191,000,000元 (相當於約 217,100,000港元)

## 附註：

1. 根據不動產權證(文件編號：蘇(2018)寧江不動產權第0005413號)，土地面積約100,838.44平方米的該物業之土地使用權已獲授予中民築友科技(江蘇)有限公司，年期將於二零六四年十二月二十六日屆滿，作工業用途。

此外，建築面積約40,253.54平方米的該物業之該幢樓宇的所有權已歸屬於中民築友科技(江蘇)有限公司。

2. 中民築友科技(江蘇)有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接擁有97%權益之附屬公司，其擁有該物業之全部權益。
3. 該物業位於江蘇省南京市西南側，而附近周邊樓宇為中低層工業綜合樓及商業樓宇。該物業分別距離江寧火車西站及南京祿口國際機場約15分鐘及1小時車程。
4. 於估值日期，當地工業地塊之單價介乎每平方米人民幣600元至每平方米人民幣700元不等。
5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 中民築友科技(江蘇)有限公司為該物業之擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及抵押該物業；
  - (b) 該物業須受一份以江蘇銀行股份有限公司南京城西支行為受益人之抵押所規限；及
  - (c) 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔，惟附註5(b)所述抵押除外。



## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日		於二零一九年六月三十日
			現況下之市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下之市值
5. 位於中國湖南省衡陽市石鼓區松木工業園新安路西側及松峰路南側的一幢工業樓群	該物業包括一幅地塊連同建於其上於二零一八年竣工之三幢單層至5層工業樓宇。  該物業之土地面積及建築面積分別約為100,000.11平方米及54,119.56平方米。  該物業已獲授土地使用權，年期將於二零六六年三月七日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業由業主佔用作工業用途。	人民幣 37,000,000元 (相當於約 42,000,000港元)	100%	人民幣 37,000,000元 (相當於約 42,000,000港元)

## 附註：

1. 根據國有土地使用權證(文件編號：衡國用(2016)第035號)，土地面積約100,000.11平方米的該物業之土地使用權已獲授予衡陽中民築友智造科技有限公司，年期將於二零六六年三月七日屆滿，作工業用途。
2. 根據 貴公司提供之資料，該物業包括三幢單層至5層工業樓宇，建築面積約為54,119.56平方米，均無不動產權證。由於欠缺房地產權證，吾等於估值過程中並無賦予該等樓宇任何商業價值，因此該等樓宇無權轉讓、租賃及抵押。

然而，僅作說明用途，假設該等樓宇已取得相關業權文件並可於市場上合法轉讓，則該等樓宇於估值日期之折舊重置成本為人民幣167,700,000元(相當於約190,600,000港元)。

3. 衡陽中民築友智造科技有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接全資附屬公司，其擁有該物業之全部權益。
4. 該標的物業位於湖南省衡陽市東北側，附近周邊樓宇主要為中低層工業綜合樓及商業樓宇。該物業分別距離衡陽火車站及衡陽南嶽機場約30分鐘及50分鐘車程。

5. 於估值日期，當地工業地塊之單價介乎每平方米人民幣350元至每平方米人民幣400元不等。
6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 衡陽中民築友智造科技有限公司為該物業之擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及抵押該物業；
  - (b) 該物業須受一份以中國銀行股份有限公司衡陽分行為受益人之抵押所規限；
  - (c) 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔，惟附註6(b)所述抵押除外；及
  - (d) 已取得以下法律文件：
    - i. 國有土地使用權證 有
    - ii. 建設用地規劃許可證 有
    - iii. 建設工程規劃許可證 有
    - iv. 建設工程施工許可證 有

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日		於二零一九年六月三十日	
			現況下之市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下之市值	
6.	位於中國安徽省合肥市肥西縣新港工業園雲谷路的一幢工業綜合樓連同多個在建工程	該物業包括一幅地塊連同建於其上於二零一九年竣工之一幢單層工業樓宇及多個在建工程。	該物業於估值日期仍在建造中。	人民幣 71,600,000元 (相當於約 81,400,000港元)	100%	人民幣 71,600,000元 (相當於約 81,400,000港元)
						該物業之土地面積及建築面積分別約為102,643.8平方米及22,397平方米。
						該物業已獲授土地使用權，年期將於二零六七年七月十九日屆滿，作工業用途。

## 附註：

- 根據不動產權證(文件編號：皖(2017)肥西不動產權第0015333號)，土地面積約102,643.8平方米的該物業之土地使用權已獲授予合肥中民築友智造科技有限公司，年期將於二零六七年七月十九日屆滿，作工業用途。
- 根據 貴公司提供之資料，該物業包括一幢單層工業樓宇，建築面積約為22,397平方米，無房地產權證。由於欠缺不動產權證，吾等於估值過程中並無賦予該樓宇任何商業價值，因此該樓宇無權轉讓、租賃及抵押。  
  
然而，僅作說明用途，假設該樓宇已取得相關業權文件並可於市場上合法轉讓，則該樓宇於估值日期之折舊重置成本為人民幣80,600,000元(相當於約91,600,000港元)。
- 根據 貴公司提供之資料，該物業包括一幢配套寫字樓及一個倉庫，建築面積約為5,240.82平方米，於估值日期仍在建造中。該等樓宇於估值日期已投入之建築成本(不包括土地成本)約為人民幣33,247,542元。
- 合肥中民築友智造科技有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接全資附屬公司，其擁有該物業之全部權益。
- 該物業位於安徽省合肥市南側，當地周邊樓宇主要為中低層工業綜合樓及商業/住宅樓宇。該物業距離合肥火車站及合肥新橋國際機場均約50分鐘車程。乘坐的士及巴士均可抵達該物業。

6. 於估值日期，當地工業地塊之單價介乎每平方米人民幣250元至每平方米人民幣400元不等。
7. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 合肥中民築友智造科技有限公司為該物業之擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及抵押該物業；
  - (b) 該物業須受一份以中國建設銀行股份有限公司合肥市經濟技術開發區支行為受益人之抵押所規限；
  - (c) 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔，惟附註7(b)所述抵押除外；及
  - (d) 已取得以下法律文件：
    - i. 不動產權證 有
    - ii. 建設用地規劃許可證 有
    - iii. 建設工程規劃許可證 有
    - iv. 建設工程施工許可證 有

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年	貴集團	於二零一九年
			六月三十日 現況下之市值		應佔權益
7. 位於中國廣東省 惠州市惠陽縣 淡水洋納村 黃沙區的一幢 工業綜合樓	該物業包括一幅地 塊連同建於其上於 二零一零年竣工之 兩幢單層工業及配 套樓宇。	於估值日期，該 物業由業主佔用 作工業用途。	人民幣 93,300,000元 (相當於約 106,000,000港元)	100%	人民幣 93,300,000元 (相當於約 106,000,000港元)
	該物業之土地面積 及總建築面積分別 約為40,595平方米及 22,283.72平方米。				
	該物業已獲授土地 使用權，年期將於二 零五八年六月 二十六日屆滿，作工 業用途。				

## 附註：

- 根據兩份不動產權證，土地面積約40,595平方米的該物業之土地使用權已獲授予廣東中民築友科技有限公司，年期將於二零五八年六月二十六日屆滿，作工業用途。

此外，總建築面積約22,283.72平方米的該物業之多幢樓宇的所有權已歸屬於廣東中民築友科技有限公司。詳細明細如下：

房地產權證(文件編號)	用途	概約建築面積 (平方米)	層數
粵房地權證惠州字第1110192949號	車間	14,163.32	1
粵房地權證惠州字第1110192950號	車間	8,120.40	1
	總計：	<u>22,283.72</u>	

- 根據 貴公司提供之資料，該物業包括一幢單層配電房，建築面積約為408平方米，無房地產權證。由於欠缺房地產權證，吾等於估值過程中並無賦予該樓宇任何商業價值，因該樓宇無權轉讓、租賃及抵押。

然而，僅作說明用途，假設該樓宇已取得相關業權文件並可於市場上合法轉讓，則該樓宇於估值日期之折舊重置成本為人民幣800,000元(相當於約900,000港元)。

- 廣東中民築友科技有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接全資附屬公司，其擁有該物業之全部權益。

4. 該標的物業位於廣東省惠州市南側，附近周邊樓宇主要為中低層工業樓群、商業樓宇及酒店。該物業距離惠州火車南站約30分鐘車程。乘坐的士可抵達該物業。
5. 於估值日期，當地工業地塊之單位價格介乎每平方米人民幣800元至每平方米人民幣1,300元不等。
6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - (a) 廣東中民築友科技有限公司為該物業之擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及抵押該物業；
  - (b) 該物業須受一份以中國建設銀行湘江支行為受益人之抵押所規限；及
  - (c) 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔，惟附註6(b)所述抵押除外。

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年六月三十日		於二零一九年六月三十日	
			現況下之市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下之市值	
8.	位於中國湖南省長沙市開福區沙坪街道的一幅地塊	該物業包括一幅土地面積約4,478.09平方米的地塊。  該物業已獲授土地使用權，年期將於二零六四年十二月二十六日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業由業主佔用作露天倉庫用途。	人民幣 5,700,000元 (相當於約 6,500,000港元)	51%	人民幣 2,900,000元 (相當於約 3,300,000港元)

## 附註：

- 根據不動產權證(文件編號：湘(2019)長沙市不動產權證第0076475號)，土地面積約4,478.09平方米的該物業之土地使用權已獲授予長沙中民築友智造科技有限公司，年期將於二零六四年十二月二十六日屆滿，作工業用途。
- 長沙中民築友智造科技有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接擁有51%權益之附屬公司，其擁有該物業之全部權益。
- 該物業位於湖南省長沙市東北側，而當地周邊樓宇為中低層工業樓群及若干住宅／商業樓宇。該物業分別距離長沙火車北站及長沙黃花國際機場約15分鐘及40分鐘車程。乘坐的士及巴士均可抵達該物業。
- 於估值日期，附近工業地塊之單價介乎每平方米人民幣800元至每平方米人民幣1,300元不等。

5. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 長沙中民築友智造科技有限公司為該物業之擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及抵押該物業；
  - (b) 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔；及
  - (c) 已取得以下法律文件：
    - i. 不動產權證 有
    - ii. 建設用地規劃許可證 無
    - iii. 建設工程規劃許可證 無
    - iv. 建設工程施工許可證 無



## 估值報告

## 第II類一 貴集團於香港持作開發用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年	貴集團	於二零一九年
			六月三十日 現況下之市值		應佔權益
9. 位於中國重慶市綦江區橋河工業園的一個建築工地	該物業包括一幅土地面積約60,039.73平方米的地塊。	該物業於估值日期仍在建造中。	人民幣 16,700,000元 (相當於約 19,000,000港元)	100%	人民幣 16,700,000元 (相當於約 19,000,000港元)
	據 貴集團告知，該物業將開發成估計總建築面積約42,448.38平方米的工業樓群。				
	該物業已獲授土地使用權，年期將於二零六八年三月七日屆滿，作工業用途。				

## 附註：

- 根據不動產權證(文件編號：渝(2018)綦江不動產權第000352376號)，土地面積約60,039.73平方米的該物業之土地使用權已獲授予重慶市綦江區中民築友科技有限公司，年期將於二零六八年三月七日屆滿，作工業用途。
- 根據 貴公司提供之開發建議，建議開發項目將包括一幢總建築面積約42,448.38平方米的工業綜合樓。
- 根據 貴公司提供之資料，該物業連同第16項物業於估值日期已投入之建築成本及估計總建築成本(不包括土地成本)分別約為人民幣3,064,467元及人民幣68,000,000元。該開發項目估計將於二零二零年竣工。僅作說明用途，假設該物業之開發已於估值日期竣工，則該物業連同第16項物業之市值為人民幣87,900,000元(相當於約99,900,000港元)。
- 重慶市綦江區中民築友科技有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接全資附屬公司，其擁有該物業之全部權益。
- 該物業位於重慶市橋河工業區，當地周邊樓宇主要為中低層工業樓群及住宅/商業樓宇。該物業分別距離重慶火車西站及青島流亭國際機場約1小時及1.5小時車程。乘坐的士及可抵達該物業。
- 於估值日期，附近工業地塊之單價介乎每平方米人民幣200元至每平方米人民幣300元不等。

7. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 重慶市綦江區中民築友科技有限公司為該物業之擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及抵押該物業；
  - (b) 該物業須受一份以中國建設銀行長沙四方坪支行為受益人之抵押所規限；
  - (c) 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔，惟附註7(b)所述抵押除外；及
  - (d) 已取得以下法律文件：
    - i. 不動產權證 有
    - ii. 建設用地規劃許可證 有
    - iii. 建設工程規劃許可證 無
    - iv. 建設工程施工許可證 無

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日		於二零一九年六月三十日	
			現況下之市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下之市值	
10.	位於中國山東省膠州市裡岔鎮牧城大道28號的一個建築工地	該物業包括一幅土地面積約61,745平方米的地塊。  據 貴集團告知，該物業將開發成估計總建築面積約35,087平方米的工業樓群。  該物業已獲授土地使用權，年期將於二零六三年四月二十二日屆滿，作工業用途。	該物業於估值日期仍在建造中。	人民幣 16,100,000元 (相當於約 18,300,000港元)	51%	人民幣 8,200,000元 (相當於約 9,300,000港元)

## 附註：

- 根據不動產權證(文件編號：魯(2017)膠州市不動產權第0019492號)，土地面積約35,087平方米的該物業之土地使用權已獲授予中民築友科技(膠州)有限公司，年期將於二零六三年四月二十二日屆滿，作工業用途。
- 根據 貴公司提供之開發建議，建議開發項目將包括一幢總建築面積約35,087平方米的工業綜合樓。
- 根據 貴公司提供之資料，該物業於估值日期已投入之建築成本及估計總建築成本(不包括土地成本)分別約為人民幣63,306,516元及人民幣80,000,000元。該開發項目估計將於二零一九年底竣工。僅作說明用途，假設該物業之開發已於估值日期竣工，則該物業之市值為人民幣96,100,000元(相當於約109,200,000港元)。
- 中民築友科技(膠州)有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接全資附屬公司，其擁有該物業之全部權益。
- 該物業位於山東省膠州市西南側，當地周邊樓宇為中低層工業綜合樓及若干住宅/商業樓宇。該物業分別距離膠州火車站及青島流亭國際機場約50分鐘及1小時車程。乘坐的士及巴士均可抵達該物業。
- 於估值日期，附近工業地塊之單位價格介乎每平方米人民幣200元至每平方米人民幣300元不等。

7. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 中民築友科技(膠州)有限公司為該物業之擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及抵押該物業；
  - (b) 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔；及
  - (c) 已取得以下法律文件：
    - i. 不動產權證 有
    - ii. 建設用地規劃許可證 有
    - iii. 建設工程規劃許可證 有
    - iv. 建設工程施工許可證 有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年六月三十日		於二零一九年六月三十日
			現況下之市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下之市值
11. 位於中國雲南省玉溪市玉溪高新區龍泉片區的一個建築工地	該物業包括兩幅總土地面積約82,705.57平方米的地塊。  該物業已獲授土地使用權，年期各不同，最遲將於二零六八年三月二日屆滿，作工業用途。	於估值日期，該物業由業主估用作工業及配套用途。	人民幣 96,000,000元 (相當於約 109,100,000港元)	100%	人民幣 96,000,000元 (相當於約 109,100,000港元)

## 附註：

- 根據兩份不動產權證(文件編號：雲(2018)江川區不動產權第0000338號)，總土地面積約82,705.57平方米的該物業之土地使用權已獲授予玉溪中民築友科技有限公司，年期各不同，最遲將於二零六八年三月二日屆滿，作工業用途。
- 玉溪中民築友科技有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接全資附屬公司，其擁有該物業之全部權益。
- 該物業位於雲南省玉溪市東側，而當地周邊樓宇為中低層工業樓群及住宅／商業樓宇。該物業距離玉溪火車站及玉溪南站均約30分鐘車程。乘坐的士及巴士均可抵達該物業。
- 於估值日期，當地工業地塊之單價介乎每平方米人民幣250元至每平方米人民幣500元不等。
- 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
  - 玉溪中民築友科技有限公司為該物業之擁有人，有權轉讓、估用、租賃及抵押該物業；
  - 該物業須受一份以中國建設銀行湘江支行為受益人之抵押所規限；
  - 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔，惟附註5(b)所述抵押除外；及
  - 已取得以下法律文件：
    - 不動產權證 有
    - 建設用地規劃許可證 有
    - 建設工程規劃許可證 有
    - 建設工程施工許可證 有

## 估值報告

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年六月三十日		於二零一九年六月三十日
			現況下之市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下之市值
12. 位於中國湖南省湘潭市雨湖區湘潭經濟技術開發區紅星路南側的一個建築工地	該物業包括一幅土地面積約65,967.04平方米的地塊。  據 貴公司告知，該物業將開發成估計總建築面積約27,035.34平方米(不包括地下室83.24平方米)的工業樓群  該物業已獲授土地使用權，年期將於二零六八年六月二十四日屆滿，作工業用途。	該物業於估值日期仍在建造中。	人民幣 91,700,000元 (相當於約 104,200,000港元)	100%	人民幣 91,700,000元 (相當於約 104,200,000港元)

## 附註：

- 根據不動產權證(文件編號：湖(2018)湘潭市不動產權第0032564號)，土地面積約65,967.04平方米的該物業之土地使用權已獲授予湘潭中民築友科技有限公司，年期將於二零六八年六月二十四日屆滿，作工業用途。
- 根據 貴公司提供之開發建議，建議開發項目將包括一幢總建築面積約27,035.34平方米(不包括地下室83.24平方米)的工業綜合樓。
- 根據 貴公司提供之資料，該物業於估值日期已投入之建築成本及估計總建築成本(不包括土地成本)分別約為人民幣66,011,599元及人民幣68,000,000元。該開發項目估計將於二零一九年底竣工。僅作說明用途，假設該物業之開發已於估值日期竣工，則該物業之市值為人民幣93,800,000元(相當於約106,600,000港元)。
- 湘潭中民築友科技有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接全資附屬公司，其擁有該物業之全部權益。
- 該標的物業位於湖南省湘潭市北側，而當地周邊樓宇主要為中低層工業綜合樓及住宅/商業樓宇。該物業分別距離湘潭北站及長沙黃花國際機場約20分鐘及1小時車程。乘坐的士及巴士均可抵達該物業。
- 於估值日期，附近工業地塊之單價介乎每平方米人民幣300元至每平方米人民幣400元不等。

7. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 湘潭中民築友科技有限公司為該物業之擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及抵押該物業；
  - (b) 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔；及
  - (c) 已取得以下法律文件：
    - i. 不動產權證 有
    - ii. 建設用地規劃許可證 有
    - iii. 建設工程規劃許可證 有
    - iv. 建設工程施工許可證 有

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日		於二零一九年六月三十日	
			現況下之市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下之市值	
13.	位於中國湖北省武漢市江夏區烏龍泉街幸福村和新農村的一個建築工地	該物業包括一幅土地面積約51,990.06平方米的地塊。  據 貴公司告知，該物業將開發成工業樓群。  該物業已獲授土地使用權，年期將於二零六八年十月十日屆滿，作工業用途。	該物業於估值日期仍在建造中。	人民幣 25,400,000元 (相當於約 28,900,000港元)	100%	人民幣 25,400,000元 (相當於約 28,900,000港元)

## 附註：

- 根據不動產權證(文件編號：鄂(2018)武漢市江夏不動產權第0046306號)，佔地面積約51,990.06平方米的該物業之土地使用權已獲授予武漢中民築友智造科技有限公司，年期將於二零六八年十月十日屆滿，作工業用途。
- 根據 貴公司提供之開發建議，建議開發項目將包括一幢工業綜合樓。
- 根據 貴公司提供之資料，該物業於估值日期已投入之建築成本及估計總建築成本(不包括土地成本)分別約為人民幣454,779元及人民幣80,000,000元。該開發項目估計將於二零二一年竣工。僅作說明用途，假設該物業之開發已於估值日期竣工，則該物業之市值為人民幣104,900,000元(相當於約119,200,000港元)。
- 武漢中民築友智造科技有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接全資附屬公司，其擁有該物業之全部權益。
- 該標的物業位於湖北省武漢市南側，當地周邊樓宇主要為中低層工業樓群及住宅/商業樓宇。該物業分別距離武昌火車站及武漢天河國際機場約50分鐘及1.5小時車程。乘坐的士及巴士均可抵達該物業。
- 於估值日期，附近工業地塊之單價介乎每平方米人民幣400元至每平方米人民幣600元不等。



7. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 武漢中民築友智造科技有限公司為該物業之擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及抵押該物業；
  - (b) 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔；及
  - (c) 已取得以下法律文件：
    - i. 房地產權證 有
    - ii. 建設用地規劃許可證 有
    - iii. 建設工程規劃許可證 無
    - iv. 建設工程施工許可證 無

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日		於二零一九年六月三十日	
			現況下之市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下之市值	
14.	位於中國江蘇省淮安市漣水縣蔣庵西路東側迎賓大道南側的一個建築工地	該物業包括一幅土地面積約79,999平方米的地塊。  據 貴公司告知，該物業將開發成估計總建築面積約22,561.5平方米的工業樓群。  該物業已獲授土地使用權，年期將於二零六八年四月十九日屆滿，作工業用途。	該物業於估值日期仍在建造中。	人民幣 41,000,000元 (相當於約 46,600,000港元)	100%	人民幣 41,000,000元 (相當於約 46,600,000港元)

## 附註：

- 根據不動產權證(文件編號：蘇(2018)漣水縣不動產權第008626號)，土地面積約79,999平方米的該物業之土地使用權已獲授予淮安中民築友智造科技有限公司，年期將於二零六八年四月十九日屆滿，作工業用途。
- 根據 貴公司提供之開發建議，建議開發項目將包括總建築面積約22,561.5平方米的工業樓群。
- 根據 貴公司提供之資料，該物業於估值日期已投入之建築成本及估計總建築成本(不包括土地成本)分別約為人民幣26,905,082元及人民幣45,088,900元。該開發項目估計將於二零一九年底竣工。僅作說明用途，假設該物業之開發已於估值日期竣工，則該物業之市值為人民幣57,800,000元(相當於約65,700,000港元)。
- 淮安中民築友智造科技有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接全資附屬公司，其擁有該物業之全部權益。
- 該標的物業位於江蘇省淮安市東北側，周邊樓宇主要為中低層工業樓群及住宅／商業樓宇。該物業分別距離淮安火車站及淮安機場約30分鐘及15分鐘車程。乘坐的士及巴士均可抵達該物業。
- 於估值日期，附近工業地塊之單價介乎每平方米人民幣100元至每平方米人民幣300元不等。

7. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 淮安中民築友智造科技有限公司為該物業之擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及抵押該物業；
  - (b) 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔；及
  - (c) 已取得以下法律文件：
    - i. 不動產權證 有
    - ii. 建設用地規劃許可證 有
    - iii. 建設工程規劃許可證 有
    - iv. 建設工程施工許可證 有

## 估值報告

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年六月三十日		於二零一九年六月三十日
			現況下之市值	貴集團應佔權益	貴集團應佔現況下之市值
15. 位於中國海南省海口市瓊山區雲龍產業園A0502-1地塊的一個建築工地	該物業包括一幅土地面積約60,054.49平方米的地塊。  據 貴公司告知，該物業將開發成估計總建築面積約44,701.59平方米的工業樓群。  該物業已獲授土地使用權，年期將於二零六八年十一月六日屆滿，作工業用途。	該物業於估值日期仍在建造中。	人民幣 53,100,000元 (相當於約 60,300,000港元)	80%	人民幣 42,500,000元 (相當於約 48,200,000港元)

## 附註：

- 根據不動產權證(文件編號：瓊(2018)海口市不動產權第0146447號)，土地面積約60,054.49平方米的該物業之土地使用權已獲授予海口中民築友智造科技有限公司，年期將於二零六八年十一月六日屆滿，作工業用途。
- 根據 貴公司提供之開發建議，建議開發項目將包括總建築面積約44,701.59平方米的工業樓群。
- 根據 貴公司提供之資料，該物業於估值日期已產生之建築成本及估計總建築成本(不包括土地成本)分別約為人民幣24,881,199元及人民幣41,480,000元。該開發項目估計將於二零二一年竣工。僅作說明用途，假設該物業之開發已於估值日期竣工，則該物業之市值為人民幣68,500,000元(相當於約77,800,000港元)。
- 海口中民築友智造科技有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接擁有80%權益之附屬公司，其擁有該物業之全部權益。
- 該標的物業位於海南省海口市東南側，而周邊樓宇主要為中低層工業樓群及商業/住宅樓宇。該物業分別距離海口東站及漢口美蘭國際機場約40分鐘及20分鐘車程。乘坐的士及巴士均可抵達該物業。
- 於估值日期，附近工業地塊之單位價格介乎每平方米人民幣300元至每平方米人民幣500元不等。

7. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 海口中民築友智造科技有限公司為該物業之擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及抵押該物業；
  - (b) 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔；及
  - (c) 已取得以下法律文件：
    - i. 房地產權證 有
    - ii. 建設用地規劃許可證 無
    - iii. 建設工程規劃許可證 有
    - iv. 建設工程施工許可證 有

## 估值報告

## 第III類一 貴集團於中國持作未來開發用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下之市值	貴集團應 佔權益	於二零一九年 六月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
16.	位於中國重慶市綦江區橋河工業園的一個建築工地	該物業包括一幅土地面積約29,211.47平方米的地塊。  據 貴公司告知，該物業將開發成估計總建築面積約29,211.47平方米的工業樓群。  該物業已獲授土地使用權，年期將於二零六八年十月十六日屆滿，作工業用途。	該物業於估值日期為空地。  人民幣 6,400,000元 (相當於約 7,300,000港元)	100%	人民幣 6,400,000元 (相當於約 7,300,000港元)

## 附註：

- 根據不動產權證(文件編號：渝(2018)綦江區不動產權第001259713號)，土地面積約29,211.47平方米的該物業之土地使用權已獲授予重慶市綦江區中民築友科技有限公司，年期將於二零六八年十月十六日屆滿，作工業用途。
- 根據 貴公司提供之開發建議，建議開發項目將包括一幢總建築面積約29,211.47平方米的工業綜合樓。
- 根據 貴公司提供之資料，該物業連同第8項物業於估值日期之估計總建築成本(不包括土地成本)約為人民幣68,000,000元及。該開發項目估計將於二零二零年竣工。僅作說明用途，假設該物業之開發已於估值日期竣工，則該物業連同第8項物業之市值為人民幣87,900,000元(相當於約99,000,000港元)。
- 重慶市綦江區中民築友科技有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接全資附屬公司，其擁有該物業之全部權益。
- 該標的物業位於重慶市橋河工業園，而當地周邊樓宇主要為中低層工業綜合樓及住宅/商業樓宇。該物業分別距離重慶西站及青島流亭國際機場約1小時及1.5小時車程。乘坐的士可抵達該物業。
- 於估值日期，附近工業地塊之單價介乎每平方米人民幣200元至每平方米人民幣300元不等。

7. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 重慶市綦江區中民築友科技有限公司為該物業之擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及抵押該物業；
  - (b) 該物業須受一份以中國建設銀行長沙四方坪支行為受益人之抵押所規限；
  - (c) 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔，惟附註7(b)所述抵押除外；及
  - (d) 已取得以下法律文件：
    - i. 不動產權證 是
    - ii. 建設用地規劃許可證 是
    - iii. 建設工程規劃許可證 否
    - iv. 建設工程施工許可證 否

## 估值報告

## 第IV類一 貴集團於中國持作投資用途之物業權益

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 六月三十日 現況下之市值	貴集團 應佔權益	於二零一九年 六月三十日 貴集團應佔 現況下之市值
17.	位於中國山東省鄒平市鄒平經濟技術開發區工業二路南側與東城一路東側交匯處的東南香港商城的多個商舖	東南香港商城(「該開發項目」)包括於二零零六年左右竣工之三幢三層及一幢四層商業樓宇。  該物業包括位於該開發項目1至3層總建築面積約7,006.43平方米之多個單位。  該物業已獲授土地使用權，年期將於二零四四年十二月二十二日屆滿，作商業用途。	於估值日期，該物業部分由租戶佔用作零售及餐飲用途，而該物業部分仍屬空置。  人民幣 14,700,000元 (相當於約 16,700,000港元)	100%	人民幣 14,700,000元 (相當於約 16,700,000港元)

## 附註：

- 根據國有土地使用權證(文件編號：鄒國用(2005)第0104172號)，該物業之土地使用權已獲授予東南(山東)置業有限公司，年期將於二零四四年十二月二十二日屆滿，作商業用途。
- 該物業受制於多份租賃合同，年租金總額為人民幣636,400元，最遲將於二零二零年六月二十日屆滿。根據 貴公司提供之資料，所有租戶均為獨立第三方。
- 東南(山東)置業有限公司為一間於中國註冊成立之公司，並為 貴公司間接全資附屬公司，其擁有該物業之全部權益。
- 該物業位於山東省鄒平市西側，當地樓宇為中高層住宅／商業樓宇。該物業分別距離鄒平火車站及濟南遙牆國際機場約30分鐘及1.5小時車程。乘坐的士及巴士均可抵達該物業。
- 於估值日期，當地第一層商舖單位之每月租金單價介乎每平方米人民幣15元至每平方米人民幣25元不等。



6. 吾等已獲提供 貴集團中國法律顧問德恒律師事務所就該物業所編製日期為二零一九年八月九日之法律意見，當中載有(其中包括)以下資料：
- (a) 東南(山東)置業有限公司為該物業之擁有人，有權轉讓、佔用、租賃及抵押該物業；
  - (b) 該物業並無可能會對其所有權產生不利影響的任何抵押、押記及法定產權負擔；及
  - (c) 附註2所述之租賃合同具法律約束力。

## 1. 責任聲明

本綜合文件包括遵照收購守則之規定所須載列之詳情，旨在向獨立股東提供有關本集團、要約人及要約之資料。

各董事願就本綜合文件所載資料(與要約人、要約人各董事、其聯繫人及其任何其一致行動人士、要約之條款及要約人有關本集團之意向有關之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，本綜合文件內所發表之意見(要約人各董事所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件內所作之任何陳述產生誤導。

## 2. 本公司股本

於最後實際可行日期，本公司的法定及已發行股本如下：

	每股面值 港元	股份數目	金額 港元
法定	0.10	25,000,000,000	2,500,000,000
已發行及繳足	0.10	11,209,602,920	1,120,960,292

所有現有已發行股份彼此之間於各方面享有同等權利，包括(尤其是)有關股本、股息及投票之權利。股份於聯交所上市及買賣。概無股份在任何其他證券交易所上市或買賣，亦無尋求或擬尋求股份在任何其他證券交易所上市或買賣。

於最後實際可行日期，本公司自二零一八年十二月三十一日(即本公司上一財政年度之結算日)起並無發行任何股份。

於最後實際可行日期，本公司概無任何影響股份之尚未行使購股權、認股權證或其他換股權。

### 3. 權益披露

#### (a) 董事於本公司股份或證券之權益

於最後實際可行日期，本公司董事或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、相關股份及債券中擁有，或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視作擁有的權益及淡倉)，或根據證券及期貨條例第352條須載入該條所述登記冊的權益或淡倉，或根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則及根據收購守則予以披露，須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

#### (b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，下列人士(本公司董事及行政總裁除外)於相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中持有權益，或於股份及／或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益及淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本公司任何股東大會上投票表決的任何類別已發行股本數目10%或以上權益：

股東名稱	權益性質	擁有權益之 股份及／或 相關股份總數 (附註1)	佔本公司 現有已發行 普通股本之 概約百分比 (附註2)
投資者(附註3)	受控法團權益	7,118,440,000(L)	63.50
建業地產股份有限公司 (附註3)	受控法團權益	7,118,440,000(L)	63.50
建業住宅集團有限公司 (附註3)	受控法團權益	7,118,440,000(L)	63.50

股東名稱	權益性質	擁有權益之 股份及／或 相關股份總數 (附註1)	佔本公司 現有已發行 普通股本之 概約百分比 (附註2)
建業發展(香港)有限公司 (附註3)	受控法團權益	7,118,440,000(L)	63.50
弘道諮詢(附註3)	受控法團權益	7,118,440,000(L)	63.50
天津中民築友科技(附註3)	受控法團權益	7,118,440,000(L)	63.50
中民築友科技產業有限公司 (附註3)	受控法團權益	7,118,440,000(L)	63.50
嘉業(附註3)	受控法團權益	7,118,440,000(L)	63.50
嘉耀(附註3)	實益擁有人	5,880,440,000 (L)	52.46
嘉耀(附註3)	受控法團權益	1,238,000,000 (L)	11.04
嘉領(國際)投資有限公司 (附註3)	受控法團權益	1,238,000,000 (L)	11.04
嘉珩(控股)投資有限公司 (附註3)	實益擁有人	269,000,000 (L)	2.40
嘉信(控股)投資有限公司 (附註3)	實益擁有人	274,000,000 (L)	2.44
嘉諾(控股)投資有限公司 (附註3)	實益擁有人	310,000,000 (L)	2.77

股東名稱	權益性質	擁有權益之 股份及／或 相關股份總數 (附註1)	佔本公司 現有已發行 普通股本之 概約百分比 (附註2)
嘉旻(控股)投資有限公司 (附註3)	實益擁有人	320,000,000 (L)	2.85
嘉誠(控股)投資有限公司 (附註3)	實益擁有人	65,000,000 (L)	0.58

附註：

1. 字母「L」指個人或法團於股份的好倉。
2. 百分比乃基於於最後實際可行日期之已發行11,209,602,920股股份計算。
3. 於最後實際可行日期，投資者於7,118,440,000股股份中擁有權益。建業地產股份有限公司、建業住宅集團有限公司、建業發展(香港)有限公司、弘道諮詢、天津中民築友科技、中民築友科技產業有限公司、嘉業、嘉耀、嘉領(國際)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、嘉旻(控股)投資有限公司及嘉誠(控股)投資有限公司(統稱為「吳氏公司」)均由投資者直接或間接全資擁有。根據證券及期貨條例，投資者被視為於吳氏公司所擁有權益之股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事並無得悉任何人士(本公司董事及行政總裁除外)於相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)中擁有任何權益，或於本公司股份、相關股份及債券中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益及淡倉，或直接或間接擁有附有權利可在所有情況下於本公司任何股東大會上投票表決的任何類別已發行股本數目10%或以上權益。

#### 4. 證券交易及與交易有關的安排

於有關期間及直至最後實際可行日期，

- (i) 於有關期間，本公司或任何董事概無於要約人股份所涉及之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具中擁有權益，且本公司或任何董事亦無買賣要約人之任何股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (ii) 於有關期間，概無董事買賣本公司任何股份或證券所涉及的任何股份或任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (iii) 於有關期間，概無本公司之附屬公司、本公司或其附屬公司之退休基金、因符合收購守則項下「一致行動」定義之第(5)類別而被推定為與本公司一致行動或因符合收購守則項下「聯繫人」定義之第(2)類別而屬本公司聯繫人的任何人士擁有或控制本公司的任何股份或可換股證券、購股權、認股權證或衍生工具，或買賣本公司的任何該等證券以換取價值；
- (iv) 於有關期間，概無任何人士與本公司或因符合收購守則項下「一致行動」定義之第(1)、(2)、(3)及(5)類別而被推定為與本公司一致行動或因符合收購守則項下「聯繫人」定義之第(2)、(3)及(4)類別而屬本公司聯繫人之任何人士訂有收購守則規則22註釋8所指類別之任何安排，且有關人士亦無擁有、控制或買賣本公司任何股份或任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (v) 於有關期間，概無與本公司有關連之基金經理(不包括獲豁免基金經理)獲全權委託管理本公司任何股份或證券所涉及的股份或任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具，且有關人士亦無買賣本公司任何股份或證券所涉及之任何證券或任何證券、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (vi) 本公司及任何董事概無借入或借出本公司附有投票權之股份或其他證券或本公司之可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；及

(vii) 如本綜合文件所載之「創富融資函件」內「強制性無條件現金要約」一節「不可撤回承諾」一段所披露，朱先生已承諾不會接納有關除外股份之要約（倘彼有權接納有關要約）。除此之外，概無人士已不可撤回地承諾接納或拒絕要約。

## 5. 影響董事及與其有關之安排

於最後實際可行日期：

- (a) 概無向任何董事提供利益（法定賠償除外）以作為離職補償或與要約有關之其他補償；
- (b) 任何董事與任何其他人士概無訂立以要約結果為條件或取決於要約結果或在其他方面與要約有關之任何協議或安排；及
- (c) 要約人概無訂立任何董事於其中擁有重大個人權益之重大合約。

## 6. 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任何屬公司或關連公司訂立或擬訂立任何服務合約（包括連續性及定期合約），有關合約為：

- (a) 於要約期開始前6個月內已訂立或經修訂之合約；
- (b) 通知期為12個月或以上的連續性合約；或
- (c) 將存續12個月以上（不計及通知期）的定期合約。

## 7. 重大合約

以下為本集團成員公司於要約期開始前兩年之當日至最後實際可行日期(包括該日)所訂立屬或可能屬重大之合約(並非於本集團任何成員公司進行或擬進行之日常業務過程中訂立之合約)：

- (a) 中民築友科技投資有限公司(「中民築友科技投資」)(作為賣方)(為本公司全資附屬公司)與建華建材(中國)有限公司(「建華」)(作為買方)所訂立日期為二零一九年五月二十日之買賣協議，內容有關出售海口中民築友智造科技有限公司(「海口中民築友智造科技」)100%股權，代價為：  
(i)建華向中民築友科技投資支付人民幣70,000,000元及(ii)建華須承擔中民築友科技投資就海口中民築友智造科技100%股權繳足海口中民築友智造科技未付註冊股本之責任，金額為人民幣40,000,000元。詳情披露於本公司日期為二零一九年五月二十日之公告；
- (b) 本公司與中民築友建設科技集團有限公司(「中民築友建設科技」)所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設科技集團就本集團於中國發展科技園向本集團提供EPC總承包服務，截至二零一九年十二月三十一日止年度之最高代價為人民幣250百萬元，以及本集團就由第三方開發商及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，截至二零一九年十二月三十一日止年度之最高代價為人民幣300百萬元。詳情披露於本公司日期為二零一九年四月三日之公告及日期為二零一九年六月十四日之通函；
- (c) 本公司與中民築友建築設計有限公司(「中民築友建築設計」)所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就本集團於中國設計科技園向本集團提供設計服務，截至二零一九年十二月三十一日止年度之最高代價為人民幣6百萬元，以及中民築友建築設計就設計本集團出售之預製裝配式建築構配件及產品向本集團提供設計服務，截至二零一九年十二月三十一日止年度之最高代價為人民幣9百萬元。詳情披露於本公司日期為二零一九年四月三日之公告及日期為二零一九年六月十四日之通函；
- (d) 中國建設銀行股份有限公司(「中國建設銀行」)(作為發行方)與本公司(作為認購方)所訂立日期為二零一七年八月二十二日之理財產品客戶協議書，據此，本公司以代價人民幣15,000,000元認購由中國建設銀行發行之理財產品。詳情披露於本公司日期為二零一七年八月二十四日之公告；及



- (e) 中國建設銀行(作為發行方)與本公司(作為認購方)所訂立日期為二零一七年八月二十二日之理財產品客戶協議書，據此，本公司以代價人民幣50,000,000元認購由中國建設銀行發行之理財產品。詳情披露於本公司日期為二零一七年八月二十四日之公告。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁或索償，而據董事所知，本集團及其任何附屬公司亦無任何尚未了結或被威脅提出或面臨的重大訴訟或索償。

## 9. 專家資格及同意書

以下為本綜合文件載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
紅日資本	可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
中證評估有限公司	獨立合資格物業估值師

紅日及中證評估有限公司各自已就刊發本綜合文件發出書面同意書，同意按本綜合文件所載之形式及內容於本綜合文件內載入其函件及報告並／或引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

## 10. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, Victoria Street, Hamilton HM10, Bermuda。
- (b) 本公司之總辦事處及香港主要營業地點位於香港金鐘道88號太古廣場一座10樓1001-1004室。
- (c) 本公司之公司秘書為曾浩邦先生，彼為香港會計師公會會員。
- (d) 本公司之香港股份過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司(地址為：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712—1716號舖)。

- (e) 獨立財務顧問紅日之註冊辦事處為香港上環干諾道中168-200號信德中心西座33樓3303室。
- (f) 獨立物業估值師中證評估有限公司之註冊辦事處為香港灣仔告士打道151號資本中心10樓1005室。
- (g) 本綜合文件及接納表格之中英文版本如有歧義，概以其各自之英文版本為準。

## 1. 責任聲明

要約人各董事(包括身為要約人唯一股東之胡葆森先生)願就本綜合文件所載資料(與本集團有關之資料除外)之準確性共同及個別地承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，本綜合文件內所發表之意見(董事所發表之意見除外)乃經審慎周詳考慮後作出，且本綜合文件並無遺漏其他事實，致使本綜合文件內所作之任何陳述產生誤導。

## 2. 市價

下表列示股份於(i)有關期間各曆月進行買賣之最後日期；(ii)最後交易日；(iii)聯合公告日期；及(iv)最後實際可行日期於聯交所所報之收市價。

日期	每股股份 收市價 港元
二零一九年一月三十一日	0.103
二零一九年二月二十八日	0.131
二零一九年三月二十九日	0.129
二零一九年四月三十日	0.107
二零一九年五月三十一日	0.102
二零一九年六月二十八日	0.094
二零一九年七月四日(即最後交易日)	0.100
二零一九年七月二十二日(即聯合公告日期)	0.19
二零一九年七月三十一日	0.18
二零一九年八月九日(即最後實際可行日期)	0.175

於有關期間：

- (i) 股份於聯交所所報之最高收市價為於二零一九年七月二十五日之每股0.204港元；及
- (ii) 股份於聯交所所報之最低收市價為二零一九年二月十二日之每股0.082港元。

### 3. 本公司股權及證券交易

於最後實際可行日期，要約人由投資者直接全資擁有。弘道諮詢由投資者間接全資擁有，並擁有嘉耀全部已發行股本之權益，而如本綜合要約文件所載之「董事會函件」內「緒言」一節「完成」一段項下之圖表所示，嘉耀直接及間接透過其全資附屬公司持有合共7,118,440,000股股份，佔本公司全部已發行股本約63.5%。

除上文所披露者外，要約人確認，於最後實際可行日期：

- (a) 概無要約人、其最終實益擁有人及／或投資者一致行動人士集團的任何成員公司擁有任何股份之任何投票權及權利或擁有相關投票權及權利之控制權或指揮權，或擁有任何股份之任何投票權或權利所涉及之任何購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券，以及概無要約人之董事於任何股份或有關股份所涉及之任何購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券中擁有證券及期貨條例第XV部所界定之任何權益；
- (b) 除股權轉讓協議外，概無要約人、其董事、其最終實益擁有人及／或投資者一致行動人士集團的任何成員公司於有關期間內買賣任何股份或有關股份所涉及之任何購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券；
- (c) 除不可撤回承諾外，概無要約人、其最終實益擁有人及／或投資者一致行動人士集團的任何成員公司已接獲任何表示接納或拒絕要約的不可撤回承諾；
- (d) 除訂立股權轉讓協議外，概無已與要約人、其最終實益擁有人及／或投資者一致行動人士集團的任何成員公司訂有任何如收購守則規則22註釋8所指的安排之人士已於有關期間買賣任何股份或有關任何股份所涉及之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (e) 除不可撤回承諾外，要約人、其最終實益擁有人及／或投資者一致行動人士集團的任何成員公司(作為一方)與任何其他人士(作為另一方)概無訂有任何如收購守則規則22註釋8第三段所指的安排；
- (f) 要約人、其最終實益擁有人及／或投資者一致行動人士集團的任何成員公司概無借入或借出本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；及

- (g) 概無本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由任何非豁免全權委託基金經理或與要約人、其最終實益擁有人及／或投資者一致行動人士集團的任何成員公司有關連的主要交易商管理，且該等人士概無於有關期間買賣本公司任何股份或可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

再者，於最後實際可行日期，已訂立不可撤回承諾的朱先生於除外股份中擁有權益。基於朱先生所提供的資料，除除外股份外，朱先生並無擁有或控制任何其他股份，而彼亦無於有關期間買賣任何股份或有關任何股份所涉及之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值。

此外，於最後實際可行日期，因根據股權轉讓協議延期支付代價，故根據收購守則項下一致行動定義中的假設類別(9)，賣方被視為與要約人一致行動人士，透過嘉佑(國際)投資有限公司間接擁有40,960,000股股份，相當於已發行股份總數約0.37%。

除上文所披露者外，基於由賣方提供的資料，要約人確認，於最後實際可行日期：

- (a) 概無賣方集團的任何成員公司擁有任何股份之任何投票權及權利或擁有相關投票權及權利之控制權或指揮權，或擁有任何股份之任何投票權或權利所涉及之任何購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券；
- (b) 概無賣方集團的任何成員公司借入或借出本公司相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)；及

- (c) 除股權轉讓協議外及除下文所披露者外，概無賣方集團的任何成員公司於有關期間內買賣任何股份或有關股份所涉及之任何購股權、認股權證、衍生工具或可換股證券。

轉讓日期	賣方集團的成員公司	買入(賣出) 股份數目	每股轉讓價(港元)		
			平均	最低	最高
二零一九年三月十三日	嘉佑(國際)投資有限公司	(21,360,000)	0.1346	0.1300	0.1460
二零一九年三月七日	嘉珩(控股)投資有限公司	(31,000,000)	不適用。見附註。		
二零一九年三月七日	嘉信(控股)投資有限公司	(31,000,000)			
二零一九年二月十二日	嘉佑(國際)投資有限公司	(21,840,000)	0.0907	0.0800	0.1160
二零一九年一月三十日	嘉佑(國際)投資有限公司	(200,000)	0.1030	0.1030	0.1030
二零一九年一月二十九日	嘉佑(國際)投資有限公司	(160,000)	0.1040	0.1040	0.1040
二零一九年一月二十八日	嘉佑(國際)投資有限公司	(40,000)	0.1030	0.1030	0.1030
二零一九年一月二十五日	嘉佑(國際)投資有限公司	(520,000)	0.1046	0.1040	0.1050
二零一九年一月二十四日	嘉佑(國際)投資有限公司	(5,640,000)	0.1046	0.1030	0.1060
二零一九年一月二十二日	嘉佑(國際)投資有限公司	(20,000)	0.1160	0.1160	0.1160

附註：根據於二零一九年三月十二日在聯交所網站上提交之權益披露表格，逾605,000,000股股份之押記已獲解除，其中相關承押人根據和解協議保留合共62,000,000股股份。

- (d) 賣方集團的任何成員公司概無訂立涉及其未必會援引或尋求援引要約某項先決條件或條件之情況之協議或安排；
- (e) 賣方集團的任何成員公司(作為一方)與本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東(作為另一方)概無訂立與要約有任何關連或取決於要約之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；

- (f) 除訂立股權轉讓協議外，概無已與投資者一致行動人士集團的任何成員公司訂有任何如收購守則規則22註釋8所指的安排之人士已於有關期間買賣任何股份或有關任何股份所涉及之任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具以換取價值；
- (g) 賣方集團的任何成員公司(作為一方)與任何其他人士(作為另一方)概無訂有任何如收購守則規則22註釋8第三段所指的安排；及
- (h) 概無本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由任何非豁免全權委託基金經理或與賣方集團的任何成員公司有關連的主要交易商管理，且該等人士概無於有關期間買賣本公司任何股份或可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具。

#### 4. 有關要約的其他安排

於最後實際可行日期：

- (a) 除「不可撤回承諾」外，要約人、其最終實益擁有人及／或投資者一致行動人士集團的任何成員公司(作為一方)與本公司任何董事、近期董事、股東或近期股東(作為另一方)概無訂立與要約有任何關連或取決於要約之協議、安排或諒解(包括任何補償安排)；
- (b) 要約人概無訂立涉及其未必會援引或尋求援引要約某項先決條件或條件之情況之協議或安排；
- (c) 除本綜合要約文件所載之「創富融資函件」內「強制性無條件現金要約」一節「確認要約人可動用之財務資源」一段及建銀國際證券財務文件所披露者外，概無涉及根據要約所收購之任何證券將被轉讓、抵押或質押予任何其他人士之協議、安排或諒解；
- (d) 概無已經或將會支付予任何董事的利益(根據適用法律所須支付的法定補償除外)，作為離職補償或與要約有關之其他補償；及

- (e) 概無作出與本綜合要約文件所載之「創富融資函件」內「強制性無條件現金要約」一節「確認要約人可動用之財務資源」一段及建銀國際證券財務文件內的融資有關之安排，據此，支付任何負債、或然或其他負債之利息、償還有關負債或為有關負債提供抵押將在很大程度上取決於本公司之業務。

## 5. 專家資格及同意書

以下為本綜合文件載有其意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
創富融資	一間獲證監會發牌可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的法團，為代表要約人提出要約的代理及為要約人有關要約的財務顧問

創富融資已就刊發本綜合文件發出書面同意書，同意按本綜合文件所示之形式及內容於本綜合文件內載入其標題為「創富融資函件」之函件全文及相關書面同意書以及引述其名稱、標識及資格，且迄今並無撤回其書面同意書。

## 6. 一般事項

- (i) 要約人一致行動人士集團的主要成員為要約人及投資者(即胡葆森先生)。
- (ii) 於最後實際可行日期，要約人由投資者(即胡葆森先生)實益及全資擁有。要約人之董事為胡葆森先生及李樺女士。
- (iii) 要約人之註冊辦事處為Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, Road Town, Tortola, VG1110, BVI。要約人之通訊地址為香港西九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室。
- (iv) 創富融資之註冊辦事處為香港中環干諾道中19-20號馮氏大廈18樓。
- (v) 本綜合文件及隨付之接納表格之中英文版本如有歧義，概以其各自之英文版本為準。



## 備查文件

下列文件之副本自本綜合文件日期起於要約仍可供接納時在(i)任何營業日之正常營業時間上午9時正至下午5時正(星期六、星期日及香港憲報所載公眾假期除外)(香港時間)於本公司之主要營業地點(地址為：香港金鐘道88號太古廣場一座10樓1001-1004室)；(ii)證監會網站(<http://www.sfc.hk>)；及(iii)本公司網站(<http://cmdrawin.todayir.com>)可供查閱：

- (i) 要約人之組織章程大綱及細則；
- (ii) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (iii) 本公司截至二零一七年十二月三十一日及二零一八年十二月三十一日止兩個年度之年報；
- (iv) 股權轉讓協議；
- (v) 創富融資函件，其全文載於本綜合文件第10至18頁；
- (vi) 董事會函件，其全文載於本綜合文件第19至28頁；
- (vi) 獨立董事委員會函件，其全文載於本綜合文件第29至30頁；
- (viii) 紅日資本函件，其全文載於本綜合文件第31至51頁；
- (ix) 中證評估有限公司的物業估值報告，其全文載於本綜合文件第III-1至III-40頁；
- (x) 本綜合文件附錄四「9.專家資格及同意書」一節所述之書面同意書；
- (xi) 本綜合文件附錄五「5.專家資格及同意書」一節所述之書面同意書；
- (xii) 本綜合文件附錄四「7.重大合約」一節所述之重大合約；
- (xiii) 本綜合文件及隨付之接納表格；
- (xiv) 不可撤回承諾；及
- (xv) 本公司截至二零一九年六月三十日止六個月之中期業績公告。