

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



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

公告

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

董事會欣然宣佈，於二零二一年七月七日（於交易時段後），本公司與建業地產訂立(i)有關本集團向建業地產集團提供裝飾服務之框架協議一，即裝飾服務安排，及(ii)有關本集團向建業地產集團提供園林景觀服務之框架協議二，即園林景觀服務安排。

上市規則之涵義

於本公告日期，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。

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之規定。

股東特別大會

本公司將召開股東特別大會以考慮及批准框架協議（包括建議年度上限）。一份載有（其中包括）(i)有關框架協議（包括建議年度上限）條款之進一步資料；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就框架協議（包括建議年度上限）向獨立股東提供之推薦意見；(iii)獨立財務顧問發出之意見函件，當中載有其就框架協議（包括建議年度上限）之意見；及(iv)召開股東特別大會之通告及相關代表委任表格之通函，目前預期將於二零二一年七月二十八日或之前寄發予股東。

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

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二一年七月七日（於交易時段後）：

- (i) 本公司與建業地產訂立框架協議一，內容有關裝飾服務安排；及
- (ii) 本公司與建業地產訂立框架協議二，內容有關園林景觀服務安排。

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

期限：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定之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。

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。

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之所有費用及款項之付款機制詳情，均須於訂約方將訂立之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

期限：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定之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。

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。

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之所有費用及款項之付款機制詳情，均須於訂約方將訂立之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	
	(相當於概		(相當於概		(相當於概	
	(人民幣元)	約港元)	(人民幣元)	約港元)	(人民幣元)	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之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之定價機制釐定。

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，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；

- (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
- (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，就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。

依托於不斷提升的業務能力，本集團可在上述地區提供高質量、大規模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之若干主要條款(包括但不限於有關定價的條款)，當訂約方擬就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。

董事會(不包括全體獨立非執行董事(彼等將在考慮獨立財務顧問的推薦建議後提供意見))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。

據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，於本公告日期，(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。

內部監控措施

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

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。

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。

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之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

於本公告日期，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。

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之規定。

一般事項

獨立董事委員會已告成立，以就框架協議（包括建議年度上限）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。

本公司將召開股東特別大會以考慮及批准框架協議（包括建議年度上限）。於框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益之股東須於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。於本公告日期，(i)胡葆森先生間接持有本公司已發行股份約72.27%及建業地產已發行股份之69.64%及(ii)執行董事兼董事會主席劉衛星先生直接持有本公司已發行股份約0.17%及建業地產已發行股份之0.43%。因此，胡葆森先生、劉衛星先生以及彼等各自之聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)有關框架協議條款之進一步資料；(ii)獨立董事委員會函件，當中載有其就框架協議(包括建議年度上限)向獨立股東提供之推薦意見；(iii)獨立財務顧問發出之意見函件，當中載有其就框架協議(包括建議年度上限)之意見；及(iv)召開股東特別大會之通告及相關代表委任表格之通函，目前預期將於二零二一年七月二十八日或之前寄發予股東。

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

釋義

「董事會」	指	董事會
「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之有限公司，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
「本公司」	指	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，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之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「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	本公司不時之董事
「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	本公司及其不時之附屬公司
「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
「獨立董事委員會」	指	董事會旗下之獨立董事委員會，由全體三(3)名獨立非執行董事(即姜洪慶先生、李志明先生及馬立山先生)組成，乃就框架協議(包括建議年度上限)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，即獲委任的獨立財務顧問，以就框架協議(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
「獨立股東」	指	除於框架協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益之股東以外之全部股東
「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
「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，就本公告而言，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	有關裝飾服務安排於框架協議一年期內之建議年度上限
「建議園林景觀服務安排年度上限」	指	有關園林景觀服務安排於框架協議二年期內之建議年度上限
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准框架協議(包括建議年度上限)及其項下擬進行交易
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.40港元之普通股
「股東」	指	已發行股份之持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有《公司條例》(香港法例第622章)賦予該詞之涵義
「%」	指	百分比

僅作說明用途，本公告內任何以人民幣計值之金額已按照1港元兌人民幣0.83376元之匯率換算為港元。有關換算不應詮釋為表示相關金額已經、應可或可或完全按任何指定匯率予以兌換。

承董事會命
築友智造科技集團有限公司
 主席兼執行董事
劉衛星

香港，二零二一年七月七日

於本公告日期，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。