
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下所有建業地產股份有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附代表委任表格送交買主或受讓人、或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理，以便轉交買主或受讓人。

香港交易及結算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。

本通函僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



建業地產股份有限公司*

Central China Real Estate Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

關連交易 向嘉耀(國際)投資有限公司 提供財務資助 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

本封頁所用詞彙與本通函所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第9至43頁。獨立董事委員會致獨立股東的推薦函件載於本通函第44至46頁。獨立財務顧問就認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的建議函件載於本通函第47至88頁。

股東特別大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨附股東特別大會上適用的代表委任表格。無論股東可否出席股東特別大會，務請股東按隨附的代表委任表格上印備的指示將其填妥，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司的香港股份過戶登記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。填妥及交回代表委任表格後，股東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。

2020年4月14日

* 僅供識別

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1至2頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒傳播將採取的預防措施，包括：

- 進行強制體溫測量及健康申報
- 必須佩戴外科口罩（請自備口罩）
- 將不會供應茶點
- 將不會派發紀念品
- 檢查出席人士的旅遊記錄及檢疫限制

任何違反以上預防措施的人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。本公司將要求所有出席人士於獲批准出席股東特別大會前及期間全程佩戴外科口罩，及提醒股東可委託股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施	1
釋義	3
董事會函件	9
獨立董事委員會函件	44
獨立財務顧問函件	47
附錄一 – 一般資料	I-1
股東特別大會通告	EGM-1

股東特別大會的預防措施

鑑於新型冠狀病毒疫情持續以及近期預防及控制其傳播的指引，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東特別大會之股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每位股東、受委代表及其他出席人士須於股東特別大會會場入口進行強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.4度的人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場；
- (ii) 本公司將要求所有出席人士於獲批准出席股東特別大會前及期間全程佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離（請自備口罩）；
- (iii) 股東特別大會將不會供應茶點；
- (iv) 股東特別大會將不會派發紀念品；及
- (v) 各出席人士須回答(a)彼是否於緊接股東特別大會前14日期間內到訪香港以外的地區；及(b)彼是否須接受香港政府規定的任何檢疫。對該等任何問題作出肯定回答的任何人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。

任何違反以上規定的人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。在法律許可範圍內，本公司保留不批准任何人士進入或要求其離開股東特別大會會場的權利，以確保股東特別大會其他出席人士的安全。就此而言，被拒進入股東特別大會會場亦將意味著該人士將不能出席股東特別大會。

為符合所有持份者的健康安全利益以及遵照近期預防及控制新型冠狀病毒傳播的指引，本公司提醒所有股東無需為行使投票權而親身出席股東特別大會。股東可填寫代表委任表格及委託股東特別大會主席作為其受委代表於股東特別大會上就有關決議案投票，以替代親身出席股東特別大會。

股東特別大會的預防措施

代表委任表格連同本通函已寄發予股東，並可於本公司網站www.jianye.com.cn或聯交所網站www.hkexnews.hk另行下載。倘閣下並非註冊股東（即倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港證券結算有限公司持有股份），請直接向閣下的銀行、經紀或託管人（視情況而定）查詢以協助閣下委託受委代表。

倘閣下就股東特別大會有任何疑問，請透過以下方法聯絡本公司於香港之股份過戶登記分處香港中央證券登記有限公司：

地址：香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓
電郵：hkinfo@computershare.com.hk
電話：+852 2865 0990
傳真：+852 2862 8628

釋 義

於本通函及其附錄內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「代理協議」	指	發行人、受託人及名列其中的代理人就債券將訂立的支付及轉讓代理協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「債券」	指	發行人建議發行於2021年到期的本金總額為203,000,000美元的6.875%擔保債券
「建業中國」	指	建業住宅集團（中國）有限公司，為本公司的全資附屬公司
「完成」	指	根據認購協議完成認購債券
「完成日期」	指	具有本通函「董事會函件－2.認購協議－完成日期」一節所賦予的涵義
「本公司」	指	建業地產股份有限公司*，根據開曼群島法例成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「該等合約」	指	認購協議、信託契約、代理協議及擔保契約
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「反彌償」	指	發行人根據反彌償及融資協議向擔保人提供的反彌償

釋 義

「反彌償及融資協議」	指	擔保人與發行人就與擔保（包括擔保費、反彌償及信貸融資）有關的若干安排訂立的協議
「信貸融資」	指	發行人根據反彌償及融資協議向擔保人授出的循環信貸融資
「擔保契約」	指	擔保人以受託人為受益人就債券將訂立的擔保契約
「董事」	指	本公司董事
「築友智造科技」	指	築友智造科技集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：726）
「築友智造科技集團」	指	築友智造科技及其附屬公司
「國內擔保」	指	具有本通函「董事會函件－7.上市規則涵義－關連交易」一節所賦予的涵義
「築友智造」	指	築友智造科技產業集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的關連人士，且間接全資擁有嘉耀
「築友私人集團」	指	築友智造及其附屬公司（並非築友智造科技集團的一部分）
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情通過批准認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易的決議案

釋 義

「工程服務戰略合作 框架協議」	指	本公司與築友智造於2019年12月30日就築友智造向本集團提供若干工程服務所訂立的框架協議
「財務資助」或「擔保」	指	擔保人根據擔保契約就債券將提供以受託人為受益人的擔保
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保費」	指	發行人根據反彌償及融資協議向擔保人應付的擔保費
「擔保人」	指	本公司及附屬公司擔保人（各為本公司附屬公司）
「河南弘道」	指	河南弘道商務信息諮詢有限公司，於中國註冊成立的有限責任公司，由胡先生間接全資擁有及控制，亦為築友智造及嘉耀的間接唯一股東
「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	由全體獨立非執行董事組成的董事會轄下獨立委員會，以就關連交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，為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）受規管活動的持牌法團，為獨立董事委員會及獨立股東有關認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除於關連交易擁有重大權益的股東以外的本公司股東，即除胡先生及其聯繫人以外的股東

釋 義

「投資者」或「平安」	指	中國平安保險海外(控股)有限公司,一家於香港註冊成立的有限公司及為中國平安保險(集團)股份有限公司(其股份於聯交所主板上市,股份代號:2318)的直接全資附屬公司
「發行人」或「嘉耀」	指	嘉耀(國際)投資有限公司,一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司,由胡先生間接全資擁有及控制,故為本公司的關連人士。其為築友智造科技的控股股東,並由築友智造間接全資擁有
「發行人集團」	指	發行人及其附屬公司(包括築友智造科技集團)
「最後實際可行日期」	指	2020年4月6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
「虧損」	指	任何負債、賠償、成本、索賠、虧損或費用(包括但不限於法律費用、成本及費用以及由此產生的任何增值稅)
「胡先生」	指	胡葆森先生,本公司主席、執行董事兼控股股東,且間接全資擁有及控制發行人
「責任」	指	具有本通函「董事會函件—3.擔保契約」一節所賦予的涵義
「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「股東」	指	不時的股份持有人
「股份」	指	本公司股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	發行人、擔保人及投資者就認購債券訂立的日期為2020年2月12日的認購協議
「附屬公司擔保人」	指	(i) 卓先置業有限公司，一家於香港註冊成立的公司； (ii) 文星投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司； (iii) 昇旺有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司； (iv) 建業物業發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司； (v) 建業地產控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司； (vi) 建業地產投資股份有限公司，一家於香港註冊成立的公司； (vii) 建業至尊服務有限公司，一家於香港註冊成立的公司； (viii) 國星集團有限公司，一家於香港註冊成立的公司； (ix) 昇熹控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司； (x) 創森有限公司，一家於香港註冊成立的公司； (xi) 置騰有限公司，一家於香港註冊成立的公司； (xii) 騰立有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司；

釋 義

(xiii) 騰福有限公司，一家於香港註冊成立的公司；

(xiv) 傲天投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司；及

(xv) 華欣企業有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，各為本公司全資附屬公司

「條款及條件」	指	債券的條款及條件
「信託契約」	指	發行人與受託人就債券將訂立的信託契約
「受託人」	指	德意志信託（香港）有限公司
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「%」	指	百分比



建業地產股份有限公司*
Central China Real Estate Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

執行董事：

胡葆森先生 (主席)
劉衛星先生
王俊先生
袁旭俊先生

非執行董事：

林明彥先生
李樺女士

獨立非執行董事：

張石麟先生
辛羅林先生
孫煜揚博士

敬啟者：

註冊辦事處：

Cricket Square Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

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7701B-7702A室

關連交易

**向嘉耀(國際)投資有限公司
提供財務資助**

1. 緒言

茲提述本公司日期為2020年2月12日、2020年3月4日、2020年4月6日及2020年4月9日的公告，內容有關認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易。

* 僅供識別

董事會函件

本通函旨在提供（其中包括）(i)有關提供財務資助的關連交易詳情；(ii)獨立董事委員會就有關提供財務資助的關連交易致獨立股東的函件；(iii)獨立財務顧問就有關提供財務資助的關連交易的函件；及(iv)召開股東特別大會通告，以及根據上市規則須予披露的任何其他資料。

2. 認購協議

認購協議的主要條款載列如下：

日期

2020年2月12日（交易時段結束後）

訂約方

- (1) 嘉耀（作為發行人）；
- (2) 本公司（作為擔保人）；
- (3) 各附屬公司擔保人（各為一名擔保人）；及
- (4) 平安（作為投資者）。

於最後實際可行日期，發行人由本公司主席、執行董事兼控股股東胡先生間接全資擁有及控制。因此，發行人為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士。發行人為築友智造科技的控股股東。

董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，投資者及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

董事會函件

債券的主要條款

- 本金額 : 203,000,000美元。
- 形式及面值 : 債券為記名形式，每份面值為100,000美元及其完整倍數。債券證書將就其已登記持有的債券發給每名債券持有人。
- 到期日 : 發行日期起計364日。
- 利息 : 債券自發行日期（包括該日）起按年利率6.875%計息，每半年支付一次。
- 債券地位 : 債券一經發行將構成發行人直接、無條件、非後償及（受若干條款及條件規限）無抵押責任，債券之間在任何時候均享有同等權益及無任何優先級別或優先次序。除適用法律的強制條文可能規定的例外情況外及在若干條款及條件規限下，發行人於債券項下的付款責任在任何時候至少與其所有其他目前及日後直接、無條件、無抵押及非後償責任享有同等地位。
- 擔保 : 待取得本通函「董事會函件－2.認購協議－先決條件」分節第(c)段所載的獨立股東批准後，於完成日期或之前，各擔保人向投資者承諾簽立及向投資者及受託人交付擔保，據此，各擔保人將共同及個別擔保發行人有關債券的責任（包括妥善及按時支付債券項下的本金、利息及所有其他應付金額）作為連續抵押，且僅根據擔保條款解除。

董事會函件

- 擔保地位** : 發行人有關債券的責任（包括妥善及按時支付債券及信託契約項下的本金、溢價（如有）、利息及所有其他應付金額）均由擔保人根據擔保不可撤回及無條件地擔保。各擔保人於擔保項下的責任為各擔保人的直接、無條件、非後償及無抵押責任及（除法律規定優先的若干責任外）至少與各擔保人不時未履行的所有現有及日後非後償及無抵押責任享有同等地位。
- 提早贖回** : 除先前根據條款及條件規定贖回或購買及註銷者外，發行人將於債券到期日按其本金額的100%連同任何應計但未支付的利息贖回各債券。除條款及條件所載的因稅務理由而贖回外（惟在無損條款及條件項下違約事件的情況下），發行人不可在該日前選擇贖回債券。
- 上市** : 本公司將不會於任何證券交易所申請債券上市。
- 適用法律** : 香港法律。

董事會函件

彌償

發行人及擔保人各自共同及個別向投資者承諾，倘投資者或其任何代名人或其各自的任何關聯人士因、就或基於下列各項而蒙受任何虧損：

- (a) 發行人或任何擔保人違反其各自於認購協議或任何其他合約所載或被視作根據認購協議或任何合約作出的任何聲明、保證、承諾、契約、擔保、彌償或協定；或
- (b) 發行人、發行人集團任何成員公司或本集團任何成員公司或其各自任何董事或職員未能遵守任何有關債券發售、發行及出售或提供擔保契約的法令或法規的要求，

其須按要求向投資者支付相等於有關稅後虧損的金額。此彌償乃投資者或其任何代名人或其各自的任何關聯人士可能擁有的任何其他補救措施的補充。

先決條件

投資者認購債券及就此付款的責任及發行人發行債券的責任須待以下條件於完成前或於完成的同時以獲投資者信納的方式達成後，方可作實：

(a) 合規：

- (i) 發行人及擔保人於任何該等合約中的聲明及保證於其各自作出當日於任何方面均屬真實、準確及正確以及並無誤導成分；
- (ii) 發行人及擔保人於完成日期或之前已履行其各自須履行的該等合約項下的所有責任；
- (iii) 已按認購協議所載形式向投資者交付由發行人的一名獲正式授權人員及本公司一名獲正式授權人員發出日期為有關日期的證書；及
- (iv) 已主要按認購協議所載形式向投資者交付披露文件；

董事會函件

- (b) **重大不利變動**：直至完成日期，投資者認為，不應發生任何（或合理地可能）對發行人集團或本集團狀況（財務或其他）、前景、經營業績、交易狀況或一般事務或對在聯交所買賣本公司股份或築友智造科技股份造成重大不利影響的變動，亦無涉及可能變動的任何發展或事件；
- (c) **股東批准**：於完成日期或之前，獨立股東已根據本公司章程文件及上市規則正式通過批准訂立及由擔保人提供擔保契約的決議案，且有關批准於完成日期仍然有效及具十足效力；
- (d) **其他同意**：於完成日期或之前，須已向投資者交付就發行人或任何擔保人而言有關發行債券及履行其於債券項下責任及該等合約項下擬進行的所有交易所需的一切同意及批准的副本，而於各情況下形式及實質內容獲投資者合理信納（包括但不限於發行人或擔保人董事會、股東及任何相關政府或監管機構的批准）；
- (e) **結算及交收**：於完成日期或之前，債券已合資格透過Euroclear Bank S.A./N.V.融資進行結算及交收；
- (f) **該等合約**：於完成日期或之前，已按發行人及投資者協定的形式及實質內容向投資者交付或按投資者指示交付除認購協議外由除投資者外的各方正式簽立的該等合約；
- (g) **法律意見**：於完成日期或之前，已以投資者信納的形式及實質內容向投資者提供下列各方出具的日期為完成日期（視情況而定）的意見：
- (i) 認購協議訂約方就英屬處女群島法律所協定的法律顧問的法律意見；
 - (ii) 認購協議訂約方就開曼群島法律所協定的法律顧問的法律意見；

董事會函件

- (iii) 認購協議訂約方就英國法律所協定的法律顧問的法律意見；及
- (iv) 認購協議訂約方就香港法律所協定的法律顧問的法律意見。

投資者可全權酌情按其認為合適的有關條款豁免遵守認購協議所載的全部或任何部分先決條件。

於最後實際可行日期，尚未達成任何上述先決條件。

完成日期

根據認購協議，完成將於認購協議所載全部條件獲達成或豁免當日後五個營業日（各為香港、倫敦及紐約市的商業銀行一般開門營業的日子（星期六或星期日或公眾假期除外））當日或發行人及投資者可能互相書面協定的有關其他日期作實（「完成日期」）。

終止

於向發行人支付發行價前的任何時間：

- (a) 倘投資者知悉認購協議所載任何保證、聲明及承諾遭到任何違反，或任何事件致使認購協議所載任何保證、聲明及承諾在任何方面屬不真實或不準確，或任何未能履行發行人或擔保人於認購協議所作任何承諾或協定；
- (b) 倘於2020年4月30日或之前尚未達成或未獲得投資者豁免認購協議所載的任何先決條件；
- (c) 倘投資者認為，自認購協議日期起，國內或國際貨幣、金融、政治或經濟狀況（包括外匯管制）已出現任何變動或涉及預期變動的任何事態發展，而投資者認為極可能嚴重損害成功發行債券；

董事會函件

- (d) 倘投資者認為，已發生下列任何事件：(i)聯交所、紐約證券交易所、納斯達克證券交易所或倫敦證券交易所的證券買賣全面暫停或受嚴重限制；(ii)本公司證券於聯交所的買賣暫停或受嚴重限制；(iii)相關機關宣佈香港、開曼群島、英屬處女群島、中國、倫敦或紐約任何一地全面暫停商業銀行活動或香港、開曼群島、英屬處女群島、中國、倫敦或紐約任何一地的商業銀行或證券交收或結算服務嚴重中斷；或(iv)出現稅務上的重大不利變動或涉及預期變動的事態發展而影響發行人或任何擔保人或債券；
- (e) 倘胡先生不再為發行人、築友智造科技或本公司的控股股東（定義見上市規則），或不再為本集團執行董事或高級管理層，或不能履行其作為本集團執行董事或高級管理層的職責；或
- (f) 倘投資者認為，已發生任何事件或一系列事件（包括任何地方、國家或國際出現災難、敵對行動、叛亂、武裝衝突、恐怖活動、天災或瘟疫爆發或升級），而其認為極有可能嚴重損害成功發行及分銷債券或在二級市場買賣債券，

則儘管認購協議載有任何其他規定，投資者應有權（但不受約束）知會發行人選擇將有關事件、違反或不履約作為終止認購協議處理。

3. 擔保契約

根據認購協議，本公司與各附屬公司擔保人（作為擔保人）預期於完成前或完成時訂立以受託人為受益人的擔保契約，惟須遵守本通函「董事會函件－2.認購協議－先決條件」一節第(c)段所載獨立股東批准規定。

董事會函件

擔保

根據擔保契約，各擔保人共同及個別無條件及不可撤回地向受託人擔保發行人妥善履行及遵守有關債券或信託契約及／或代理協議項下的所有責任（現時或未來、直接或間接、絕對或或然、隨時或不時）（「責任」），包括但不限於妥善及按時支付發行人根據信託契約、代理協議及／或根據債券條款就債券不時明確應付的所有款項。倘發行人未能支付到期及應付的任何款項，擔保人同意促使支付該等到期及應付款項，猶如該等付款由發行人按發行人根據信託契約及代理協議及有關債券付款的條款及條件規定的方式及貨幣作出。

彌償

倘因任何原因發行人未能妥善履行且擔保人未履行於擔保契約項下的任何或全部責任，則作為其於擔保契約項下的義務及責任的一項單獨及獨立的義務及責任，各擔保人全面及按要求彌償及同意彌償及持續彌償受託人，並使受託人免受因發行人及／或擔保人未能妥善履行有關責任而導致的所有及任何負債、賠償、成本、索賠、虧損或費用（包括但不限於法律費用、成本及費用以及由此產生的任何增值稅）的損害，惟此彌償不適用於但僅不適用於以下情況：具司法管轄權的法院裁定受託人所產生或蒙受或針對受託人提出的任何有關負債、賠償、成本、索賠、虧損或費用乃直接因受託人欺詐、故意失責或嚴重疏忽引致。除非適用法律禁止，受託人概不對任何形式的特殊、間接、懲罰性或後果性虧損或賠償（包括但不限於利潤虧損）承擔任何責任，無論是否可預見及不論受託人是否已被告知有關虧損或賠償的可能性且不論行動的形式。

期限

儘管存在任何賬款結付或任何其他事宜或事項，擔保人的責任將為持續責任及將不可透過任何中期付款或達成發行人於債券或信託契約項下或有關債券或信託契約的全部或任何責任而被視為已達成，且將仍具十足效力及效用，直至根據信託契約或就債券應收發行人的所有款項已獲支付及發行人於信託契約項下或有關債券的所有其他實際或或然責任已獲悉數達成為止。

董事目前預期擔保契約的條款將於債券到期日（即發行債券日期起計364日）到期，且發行人應於同日妥為支付債券本金以及與債券或信託契約有關的任何應計但未支付的利息、費用或開支（其後發行人將履行其於債券或信託契約項下的實際或或然義務）。

4. 反彌償及融資協議

於同一日期（即擔保契約日期）或前後，預期擔保人與發行人將訂立反彌償及融資協議。反彌償及融資協議的主要條款概要載列如下：

擔保費

只要擔保契約仍具十足效力及效用（根據擔保契約，有效期直至根據信託契約或就債券應收發行人的所有款項已獲支付及發行人於信託契約項下或有關債券的所有其他實際或或然責任已獲悉數達成為止），發行人須於反彌償及融資協議日期後各曆年末按年向本公司支付金額相等於債券本金總額1.50%的擔保費。

發行人進一步向各擔保人承諾，其將竭力妥善履行及遵守有關債券或信託契約及／或代理協議項下的所有責任（現時或未來、直接或間接、絕對或或然、隨時或不時），包括但不限於妥善及按時支付發行人根據信託契約、代理協議及／或根據債券條款就債券不時明確應付的所有款項，且如有必要，將向其股東或最終實益擁有人尋求可能需要的資助（財務或其他方式），以確保妥善履行及遵守責任。

董事會函件

信貸融資

倘若發行人並無根據反彌償及融資協議取消、減少或轉移，發行人同意向擔保人授出金額合共最多203,000,000美元的循環信貸融資，當中包括：(1)50,000,000美元，將由發行人於完成後三個營業日內轉賬予擔保人；及(2)餘下153,000,000美元，可由擔保人提取，惟受反彌償及融資協議的條款所規限。

各利息期適用於根據信貸融資作出的各項墊款的利率將相等於發行人於債券項下應付的利率（於反彌償及融資協議日期為每年6.875%）並將按日累計，且按已過去的實際日數及一年360日的基準計算。

反彌償

發行人無條件及不可撤回地同意下列為獨立及主要責任：

- (a) 向各擔保人全面及按要求彌償及持續彌償及使有關擔保人免受在各情況下因任何擔保人根據擔保契約的任何及各項責任及／或負債（包括於擔保契約或擔保契約項下有關責任的任何更新、延期、增加或變更）引起或就此令有關擔保人產生或蒙受的所有及任何負債、損害、成本、索賠、要求、付款、虧損及費用（包括任何直接、間接或相應虧損、溢利虧損及所有利息、罰金及法律費用（按全面彌償基準計算）以及所有其他成本及費用及由此產生的任何增值稅）的損害；及
- (b) 發行人按要求不時向擔保人支付根據上文(a)段應付的任何金額，連同從任何擔保人根據擔保契約作出的付款之日起該金額產生的利息。

於擔保契約最終解除或終止及擔保人根據擔保契約不再有任何責任前，反彌償將仍具十足效力及效用。

擔保人毋須就反彌償向發行人支付任何費用。

內部控制措施

本公司將採納下列各項風險控制或內部控制措施：

1. 發行人承諾在其提取或動用自發行債券收取的任何所得款項時會向擔保人發出書面通知。該通知將訂明提取或動用的日期及金額。
2. 發行人將向本公司提供其有關業務表現、合規、存款及貸款以及其他服務的季度報告以及財務報表（包括損益賬以及資產負債表）以供審閱及持續監控。本公司將特別指派有關部門人員監察發行人的財務表現及狀況，並將定期向本公司管理層匯報。
3. 發行人亦將提供詳述債券所得款項用途明細的季度報告，以確保彼等用於指定用途。本公司的指定人員可進行抽查，以監控債券所得款項的用途並將定期向本公司管理層匯報。
4. 本公司管理層亦將於各審核委員會會議中向獨立非執行董事匯報有關發行人的違約風險及企業管治風險（如有必要）。

5. 提供財務資助的理由及裨益

所得款項擬定用途

就本公司所知，發行債券的所得款項（除本集團將透過信貸融資動用的50百萬美元外）擬用於(a)擴充及建設發行人集團及／或築友私人集團的其他工廠，(b)發行人集團及／或築友私人集團的研發，及(c)發行人集團、築友私人集團及／或其他聯屬公司的投資及一般營運資金用途。

董事會函件

築友私人集團擴充以及將向本集團提供的優先待遇直接有利於本公司

本集團預製組件及建築材料以及相關工程及建築服務的供應商／提供者之一築友私人集團（包括築友智造）專門為智能建築及從事智能建築生態鏈建設的創新型高科技企業提供綜合解決方案。尤其是，本公司已於2019年12月30日訂立工程服務戰略合作框架協議，據此，築友智造將向本集團擬開發的房地產項目提供工程設計、施工總承包工程、混凝土預製件的製作、運輸及安裝、成品房裝修及彩力板供應等服務。有關工程服務戰略合作框架協議的詳情，請分別參閱本公司日期為2019年12月30日的公告及本公司日期為2020年2月19日的通函。為完成築友智造於工程服務戰略合作框架協議項下的預期訂單，築友私人集團需要資本擴大及提升其產能以及繼續經營其他業務。

誠如本公司日期為2019年12月30日的公告及本公司日期為2020年2月19日的通函所披露，本集團計劃透過發展裝配式建築，以高科技製造業模式從傳統建築業的轉型升級，從產品品質、生產效率等多方面進行質量提升。在裝配式建築可實現減少建築垃圾、節約施工用水、節省周轉材料、減少現場人工和減少施工工期，讓建築實現更高品質、更短工期和更低成本。自2019年以來，本集團在其房地產項目的設計中越來越多地採用預製組件（包括但不限於彩力板）。近年來，預製組件被經常使用，並被視為中國高端房地產物業的標誌。本集團的策略是逐步增加其房地產項目中使用預製組件的比例，不僅將其用於高端項目，亦廣泛用於中低端項目。此外，隨著河南省實施嚴格的環境保護政策，本集團計劃逐步使用更多的預製組件，以減輕及避免實施更嚴格的環境保護政策的影響。

董事會函件

築友私人集團乃市場中少數擁有進行房地產開發項目裝配式工程所需的若干高端技術的供應商之一。鑒於上段所述的本集團策略，最重要的是築友私人集團將能夠以合理價格向本集團穩定提供有關服務，以確保項目質素和及時完工。工程服務戰略合作框架協議項下所載之適用定價政策乃由訂約方公平磋商後協定，且本公司已向至少兩名獨立第三方服務提供者索取報價，以確保相關定價政策屬公平合理，且不遜於獨立第三方向本公司提供者；

根據發行人及築友智造向本集團提供的資料，包括其動用債券所得款項以及發行人集團預期透過（其中包括）提升產能並因而改善規模經濟及減少運輸成本實現成本節省的擴充計劃，且經考慮與築友智造訂立的承諾契約條款及義務（進一步詳情載於下文），董事會認為築友智造預期產生的成本節省將進一步降低本集團的建設成本，原因為本集團及其供應商（包括築友智造）以成本加成模式進行採購乃商業慣例。

鑒於築友智造須向本集團提供其營運資料（包括授予本公司查閱與釐定其是否已妥為向本公司提供優先待遇有關的所有賬簿及記錄的權利），並每月向本公司提供與其他客戶協定的重大條款（包括服務類型、價格、金額及提供服務的時間）摘要（進一步詳情載於下文），以及根據為強制執行與築友智造訂立的承諾契約條款而將予實施的內部控制，本集團（透過其項目相關人員）、採購團隊以及財務團隊將監察及評估築友智造進行採購產生的成本的合理性。董事會認為，本集團可確保築友智造產生的成本節省將透過降低採購成本而使本集團受益。

本集團預期成本節省的計算方法

董事會已進一步評估本集團於截至2022年12月31日止三個年度的預期成本節省的計算方法，並已計及裝配式建設方法每平方米的建設成本與傳統建設方法每平方米的建設成本的區別。

董事會函件

裝配式建設模式的建設成本—截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度，每平方米建設成本約為人民幣1,938元、人民幣1,893元及人民幣1,833元，分別按年減少約2.34%及3.15%。截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度，估計每平方米建設成本將分別約為人民幣1,803元、人民幣1,773元及人民幣1,743元。此乃基於裝配式建設模式下建設成本的先前減少幅度將會縮小（按年減少約1.7%）的審慎假設。預期成本節省主要與規模經濟改善、預製模具製造成本、製造設備成本及運輸成本減少以及建築損耗降低有關。

傳統建設模式的建設成本—另一方面，傳統建設模式的建設成本整體不斷上升，主要乃由於建築工人工資增加，而建築工人工資通常佔總建設成本的20%至25%（視乎項目而定）。估計此趨勢將會持續，而假設按年增加人民幣30元（即約1.7%），每平方米建設成本將分別約為人民幣1,805元、人民幣1,835元及人民幣1,865元。

採取裝配式建設模式的成本節省—此意味著，透過採取裝配式建設模式，本集團預期可節省每平方米建設成本約人民幣2元、人民幣62元及人民幣122元，而董事會認為有關節省幅度屬重大。例如，倘本集團於截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度需要有關預製件的房地產項目建築面積僅分別為1.5百萬平方米、2.5百萬平方米及4.0百萬平方米（乃相對保守的估計），此意味著，董事會預期本集團未來三年的潛在成本節省總額約為人民幣**646.2**百萬元。

向本集團提供的優先待遇

此外，於2020年4月14日，築友智造以本公司為受益人簽署承諾契約，其將於擔保契約日期生效並維持有效直至工程服務戰略合作框架協議屆滿或終止為止。根據有關承諾，築友智造將：(1)在商業上實際可行的情況下，向本公司提供相對於其不時可向其他客戶獲得的相同產品或服務的定價政策而言屬最低的單位價格；(2)倘本公司於工程服務戰略合作框架協議年期內向其他提供相若產品或服務的獨立第三方服務提供者獲得較低的報價，築友智造將盡合理商業努力滿足該報價；及(3)盡合理商業努力按本公司根據工程服務戰略合作框架協議合理要求的期限交付有關產品及服務。這包括，倘情況需要（如在供應有限的情況下），優先處理本公司的訂單。

董事會函件

此外，根據相關承諾契約，築友智造須：

- 授予本公司查閱與釐定其是否已妥為向本公司提供上述優先待遇有關的所有賬簿及記錄的權利（包括（其中包括）其他客戶的採購訂單）；
- 每月向本公司提供與其他客戶協定的重大條款（包括服務類型、價格、金額及提供服務的時間）摘要；
- 倘築友智造認為其可能無法按照本公司合理要求的期限合理交付相關產品及服務，則其須立即告知本公司相關原因並與本公司討論以尋求雙方在商業上均可接受的解決方案；及
- 在向本公司提交的各項報價中向本公司確認已妥為提供的相關優先待遇。

此外，本公司將實行以下內部控制措施，以確保妥為實施及執行相關承諾契約：

- 本公司負責供應商採購的相關項目人員將監察工程服務戰略合作框架協議項下各項工程服務的相關歷史採購成本定價記錄，以及除築友私人集團外的供應商市場報價，以期確保築友私人集團向本公司提供的相關產品及服務售價與最新市場趨勢一致或相符；
- 本公司負責供應商採購的相關項目人員將僅在考慮（其中包括）投標價格、供應商的資格及聲譽、資格規定，或向至少兩名獨立服務提供者索取報價，以及要求築友智造口頭確認其已妥為提供相關優先待遇後基於優勢向築友智造授出合約；

董事會函件

- 本公司的財務部將定期整體審核與築友智造進行的交易，並每月抽查本公司根據工程服務戰略合作框架協議進行的採購，以確保本公司已妥為獲得相關承諾契約項下的優先待遇，且相關項目人員亦已遵守上述內部控制程序。相關項目人員將每月向董事會呈報任何結果；及
- 倘發現任何可能違反相關承諾契約或上述內部控制措施的情況，相關人員須在切實可行情況下盡快知會董事會。

董事會認為，上述承諾契約條款在價格控制、監察或產品／服務交付方面對本集團而言均屬優惠條款，且最終符合本公司及股東的整體利益。

此外，就董事所知及所信，本集團將於相關協議期限內成為築友私人集團的最大客戶之一。因此，鑒於本集團對築友私人集團業務的重要性及上述承諾契約，本公司認為其將能夠以合理價格自築友私人集團獲得可靠供應（就時間及質素而言）。

此外，誠如本公司日期為2020年2月19日有關工程服務戰略合作框架協議的通函所披露，本集團已制定供應商採購程序。供應商採購通常由本公司的項目人員而非董事會處理。其包括（其中包括）邀請各方（包括築友智造及獨立第三方）投標，且本集團將在考慮（其中包括）投標價格、供應商的資格及聲譽、資格規定，或向至少兩名獨立服務提供者索取報價後基於優勢授出合約。具體而言，債券及擔保契約將不會影響有關供應商採購的相關決策。該等採購程序旨在確保與選定供應商協定的條款屬正常商業條款或不遜於獨立第三方向本公司提供之條款。

董事會函件

本集團將就其根據擔保契約承擔的風險獲得足夠補償（受各項因素進一步規限）

就董事所知及所信，商業銀行及金融機構要求其聯營公司必須擁有穩健的財務背景、實際業務營運或經認可上市地位以提供企業擔保乃常見的商業慣例（作為向私人公司（例如發行人）提供融資的條件）。在投資者與發行人就債券進行的初步磋商中，投資者特別提出交易要求（鑒於發行人為私人公司），要求一家具有雄厚財力（與債券建議本金額相稱）且於聯交所主板上市的公司（如本公司）擔任擔保人。經對本公司進行盡職調查後，投資者建議由擔任本公司近期債務融資活動擔保人的相同訂約方（即本公司及附屬公司擔保人）擔任債券的擔保人。相關建議隨後已獲提呈予本公司。各訂約方並未討論其他擔保人。務請注意，擔保人將共同及個別提供擔保契約，此意味著，倘任何擔保人違反有關擔保契約，受託人將有權對所有或任何擔保人強制執行有關擔保，猶如該等擔保人均須承擔連帶責任。例如，受託人可僅對本公司（持有本集團全部資產及業務）強制執行有關擔保。

因此，考慮到需要支持築友私人集團擴大其產能及需要為本集團房地產開發項目保持穩定提供優質建築組件及服務，就嘉耀發行債券提供擔保將對本集團有利，以便確保築友私人集團將有充足資本進行其擴充計劃及業務營運。

董事會函件

發行人的還款能力

本公司已對發行人集團的還款能力進行盡職調查及評估，包括：

- 對發行人集團進行的盡職調查詢問及發行人集團的財務資料—董事會已對發行人集團的信貸記錄進行研究，包括已向發行人相關管理層及財務人員提出盡職調查詢問。此外，董事會已分析發行人的綜合財務報表及管理賬目（包括資產淨值狀況（包括其於築友智造科技集團的控股權））。發行人集團的若干未經審核綜合財務資料載列如下：

於2020年2月29日
(人民幣百萬元)

資產淨值 2,614.7

截至
2019年12月31日
止年度
(人民幣百萬元)

收益	614.7
資產	4,341.0
除稅後溢利	118.9

董事會進一步注意到，發行人集團的資產淨值價值遠遠超出債券本金總額，以及發行人集團的穩健財務狀況令人滿意。此外，基於經審閱的資料及文件，就本公司所知及所悉，發行人集團自其成立起概無拖欠償還其任何融資。

- 胡先生就向嘉耀提供財務資助訂立的承諾契約—董事會已審閱胡先生以嘉耀為受益人訂立的承諾契約，據此，胡先生將向嘉耀提供嘉耀可能必要並不時書面要求的有關直接財務資助以供嘉耀妥善履行或遵守其有關嘉耀進行外部融資的責任（如本通函項下擬進行的交易）。董事會經考慮胡先生的財務狀況後認為，彼有足夠資產於債券期限內向嘉耀提供相關直接財務資助。

董事會函件

- 發行人有關債券的還款計劃－發行人已向董事會提供其建議還款計劃（「還款計劃」）。根據還款計劃，發行人擬動用以下各項償還債券項下的所有應付款項：(1)築友私人集團預期產生的溢利；(2)胡先生預期自本公司收取的股息，此乃假設派息比率與本公司於過去兩年在派發股息中所採用者類似，並根據本公司近期財務表現以及歷史股息慣例釐定；及(3)出售胡先生持有的各項流動資產（包括上市公司股份）（為免生疑問，不包括其於本公司的任何重大權益）的所得款項。

董事會亦注意到，發行人僅就盡職調查及說明用途編製該還款計劃，且並非詳盡無遺。特別是，該還款計劃乃按相對保守基準根據資金來源類型編製。例如，其低估了胡先生應收的2019年末期股息（進一步解釋載於下文）。其亦未計及（其中包括）胡先生未來或會取得的任何外部融資。就董事所知及所信，胡先生多年來擁有能夠以其認為商業上可接受的條款獲得外部融資的良好記錄，且董事會目前並無理由懷疑（如有需要）（例如，為促進嘉耀履行債券項下的付款義務），胡先生將繼續能夠如此行事。

此外，董事會注意到發行人的還款能力部分可能依賴於胡先生自本公司收取的股息。就此而言，董事（包括三名獨立非執行董事）確認彼等已充分知悉其信託責任（包括（其中包括）以符合本公司及股東整體最佳利益的方式行事），並一直及將繼續在就宣派股息作出推薦建議或決定時充分履行相關職責。誠如本公司截至2019年12月31日止年度的年度業績公告所載，董事會建議派發末期股息每股31.00港仙。倘獲股東批准，胡先生應收本公司的末期股息將遠遠超出還款計劃所載的相應金額。

董事會函件

- **築友私人集團預算**—董事會已審閱築友私人集團截至2020年12月31日止年度的預算以及相關主要假設，並與築友私人集團相關管理層及財務人員就此進行討論。特別是董事會注意到，相關預算的若干主要資料（如收入、毛利率及淨利率）乃經計及歷史趨勢、手頭項目及合約、潛在合約及行業發展後作出。根據相關預算，董事會注意到，相關預算所載的築友私人集團2020年預計純利乃用於償還還款計劃的相關部分。
- **發行人其他合約義務**—作為一項額外的盡職調查措施，董事會亦已審閱發行人根據認購協議向投資者提供的聲明及保證，包括（其中包括）：(1)發行人及發行人集團各成員公司遵守其未償還債務的所有財務契諾，且並無違反或可能違反相關債務的任何規定；及(2)發行人並無有關第三方債務的未付擔保或或然付款義務。此外，發行人已向投資者承諾，於債券期限內，除若干特殊情況（例如與債券再融資有關的債務，或工人賠償申索）外，發行人一般不得產生任何超過500,000港元的債務。

根據上述盡職調查步驟，董事會信納發行人將能夠履行其與債券有關的付款義務。

信貸融資

根據反彌償及融資協議，發行人須向擔保人提供信貸融資，據此，擔保人可按下列方式於債券期限內任何時間按年利率6.875%使用債券所得款項：(1)50,000,000美元，將由發行人於完成後三個營業日內轉賬予擔保人；及(2)餘下153,000,000美元，可由擔保人根據發行人對該等債券所得款項的實際使用情況在可使用時提取。例如，發行人動用大部分相關債券所得款項時將相應減少本公司於信貸融資該部分項下可動用的金額。

董事會函件

經計及近期全球及中國經濟放緩，以及整體經濟前景的較多不明朗因素，發行人同意向本公司提供信貸融資。儘管發行人及築友智造仍計劃從長遠角度進行其擴充計劃，惟發行人及築友智造已選擇以更為保守的時間表進行，因此於來年將不會悉數動用203,000,000美元。此外，發行人已考慮到本公司於促進發行債券方面所發揮的關鍵作用。因此，本公司已就信貸融資作出相應安排，以致本公司將從使用至少50,000,000美元的債券所得款項中獲益。

本公司目前預期將該50,000,000美元用於部分償還本公司於2020年10月到期的已發行優先票據。

董事認為，上述信貸融資項下的安排乃按正常商業條款或更佳條款訂立，對本公司而言大有裨益，並符合本公司及股東的整體利益，原因如下：

- 根據信貸融資，發行人須於完成後三個營業日內（自債券所得款項）向擔保人轉賬50,000,000美元。此舉將使本公司直接立即以利率6.875%取得50,000,000美元。此外，其實際上會導致本公司於擔保契約下的風險由203,000,000美元大幅減少至153,000,000美元（「**實際風險**」）；
- 本公司目前擬於2020年6月30日前提取有關款項，並將其用於部分償還本公司的已發行優先票據。無論如何，本公司根據擔保契約就50,000,000美元承擔的風險實際上將由本公司全權控制。這為本公司提供高度確定性，且本公司就相關金額承擔的風險實質上將屬於借款人的風險，且該風險遠低於擔任擔保人的風險；
- 本公司預計向嘉耀償還該50,000,000美元並無任何困難，且目前擬使用本公司持續銷售其日常業務過程中產生的物業所得款項還款；
- 發行人應付予本公司的擔保費為債券本金總額（203,000,000美元）的1.5%，即3,045,000美元，相當於本公司實際風險的2.0%。該2.0%的實際擔保費（「**實際擔保費**」）多於董事會於多項先前交易及市場先例中獲悉的擔保費以及本公司自兩家主要的中國銀行獲得報價（分別論述如下）；

董事會函件

- 此外，鑒於近期全球經濟放緩以及流動資金市場的相對短缺及不明朗，本公司的潛在融資成本已有所增加。例如，董事會注意到，本公司於截至最後實際可行日期（包括該日）止最後十（10）個交易日的發行優先票據成本為約16.225%（經參考本公司先前發行的一年期優先票據），較信貸融資項下的利率高9.35%。基於本公司根據信貸融資於2020年6月30日前預期將提取的50,000,000美元，該9.35%的差額指融資成本減省4,675,000美元（倘本公司如過往般透過發行優先票據籌集資金則將會產生有關融資成本）。

為作說明，上述擔保費3,045,000美元連同融資成本減省4,675,000美元為本公司的有形經濟利益7,720,000美元，相當於本公司實際風險的5.05%；及

- 誠如上文所述，本公司目前預期信貸融資項下可供動用的餘下153,000,000美元將獲發行人用於為發行人集團及／或築友私人集團的業務提供資金（最終將使本集團受益），且本公司將不會動用該部分信貸融資。然而，該部分信貸融資的擬定目的並非滿足本公司的任何當前及直接融資需求，而是增加擔保人的靈活性，即倘發行人因不可預見理由而無法悉數動用該153,000,000美元，則擔保人將（根據本公司當時的融資及業務需要）選擇動用信貸融資，以按與債券相同的利率（即6.875%）獲得資金。尤其是，本公司將會比較該6.875%利率與本公司可不時獲取的融資成本（如上文參考本公司先前發行一年期優先票據所示，其目前大幅增至16.225%）。擔保人既毋須動用該部分信貸融資，亦毋須依賴其動用有關信貸融資的能力。相反，該部分信貸融資可潛在地提高本公司的靈活性，並使本公司可以合理成本獲得流動資金，而在當前政治及經濟氛圍以及不明朗的市場前景下，這或於來年被證明是極其寶貴。此外，該部分信貸融資的任何實際提取額將進一步降低本公司於擔保契約下的實際風險，並可能會以融資成本減省的方式帶來額外的有形經濟利益（如上所述）。

董事會函件

董事會考慮的先前交易及市場先例

此外，根據反彌償及融資協議，擔保人將有權就提供財務資助收取擔保費。董事於釐定本集團每年應享有的擔保費時已考慮若干市場先例，包括：

- (1) 本集團進行之先前交易（本集團於該等交易中提供以第三方為受益人的擔保），即：
 - (a) 於2016年4月，本集團已就人民幣650,000,000元的資產支持證券向本集團當時的服務提供者及獨立第三方河南建業物業管理有限公司提供流動資金支持。該流動資金支持與資產支持計劃有關，這將就加強本集團所有開發項目的物業管理服務及提升本集團的客戶滿意度而向有關服務提供者提供資金，從而將有利於本集團的持續發展。作為有關資產支持計劃的一部分，服務提供者質押其未來數年應收物業管理費。此外，本集團可獲得實際現金付款（即本集團提供流動資金支持的資金）1%的服務費。是項交易構成上市規則第14章項下的須予披露交易（適用百分比率至少為5%但低於25%）。有關詳情請參閱本公司日期為2016年4月13日的公告；及
 - (b) 於2019年12月，本集團已就本集團的關連人士河南弘道商務信息諮詢有限公司的貸款人民幣500,000,000元提供擔保，以獲得相等於擔保金額1%的服務費。該貸款將用於為收購築友智造所使用的資金再融資，鑒於本集團對優質預製組件的需求日益增加，有關收購將有助本集團確保穩定、固定及持續提供優質預製組件／相關建築服務，且最重要的是價格合理。是項交易亦涉及關連借款方以本集團為受益人提供的反擔保（代價為零）、關連借款方向貸款銀行提供的股權質押以及胡先生向貸款銀行提供的個人擔保。是項交易構成上市規則第14A章項下的非豁免關連交易（適用百分比率至少為0.1%但低於5%）。有關詳情請參閱本公司日期為2019年12月24日及2020年2月20日的公告。

董事會函件

誠如上文所載，董事會認為，本集團進行之上述先前交易具有若干與本通函擬進行交易相若的特徵。除本段所披露者外，本公司並無向獨立第三方提供類似擔保；及

- (2) 符合下列所有標準的其他公司進行之交易：(a)擔保人為於聯交所主板上市之公司；(b)擔保人並非於其日常及一般業務過程中行事的「證券行」（定義見上市規則第14章）或「銀行公司」（定義見上市規則第14A章）；(c)交易乃於認購協議日期前六個曆月內進行，董事會認為該時間範圍可涵蓋所有近期交易且亦為合理充足之時間段；(d)受擔保方為一間銀行或以其他方式參與提供融資；(e)擔保金額至少為100百萬美元（董事認為該數額相對巨大且與認購協議及擔保契約項下涉及的金額相當）；(f)所公佈的交易為須予公佈交易或關連交易且涉及一間上市公司向第三方（無論為獨立第三方或關連人士）而非其自身的附屬公司提供擔保；及(g)交易並無以其他方式合資格獲得通常適用於上市發行人根據上市規則第14A章提供之財務資助的豁免，這意味著並未按上市發行人或其附屬公司於關連人士或共同持有實體中直接持有之股權比例提供擔保。

該等標準之主要目的乃讓董事會可考量與本通函擬進行交易相對可資比較的交易。鑒於該等標準均為本通函擬進行交易的特徵，董事會認為該等標準適合用於評估擔保契約之公平性及合理性。

董事會函件

下表載列董事會基於公開可得資料考量的有關交易概要（就董事作出合理查詢後所知及所信，該概要屬詳盡）：

公司名稱	股份代號	公告日期	公司與相關 借款方之間 的關係	擔保金額 ⁽¹⁾	百分比率	擔保費	擔保的理由及裨益
聯想控股股份 有限公司	3396	2019年 8月2日	關連人士	130,000,000美元	至少為0.1%但 低於5%	每年按定期貸 款最高額的 1%計算	銀行要求借款方的股東提供擔保乃常見的商業慣例，且鑒於上市公司的香港上市情況，銀行對其財務狀況更具信心。上市公司為其附屬公司及聯營公司提供擔保乃常見的商業慣例。 該擔保將為上市公司帶來擔保費收入。
融信中國控股 有限公司	3301	2019年 8月23日	獨立第三方	人民幣 750,000,000元 (106,070,000美元)	至少為5%但低 於25%（上 市規則第14 章項下的須 予披露交 易）	無	擔保將有利於合營公司滿足開發物業項目的營運資金需要，預期將為本集團帶來豐厚利潤，且符合本集團整體業務戰略及長遠利益。其他合營夥伴亦已同意根據相同條款及條件提供有關擔保。
北控清潔能源 集團有限公司	1250	2019年 11月1日	獨立第三方	人民幣 885,000,000元 (125,160,000美元)	至少為5%但低 於25%（上 市規則第14 章項下的須 予披露交 易）	無	擔保將有助於獨立第三方取得完成項目（上市公司擔任該項目的工程、採購及施工的承包商）所需的融資，並向上市公司提供投資該項目以擴大其中國風電站組合的潛在機會。

董事會函件

公司名稱	股份代號	公告日期	公司與相關 借款方之間 的關係	擔保金額 ⁽¹⁾	百分比率	擔保費	擔保的理由及裨益
中國天瑞集團 水泥有限公司	1252	2019年 11月8日	關連人士	人民幣 3,000,000,000元 (424,260,000美元)	至少為25%但低 於75% (上 市規則第14 章項下的主 要交易)	無	中國貸款方要求提供擔保作為向借款方 (尤其是私人借款方) 提供貸款之抵押乃常見的商業慣例。根據框架協議, 上市公司可就其借款及/或債權證或公司債券向關連人士尋求擔保。來自有關關連人士之擔保過往應用機會比上市公司提供的擔保多。上市公司將就其潛在虧損 (包括以上上市公司為受益人的反彌償) 追討有關關連人士。該安排亦使上市公司能夠利用部分銀行提供的可能更好的融資條款。
長江實業集團 有限公司	1113	2019年 11月25日	共同持有實體 (根據上市 規則第14A 章)	550,000,000美元	至少為0.1%但 低於5%	根據前三個月 相關融資項 下的平均未 償還貸款 金額, 每年 0.45%	擔保將有助於向上市公司擁有50%權益之合營公司授予貸款融資, 令該合營公司得以就該等貸款取得商業上更佳的條款 (包括較低的融資成本以及較少的營運限制, 讓其在營運方面實現更大的靈活性和效益)。該上市公司亦將收取擔保費, 以反映有關財務資助。
江西銅業股份 有限公司	358	2019年 12月30日	關連人士	人民幣 1,600,000,000元 (226,270,000美元)	不適用 (與上 市規則第 14A.101條 項下的附屬 公司層面關 連人士的交易)	無	中國的金融機構要求企業擔保作為授予借款方貸款融資的抵押乃一般慣例。擔保讓借款方 (上市公司的一間附屬公司) 可從貸款方取得融資以支持其日常及一般業務過程。該擔保亦將有助於滿足該附屬公司實際生產經營的需要, 降低融資成本, 及擬進一步加大該附屬公司與關連人士互相融資支持的力度。此外, 已提供反彌償。

董事會函件

- (1) 就本表而言，人民幣兌美元乃按匯率人民幣1.0元兌0.14美元換算。

經考慮上述六項市場先例，董事會注意到（其中包括）：

- (1) 上市公司收取的擔保費介乎零至1%（而擔保契約項下1.5 %的擔保費超出該範圍）；
- (2) 大部分（即四項）市場先例涉及關連交易（擔保契約亦是如此）。儘管如此，董事會並無過度強調市場先例是否涉及關連交易，原因為上市規則第14A章規定有關關連交易須按正常商業條款進行，其條款乃屬公平合理，且上述事項符合有關上市公司及其股東之整體利益。董事會注意到，各市場先例之相關上市公司的董事會（包括獨立非執行董事）確有發表有關意見。於任何情況下，該等關連交易市場先例均涉及介乎零至1%的擔保費，且最終就所有市場先例而言，擔保費金額似乎並無受到交易是否為關連交易的直接影響；
- (3) 有關擔保的相對數額大小（以百分比率為基準）似乎並無對擔保金額產生任何直接影響。尤其是，董事會注意到，相對重大的交易（包括兩項須予披露交易及一項亦涉及關連交易之主要交易）採用了零擔保費；
- (4) 市場先例概無涉及任何以上市公司為受益人提供之抵押（擔保契約亦是如此）；
- (5) 大部分（即四項）市場先例涉及零擔保費，擔保的理由及裨益是可為上市公司帶來若干其他直接或間接商業利益，通常會對上市公司、其附屬公司或合營公司之業務有利。
- (6) 大部分（即四項）市場先例不包括向上市公司提供的反擔保或彌償（而如下文進一步所述，本通函擬進行之交易包括以擔保人為受益人之反彌償）。

董事會函件

銀行及金融機構提供的市場利率

此外，董事會認為在提供有關類似擔保時，銀行及金融機構提供的市場利率可能涉及完全不同之企業及利益，從而可比較性不大。例如，該等銀行及金融機構之利益可能僅指擔保費，而本公司之利益不止於此（例如築友智造提供的優先供應及優惠價格）。

然而，為更全面地評估擔保契約，董事會已直接徵詢兩家主要的中國銀行，以獲取其就擔保費作出的初步報價。董事會已明確告知相關銀行，相關報價乃對私人公司（例如發行人或築友私人集團）而非本公司進行融資的擔保。相關報價介乎每年1.0%至1.5%（及經對相關因素（包括發行人及胡先生的信譽）進行適當評估後可進一步降低）。董事會注意到，擔保契約項下的擔保費指相關銀行提供的最高報價，而實際擔保費超過相關報價。就董事所知，築友私人集團於簽署認購協議前並無向銀行索取擔保費報價。另外，於任何情況下及如上文所述，為協定債券的主要條款，投資者特別要求擔任本公司近期債務融資活動擔保人的訂約方（即本公司及附屬公司擔保人）而非銀行或金融機構提供擔保契約。

反彌償

擔保人亦享有針對發行人的反彌償，據此，發行人無條件及不可撤回地向各擔保人全面及按要求彌償及持續彌償及使有關擔保人免受在各情況下因任何擔保人根據擔保契約的任何及各項責任及／或負債引起或就此令有關擔保人產生或蒙受的所有及任何負債、損害、成本、索賠、要求、付款、虧損及費用的損害。誠如上述段落所提及，就本公司所知及所悉，本公司認為發行人有能力履行其於債券項下的付款責任（因此本公司於擔保契約項下的責任不大可能首先被觸發），且無論如何，發行人的資產被視為足以履行其於反彌償項下的責任。儘管發行人並未就反彌償向本公司提供任何抵押，這將不會影響相關反彌償的強制執行性。

董事會函件

內部控制

為在獲取投資回報的同時適當降低投資風險，亦預期本集團將實施本通函「董事會函件－4.反彌償及融資協議－內部控制措施」一節所載將予採納的風險控制或內部控制措施並從中受益。

透過該等內部控制措施，本公司將能夠於債券到期日前知悉及監察任何潛在還款困難，將可令本公司採取合適的預防措施（如立即與發行人討論，甚至採取必要的法律行動）。

結論

此外，本公司目前於擔保契約期限（誠如上文所披露，預期擔保契約將自發行債券起計364天後到期）內並無任何確切的融資或集資計劃。無論如何，本公司預期擔保契約不會對本公司取得融資或集資的能力產生任何重大不利影響。

經考慮到上述情況，倘發行人在極低可能性的情況下出現債券相關的違約事件且擔保契約被強制執行，則預期這會對本公司的現金流量產生短期不利影響，惟不會對本公司的營運及財務營運產生任何長遠重大不利影響。

因此，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表意見）認為，本集團提供財務資助乃為發行人的利益作出，繼而將使本集團獲益。故此，經擔保人與發行人公平磋商後，擔保人同意提供有關財務資助。

嘉耀由胡先生間接全資擁有。胡先生因其於嘉耀的權益而被視為於提供財務資助及認購協議、擔保契約及反彌償及融資協議項下擬進行的交易中擁有權益，因此其已就批准認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行交易的相關董事會決議案放棄投票。除所披露者外，概無其他董事於相同事項中擁有任何重大權益，故並無其他董事須就該等董事會決議案放棄投票。

董事會函件

經整體考慮上述所有情況，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問之意見後發表意見）認為，是項交易之整體安排（包括擔保費金額）足以就所承擔的風險對本公司作出補償，及總括而言，認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行交易的條款並非在本集團的日常及一般業務過程中進行，惟按正常商業條款訂立，而有關條款屬公平合理且上述事項符合本公司及股東的整體利益。

6. 有關訂約方的資料

本集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

附屬公司擔保人均為投資控股公司，且本公司透過該等公司擁有其在中國的所有資產及業務。

發行人的主要業務為投資控股，包括持有築友智造科技集團約63.5%股權。

投資者為中國平安保險（集團）股份有限公司（其股份於聯交所主板上市，股份代號：2318）的直接全資附屬公司。投資者為其集團進行海外投資的主要平台。

受託人的主要業務為提供各種資本市場工具信託服務，包括公司債務、結構融資、項目融資及銀團貸款。

7. 上市規則涵義

關連交易

發行人乃由胡先生（本公司主席、執行董事兼控股股東）間接全資擁有及控制，故發行人為胡先生的聯繫人及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，擔保人根據擔保契約為發行人的利益將提供的擔保構成本集團將向一名關連人士提供的財務資助，故為本公司的一項關連交易。

董事會函件

誠如本公司日期為2019年12月24日的公告所述，建業中國（本公司的全資附屬公司）與河南弘道（由胡先生間接全資擁有及控制，並為築友智造及嘉耀的間接唯一股東）訂立擔保安排契約，據此，考慮到建業中國就河南弘道的國內銀行貸款人民幣5億元向上海浦東發展銀行股份有限公司鄭州分行提供企業擔保（「國內擔保」），建業中國有權向河南弘道收取1%的擔保費。提供國內擔保構成一項關連交易並須遵守上市規則項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14.22條及第14A.81條，由於河南弘道由胡先生間接全資擁有及控制，並為嘉耀的間接唯一股東，且提供國內擔保及財務資助均於12個月期間內訂立且具有類似性質，因此其項下的交易應當合併計算。

由於根據上市規則第14.07條計算的有關財務資助的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）（與國內擔保合併計算時）高於5%，提供財務資助構成本公司的非豁免關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

須予披露交易

由於根據上市規則第14.07條計算的有關提供財務資助的一項或多項適用百分比率（與國內擔保合併計算時）高於5%但均低於25%，提供財務資助構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函及股東批准規定。

8. 獨立董事委員會

根據上市規則，獨立董事委員會已告成立，以考慮認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易的條款，就該等條款是否按正常商業條款訂立、是否屬公平合理且是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問的推薦意見後就有關將於股東特別大會上提呈批准認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易的決議案的投票提出推薦建議。就此，獨立財務顧問已獲委任以就認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件全文載於本通函第44至46頁及載有獨立財務顧問意見的獨立財務顧問函件全文載於本通函第47至88頁。

9. 股東特別大會

本公司股東特別大會將於2020年4月29日十五時三十分假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室舉行，期間將向獨立股東提呈決議案，以考慮及酌情通過批准認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易的決議案。

股東特別大會的通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。隨函附奉股東特別大會上適用的代表委任表格。無論獨立股東能否出席股東特別大會，務請獨立股東按隨附的代表委任表格上印備的指示將其填妥，並盡快且無論如何不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回本公司的香港股份過戶登記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。填妥及交回代表委任表格後，獨立股東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。

董事會函件

由於胡先生是本公司的控股股東，彼連同其聯繫人恩輝投資有限公司須放棄於股東特別大會上進行投票表決。除所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無其他股東須放棄對將就上述事項提呈的決議案進行投票表決。

10. 暫停辦理股份登記

為釐定出席將於2020年4月29日舉行的股東特別大會並於會上投票的資格，本公司將由2020年4月24日至2020年4月29日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份的過戶登記。為符合資格出席股東特別大會，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2020年4月23日下午四時三十分前送達本公司的香港股份過戶登記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。

11. 推薦建議

董事（包括獨立非執行董事，其意見載於本通函「獨立董事委員會函件」一節）於考慮獨立財務顧問的意見後認為，認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立、屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

因此，董事會（包括獨立董事委員會）推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易的普通決議案。

12. 額外資料

務請閣下垂注(i)本通函第44至46頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其致股東有關於股東特別大會上對認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易進行投票表決的推薦意見；及(ii)本通函第47至88頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其致獨立董事委員會及股東有關認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易的建議。

董事會函件

亦請閣下垂注載列於本通函附錄的一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
建業地產股份有限公司*
主席
胡葆森
謹啟

2020年4月14日



建業地產股份有限公司 *
Central China Real Estate Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

敬啟者：

關連交易
向嘉耀(國際)投資有限公司
提供財務資助

吾等謹此提述本公司日期為2020年4月14日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函或通函所載的獨立財務顧問函件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易的條款是否按正常商業條款訂立、對獨立股東而言是否屬公平合理且是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見，並就獨立股東是否應投票贊成將於股東特別大會上提呈批准認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易的決議案提出推薦建議。吾等已批准委任紅日資本有限公司為獨立財務顧問，以就此向閣下及吾等提供意見。有關意見詳情連同達致有關意見時考慮的主要因素及理由載於通函第47至88頁。

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

亦敬請閣下垂注通函內「董事會函件」以及當中各附錄所載的其他資料。

經考慮認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易的條款，並計及獨立財務顧問紅日資本有限公司的獨立意見，尤其是其函件所載的主要因素、理由及推薦建議，包括（其中包括）下列各項後：

- (i) 本集團的背景資料，尤其是業務擴展以及截至2017年及2018年12月31日止年度、截至2018年及2019年6月30日止六個月錄得的年內／期內收入及溢利增長；
- (ii) 提供財務資助的理由及裨益，包括(a)鑒於河南省實施日益嚴格的環境保護政策，本公司管理層認為本集團須轉向符合其利益的裝配式工程，而有關策略轉變需要可靠的供應來源（即築友私人集團）以供用於本集團未來的房地產開發項目；(b)築友私人集團乃市場中少數擁有進行房地產開發項目裝配式工程所需的若干高端技術的供應商之一，而本集團逐漸採納此種建築方式進行其未來房地產開發項目，故本公司管理層認為最重要的是築友私人集團將能夠按不遜於獨立第三方向本集團所提供者的條款向本集團穩定提供有關服務，同時確保項目質素和及時完工；(c)本通函所載獨立財務顧問函件「6.吾等關於提供財務資助的分析」一節中對發行人及胡先生履行其各自於認購協議、反彌償及融資協議及承諾契約項下的義務的能力的分析；及(d)本集團有關信貸融資的擬定用途、本集團據此產生的預期經濟利益以及本集團於擔保契約項下實際風險的擔保風險降低；
- (iii) 關於財務資助條款的分析，包括反彌償、擔保費及信貸融資；

獨立董事委員會函件

- (iv) 對以下各項的整體分析：(a)已確定的市場擔保安排，其中包括上市公司與借款方的關係、標的上市公司的交易規模、反擔保／彌償、標的借款方或其他相關方（如有）提供的抵押、擔保規模、擔保費（或無擔保費）及其依據、已確定的市場擔保安排的理由；(b)已確定的市場先例；及(c)本集團進行的先前交易，以進一步支撐從市場擔保安排分析中得出的調查結果；及
- (v) 提供財務資助的財務影響，

吾等認為認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易的條款乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈批准認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易的決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事

張石麟先生

孫煜揚博士

辛羅林先生

謹啟

2020年4月14日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問發出之函件全文，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港干諾道中168-200號
信德中心西座33樓3303室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

關連交易 向嘉耀（國際）投資有限公司 提供財務資助

I. 緒言

吾等謹此提述就提供財務資助及其項下擬進行的交易獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為2020年4月14日致股東之通函（「通函」）所載之董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函內所界定者具有相同涵義。

於2020年2月12日（交易時段後）， 貴公司及附屬公司擔保人（各為 貴公司附屬公司）（作為擔保人）與嘉耀（作為發行人）及平安（作為投資者）訂立認購協議，據此，發行人同意發行，且投資者同意認購及支付或促使認購及支付債券，而擔保人同意提供以受託人為受益人的擔保，作為發行人於債券、信託契約及代理協議項下履約責任的抵押。預期擔保人將於完成前或完成時訂立擔保契約以及反彌償及融資協議。

獨立財務顧問函件

於最後實際可行日期，發行人乃由胡先生（貴公司主席、執行董事兼控股股東）間接全資擁有及控制，故發行人為胡先生的聯繫人及貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，擔保人根據擔保契約為發行人的利益將提供的擔保構成貴集團將向一名關連人士提供的財務資助，故為貴公司的一項關連交易。

誠如貴公司日期為2019年12月24日的公告所載，建業中國（貴公司的全資附屬公司）與河南弘道（由胡先生間接全資擁有及控制，並為築友智造及嘉耀的間接唯一股東）訂立擔保安排契約，據此，考慮到建業中國就河南弘道的國內銀行貸款人民幣500百萬元向上海浦東發展銀行股份有限公司鄭州分行提供企業擔保，建業中國有權向河南弘道收取1%的擔保費。提供國內擔保構成一項關連交易並須遵守上市規則項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

根據上市規則第14.22條及第14A.81條，由於河南弘道由胡先生間接全資擁有及控制，並為嘉耀的間接唯一股東，且提供國內擔保及財務資助均於12個月期間內訂立且具有類似性質，因此其項下的交易應當合併計算。

由於根據上市規則第14.07條計算的有關提供財務資助的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）高於5%，提供財務資助構成貴公司的非豁免關連交易，故須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

II. 獨立董事委員會

董事會目前的成員包括執行董事胡葆森先生、劉衛星先生、王俊先生及袁旭俊先生；非執行董事林明彥先生及李樺女士；及獨立非執行董事張石麟先生、辛羅林先生及孫煜揚博士。

由前述全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就提供財務資助是否按正常商業條款訂立且屬公平合理、於貴集團的日常及一般業務過程中進行及符合貴公司及股東的整體利益而向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件

吾等（紅日資本有限公司）已獲委任為向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問，以就提供財務資助的條款是否屬公平合理及符合 貴公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、發行人、投資者及彼等各自的股東、董事或主要行政人員或彼等各自的任何聯繫人且與前述人士並無關連，故此合資格就提供財務資助向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過往兩年，除就 (i) 貴公司向關連人士提供企業擔保（其詳情載於 貴公司日期為2019年12月24日的公告）；(ii) 貴公司分別於2019年11月及2019年12月訂立的先前及現有工程服務戰略合作框架協議（其詳情載於 貴公司日期分別為2019年11月13日、2019年12月13日及2019年12月30日的公告）；及(iii)有關築友智造科技的強制性無條件現金要約（其詳情載於築友智造科技日期為2019年8月12日的綜合文件）獲委任為獨立財務顧問外，紅日資本有限公司並無就任何交易擔任 貴公司或築友智造科技獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。

除上述有關委任及委聘為獨立財務顧問而已付或應付吾等的一般專業費用外，概不存在吾等藉此向 貴公司或任何其他可被合理視為與評估吾等的獨立性相關的人士已收取或將收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

IV. 意見的基準與假設

於編製吾等的意見時，吾等僅依賴通函所載有關 貴集團、發行人、投資者以及彼等各自的股東及管理層事宜的陳述、資料、意見、信念及聲明，以及 貴集團及／或其高級管理層（「管理層」）及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述的所有資料、聲明及意見（均已由 貴公司、董事及管理層提供，且彼等須就此全權負責）於作出時屬真實及準確以及於最後實際可行日期繼續屬真實及準確。吾等已假設通函（包括本函件）所載或提述或由 貴集團及／或管理層及／或董事以其他方式提供或作出或給予的所有該等陳述、資料、意見、信念及聲明（且其／彼等須就此完全負責）於作出及給予時在所有重大方面屬真實、準確、有效及完整，以及於通函日期在所有重大方面持續繼續屬真實、準確、有效及完整。吾等已假設通函所載由管理層及／或董事作出或提供的有關 貴集團、發行人、投資者事宜的所有意見、信念及聲明均經妥當而審慎的查詢後合理作出。吾等亦已向 貴公司及／或管理層及／或董事尋求並取得確認，通函中提供及提述的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料及文件以使吾等能達致知情意見，且管理層已向吾等保證並無對吾等隱瞞任何重大資料，以使吾等得以合理依賴獲提供的資料，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見、信念及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。然而，吾等並無就董事及管理層所提供的資料、 貴公司、發行人、投資者及彼等各自的股東及附屬公司或聯屬人士的背景、業務或事務或未來前景以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自營運所在市場的前景進行任何獨立核實或展開任何獨立調查。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東考慮提供財務資助及其項下擬進行的交易向彼等提供參考而發出，除為載入通函外，若無吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

獨立財務顧問函件

V. 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就提供財務資助的條款致獨立董事委員會及獨立股東的推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的背景資料

誠如董事會函件所載， 貴集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。

下文載列 貴集團按業務活動劃分的經營業績概要，乃摘錄自 貴公司截至2019年12月31日止年度已刊發的年度業績公告（「**2019年年度業績公告**」）及 貴公司截至2018年12月31日止年度已刊發的年度報告（「**2018年年報**」）：

貴集團按業務活動劃分的經營業績概要：

	截至12月31日止年度		
	2019年 人民幣千元 (未經審核)	2018年 人民幣千元 (經審核)	2017年 人民幣千元 (經審核)
香港財務報告準則第15號範圍 的客戶合約收益			
按主要產品或服務線分類			
—銷售物業	29,161,164	13,629,185	13,210,985
—來自酒店經營的收益	322,598	284,628	265,530
—項目管理服務收益	1,022,918	675,266	307,762
—其他	96,954	47,479	—
	30,603,634	14,636,558	13,784,277
其他收益			
—投資物業的租金收入	113,607	106,669	28,568
—待售物業的租金收入	49,457	40,253	66,362
		146,922	94,930
總收益	30,766,698	14,783,480	13,879,207
年內／期內溢利	2,415,522	1,415,123	899,282

獨立財務顧問函件

截至2019年12月31日止年度與截至2018年12月31日止年度相比較

誠如2019年年度業績公告所披露，貴集團的收益由2018年約人民幣147.83億元增加約108.1%至2019年約人民幣307.67億元，主要由於有較多交付項目及按完工進度確認的在建項目已達到結轉銷售條件所致。尤其是物業銷售收益由2018年約人民幣136.29億元增加約114.0%至2019年約人民幣291.61億元，此乃由於結轉面積由2018年的約1,871,000平方米增加約140.8%至2019年的約4,506,000平方米，而平均售價（不包括地庫車位）則從2018年每平方米人民幣7,284元下降約11.1%至2019年每平方米人民幣6,472元。

截至2019年12月31日止年度的溢利約人民幣24.16億元，較2018年約人民幣14.15億元上升約70.7%。有關增加乃主要由於(i)2019年來自物業銷售的收入增加約108.1%導致毛利由2018年約人民幣50.91億元上升至2019年約人民幣80.05億元；及(ii)其他收入由2018年約人民幣0.64億元上升至2019年約人民幣8.00億元，乃由於本年(a)視同處置合營企業收益增加約人民幣3.34億元及(b)處置一間合營企業收益增加約人民幣4.59億元所致。

截至2018年12月31日止年度與截至2017年12月31日止年度相比較

誠如2018年年報所披露，貴集團收益由截至2017年12月31日止年度約人民幣139億元增加至截至2018年12月31日止年度約人民幣148億元，增加約6.5%。有關增加的原因乃主要歸因於(i)由於平均售價（不包括地庫車位）由截至2017年12月31日止年度每平方米約人民幣5,672元增加至截至2018年12月31日止年度每平方米約人民幣7,284元，來自物業銷售的收益增加約人民幣418.2百萬元；及(ii)由於貴集團提供的營運管理服務增加，來自提供項目管理服務的收益增加約人民幣367.5百萬元。

獨立財務顧問函件

截至2018年12月31日止年度，年度溢利亦由截至2017年12月31日止年度約人民幣899.3百萬元增加至約人民幣1,415.1百萬元，增加約57.4%。有關增加乃主要歸因於毛利增加，原因是毛利率由截至2017年12月31日止年度約23.6%增加至截至2018年12月31日止年度約34.4%。該增加乃主要由於(i)所確認的物業銷售的平均售價增長高於平均銷售成本的增長；(ii)毛利率較高的車位銷售佔比因銷售數量增加而上升；(iii)毛利率較高的城市如鄭州及洛陽的銷售數量佔比提高；及(iv)毛利率較高的項目管理服務收益增加。

貴集團綜合財務狀況表概要

	於12月31日		
	2019年	2018年	2017年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
總資產	143,967,389	101,962,375	62,527,185
總負債	131,365,068	91,692,591	54,054,016
貴公司擁有人			
應佔權益總額	9,718,025	8,837,090	7,694,673

貴集團的總資產由2017年12月31日約人民幣62,527.2百萬元增加至2018年12月31日約人民幣101,962.4百萬元。該增加主要由於存貨及其他合約成本由2017年12月31日約人民幣24,341.2百萬元增加至2018年12月31日約人民幣50,316.0百萬元。貴集團的總負債亦由2017年12月31日約人民幣54,054.0百萬元增加至2018年12月31日約人民幣91,692.6百萬元。該增加主要由於合約負債由2017年12月31日零負債增加至2018年12月31日約人民幣40,829.6百萬元。

獨立財務顧問函件

於2019年12月31日，貴集團的總資產進一步增加至約人民幣143,967.4百萬元，主要歸因於相比於2018年12月31日的相關數字，(i)存貨及其他合約成本增加約人民幣19,676.6百萬元；及(ii)現金及現金等價物增加約人民幣8,505.4百萬元。吾等亦注意到，貴集團的總負債於2019年12月31日增加至約人民幣110,297.5百萬元，主要歸因於相比於2018年12月31日的相關數字，(i)貿易及其他應付款項增加約人民幣14,691.6百萬元；及(ii)合約負債增加約人民幣12,125.3百萬元。基於以上原因，貴公司擁有人應佔權益總額由2018年12月31日約人民幣88億元增加至2019年12月31日約人民幣97億元。

除上文所述者外，自截至2019年6月30日止六個月起，吾等亦自貴公司日期為2019年8月2日、2019年9月27日及2019年11月1日、2020年1月10日及2020年2月6日的公告中注意到，貴集團已作出若干以介乎6.75%至7.9%的利率計息的債務發行。

2. 有關發行人的背景資料

發行人乃由胡先生間接全資擁有及控制，為一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股公司，即築友智造科技（股份於聯交所主板上市（股份代號：726））的控股股東。發行人亦為築友智造的間接全資附屬公司，故亦為築友私人集團的股東。誠如董事會函件所述，築友私人集團（包括築友智造）為貴集團預製組件及建築材料以及相關工程及建築服務的供應商／提供者之一，專門為智能建築及從事智能建築生態鏈建設的創新型高科技企業提供綜合解決方案。

誠如貴公司日期為2019年11月13日及2019年12月13日的公告所述，貴公司與築友智造於2019年11月13日訂立戰略合作框架協議（「**2019年工程服務戰略合作框架協議**」），據此，築友智造將於2019年11月1日起期間向貴集團提供服務（包括工程設計、施工總承包工程、混凝土預制件的製作、運輸及安裝、成品房裝修及彩力板供應等）（「**工程服務**」）。隨後於2019年12月30日，貴公司訂立現有戰略合作框架協議（「**工程服務戰略合作框架協議**」）以擴大貴集團與築友智造之間的合作，內容有關築友智造於2020年1月1日至2022年12月31日期間提供工程服務。有關工程服務戰略合作框架協議的進一步詳情，請參閱貴公司日期分別為2019年12月30日及2020年2月19日的公告及通函。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所披露，貴集團計劃透過發展装配式建築，以高科技製造業模式從傳統建築業的轉型升級，從產品品質、生產效率等多方面進行質量提升。在装配式建築可實現減少建築垃圾、節約施工用水、節省周轉材料、減少現場人工和減少施工工期，讓建築實現更高品質、更短工期和更低成本。自2019年以來，貴集團在其房地產項目的設計中越來越多地採用預製組件（包括但不限於彩力板）。近年來，預製組件被經常使用，並被視為中國高端房地產物業的標誌。貴集團的策略是逐步增加其房地產項目中使用預製組件的比例，不僅將其用於高端項目，亦廣泛用於中低端項目。此外，隨著河南省實施嚴格的環境保護政策，貴集團計劃逐步使用更多的預製組件，以減輕及避免實施更嚴格的環境保護政策的影響。

據管理層告知，築友智造是一家專業提供智慧建築整體解決方案的運營商，同時從事智慧建築生態鏈建設的創新型高科技企業。築友智造及其附屬公司（統稱「築友集團」）自2014年以來一直在開發其彩力板，並已就彩力板生產線的設計及技術取得逾6項專利。根據築友智造網站(<http://www.cmdrawin.com>)的資料及據管理層所告知，築友集團成員公司已在中國約20個省份40多個城市完成建設項目，同時亦持有各類證書／資質／登記，包括（其中包括）建築工程施工總承包壹級資質及高新技術企業資質。自2018年至2019年，築友集團採用預製組件完成10個建設項目。

築友私人集團乃市場中少數擁有進行房地產開發項目装配式工程所需的若干高端技術的供應商之一。由於貴集團逐漸採納此種建築方式進行其未來房地產開發項目，管理層認為最重要的是築友私人集團將能夠以合理價格向貴集團穩定提供有關服務，以確保項目質素和及時完工。

3. 中國經濟及中國城鎮化概覽

誠如中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)所載，中國2018年國內生產總值按年增長約6.6%（2017年：6.8%）。根據中國政府編製的十三五規劃，由2016年起往後五年的每年國內生產總值增長目標約為6.5%。然而，中國政府隨後於2019年3月下調有關目標至6.0%。誠如十三五規劃所載，中國政府旨在（其中包括）(i)透過推行三大戰略（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）加快農業轉移人口市民化；及(ii)透過推行三大戰略（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）優化城鎮化佈局和形態。

下表載列中國由2014年至2018年的城鎮化水平概要：

	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
總人口(百萬人)	1,367.8	1,374.6	1,382.7	1,390.0	1,395.4
城鎮人口(百萬人)	749.2	771.2	793.0	813.4	831.4
城鎮化率(%)	54.8	56.1	57.4	58.5	59.6

資料來源：中國國家統計局

此外，吾等亦注意到，推動城鎮化仍為中國政府十三五規劃的主要目標之一。根據十三五規劃，中國政府已制定到2020年常住人口城鎮化率由十三五規劃初期錄得的約56.1%增加至60%的目標。上述中國政府政策的制定旨在促進中國經濟及中國房地產市場的長期穩定。

獨立財務顧問函件

此外，誠如河南省統計局網站(<http://www.ha.stats.gov.cn>)所載，2018年總人口及城鎮人口分別約為96.1百萬人及49.7百萬人，而根據有關數據計算，2018年河南省城鎮化率約為51.7%。就此而言，所計算的河南省城鎮化率低於2018年中國整體城鎮化率。因應有關情況，管理層認為此乃河南省未來加快推動城鎮化機遇的指標。

根據河南省統計局刊發的資料，河南省於2019年首三個季度的生產總值約為人民幣32,900億元，按年增加約8.1%。房地產開發投資約為人民幣4,868億元，按年增加約18.3%，其中，住宅投資約為人民幣3,647億元，按年增加約18.7%。商品房銷售面積約為81.3百萬平方米，按年增加約19.4%，其中，住宅銷售面積增加約17.2%。商品房銷售額約為人民幣4,426億元，增加約27.4%，其中，住宅銷售額增加約22.7%。

4. 提供財務資助的理由及裨益

貴集團主要於中國河南省從事房地產開發及銷售。誠如董事會函件所述，由於 貴集團逐漸採納此種建築方式進行其未來房地產開發項目，故最重要的是築友私人集團，作為市場中少數擁有進行房地產開發項目裝配式工程所需的若干高端技術的供應商之一，將能夠以合理價格向 貴集團穩定提供有關服務，以確保項目質素和及時完工。

貴集團作為物業開發商預期自所得款項擬定用途獲得的利益

誠如董事會函件所載述，就 貴公司所知，發行人發行債券的所得款項（除 貴集團將動用的信貸融資項下50.0百萬美元外）擬用於(i)擴充及建設發行人集團及／或築友私人集團的其他工廠；(ii)發行人集團及／或築友私人集團的研發；及(iii)發行人集團、築友私人集團及／或其其他聯屬公司的投資及一般營運資金用途。

獨立財務顧問函件

由於 貴集團的策略是逐步增加其房地產項目中使用預製組件的比例，不僅將其用於高端項目，亦廣泛用於中低端項目，旨在將其物業與競爭對手區分開來，從而提高 貴集團的品牌聲譽及客戶認可度。 貴集團相信，在其項目中引入更多預製組件將較其競爭者更具所需競爭優勢，鞏固 貴集團在業內的地位，並最終對 貴集團及股東整體有利。

此外，管理層進一步告知，於2017年11月至2018年1月三個月期間，有關政府機關發佈有關對河南省大氣污染活動（包括若干房地產建築流程）進行限制的通告。儘管有關限制施加予若干更為傳統的建築活動，吾等向管理層了解到，裝配及安裝預製組件不屬於上述對大氣污染活動進行限制的範圍。因此， 貴集團認為，其房地產項目使用預製組件為可行的替代方案，將令建築流程更加有效及應對有關政府機關對河南省大氣污染活動進行限制產生的不利影響。

為達致上述戰略目標，董事認為 貴集團將需確保以合理價格獲供應穩定、固定及持續的優質預製組件。倘無穩定及固定的供應，會妨礙 貴集團選擇建築材料，限制物業的設計，並可能導致進度中斷及擾亂總體項目規劃。

貴集團預期自築友私人集團持續擴充獲得的利益

此外， 貴公司於2019年12月30日訂立工程服務戰略合作框架協議，據此，築友智造將向 貴集團擬開發的房地產項目提供工程設計、施工總承包工程、混凝土預製件的供應及彩力板供應及安裝等工程服務，進一步詳情載於 貴公司日期分別為2019年12月30日及2020年2月19日的公告及通函。為完成築友智造於工程服務戰略合作框架協議項下的預期訂單，築友私人集團需要資本擴大及提升其產能以及繼續經營其他業務。

獨立財務顧問函件

因此，考慮到需要支持築友私人集團擴大其產能及需要為 貴集團房地產開發項目保持穩定提供優質建築組件及服務，就嘉耀發行債券提供擔保將對 貴集團有利，以便確保築友私人集團將有充足資本進行其擴充計劃及業務營運。

築友私人集團乃中國市場中少數擁有進行房地產開發項目裝配式工程所需的若干高端技術的供應商之一。由於 貴集團逐漸採納此種建築方式進行其未來房地產開發項目，故最重要的是築友私人集團將能夠以合理價格向 貴集團穩定提供有關服務，以確保項目質素和及時完工。工程服務戰略合作框架協議項下所載之適用定價政策乃由訂約方公平磋商後協定，且 貴公司已向至少兩名獨立第三方服務提供者索取報價，以確保相關定價政策屬公平合理，且不遜於獨立第三方向 貴公司所提供者。

誠如董事會函件所載，根據發行人集團向 貴集團提供的資料，包括其動用債券所得款項以及發行人集團預期透過（其中包括）提升產能並因而改善規模經濟及減少運輸成本實現成本節省的擴充計劃，且經考慮與築友智造訂立的承諾契約條款及義務（進一步詳情載於下文），董事會認為築友智造預期產生的成本節省將進一步降低 貴集團的建設成本，原因為 貴集團及其供應商（包括築友智造）以成本加成模式進行採購乃商業慣例。

鑒於築友智造須向 貴集團提供其營運資料（包括授予 貴公司查閱與釐定其是否已妥為向 貴公司提供優先待遇有關的所有賬簿及記錄的權利），並每月向 貴公司提供與其他客戶協定的重大條款（包括服務類型、價格、金額及提供服務的時間）摘要（進一步詳情載於下文），以及根據為強制執行與築友智造訂立的承諾契約條款而將予實施的內部控制， 貴集團（透過其項目相關人員）、採購團隊以及財務團隊將監察及評估築友智造進行採購產生的成本的合理性。董事會認為， 貴集團可確保築友智造產生的成本節省將透過降低採購成本而使 貴集團受益。

獨立財務顧問函件

就此而言，吾等已審閱管理層根據所收集資料編製的計劃（「**成本節省計劃**」），當中載有預期節省成本的計算方法，並已計及裝配式建設方法每平方米的建設成本與傳統建設方法每平方米的建設成本的區別。

吾等了解到，上述裝配式建設成本乃根據2017年、2018年及2019年的歷史建設成本數據估計得出，有關建設成本於2017年為每平方米約人民幣1,938元，於2018年逐步減少至每平方米約人民幣1,893元及於2019年進一步減少至每平方米約人民幣1,833元。就此，吾等已進一步獲得並審閱管理層提供的配套計劃，當中載有歷史建設成本（如成本節省計劃所載）的明細，包括相關勞工成本、預製模具成本、水電費、公用設施、其他建築材料、管理費及其他雜費。

如前段所詳述，吾等注意到，裝配式建設的每平方米建設成本按年下降約2%至3%，且管理層審慎估計未來按年下降的幅度減小，少於成本節省計劃中的2%，即較上述歷史下降幅度更為保守。吾等經與管理層討論後了解到，預期節省成本主要與規模經濟改善、預製模具製造成本、製造設備成本及運輸成本減少以及建築損耗降低有關。另一方面，傳統建設方法的每平方米建設成本整體不斷上升，主要乃由於建築工人工資增加，而建築工人工資通常佔總建設成本的約20%至25%（視乎項目而定）。根據吾等完成的工作，吾等認為上述計算方法為成本節省估計的合理基準。根據成本節省計劃，建築工人工資的有關增幅乃以按年增加約7%估計，而管理層告知，有關估計乃基於 貴集團的歷史加薪額得出。就此，基於吾等對中國建築工人工資的歷史增幅進行的市場調查，吾等認為上述百分比增幅屬合理。

獨立財務顧問函件

此外，吾等注意到，成本節省計劃中將採用裝配式方法進行建設並因此可節省成本的估計建築面積乃審慎估計為1.5百萬平方米、2.5百萬平方米及4.0百萬平方米，僅分別佔截至2020年、2021年及2022年12月31日止年度各年的總估計開發面積10.0百萬平方米的15%、25%及40%。該估計被視為屬審慎，原因為截至2019年12月31日止年度的年度業績公告載述：(i)截至2019年12月31日，貴公司共有100個項目動工建設，新開工面積14,982,000平方米，較2019年初既定開工目標增長約7%；及(ii)截至2019年12月31日，貴公司在建項目151個，其中位於鄭州20個，河南省其他城市共131個，在建項目總建築面積約為30,196,000平方米。

經考慮完成擴充後築友智造的每平方米建設成本預期降低，以及貴集團將開發的預期建築面積（或會自築友智造購得），倘並無不可預見的情況，董事會預期未來三年的潛在成本節省總額約為人民幣646.2百萬元。

貴集團預期自與築友智造訂立的承諾契約獲得的利益

此外，於2020年4月9日，築友智造以貴公司為受益人簽署承諾契約，其將於擔保契約日期生效並維持有效直至工程服務戰略合作框架協議屆滿或終止為止。根據有關承諾，築友智造將：(i)在商業上實際可行的情況下，向貴公司提供相對於其不時可向其他客戶獲得的相同產品或服務的定價政策而言屬最低的單位價格；(ii)倘貴公司於工程服務戰略合作框架協議年期內向其他提供相若產品或服務的獨立第三方服務提供者獲得較低的報價，築友智造將盡合理商業努力滿足該報價；及(iii)盡合理商業努力按貴公司根據工程服務戰略合作框架協議合理要求的期限交付有關產品及服務。這包括，倘情況需要（如在供應有限的情況下），優先處理貴公司的訂單。

獨立財務顧問函件

吾等亦自董事會函件中知悉，根據承諾契約，築友智造須(i)授予 貴公司查閱與釐定其是否已妥為向 貴公司提供上述優先待遇有關的所有賬簿及記錄的權利(包括(其中包括)其他客戶的採購訂單)；(ii)每月向 貴公司提供與其他客戶協定的重大條款(包括服務類型、價格、金額及提供服務的時間)摘要；(iii)倘築友智造無法按照 貴公司合理要求的期限合理交付相關產品及服務，則其須立即告知 貴公司相關原因並與 貴公司討論以尋求雙方在商業上均可接受的解決方案；及(iv)在向 貴公司提交的各項報價中向 貴公司確認已妥為提供的相關優先待遇。

經考慮上述承諾契約條款(各項條款在價格控制、監察或產品交付方面對 貴集團而言均屬優惠條款)，以及吾等過往對 貴集團確保與可靠及具有雄厚技術實力的供應商合作以支持其持續發展(尤其是進行高質素的裝配式工程)的能力重要性進行的分析，吾等認為，承諾契約符合 貴公司及股東的整體利益。

此外，吾等亦注意到， 貴公司將實行以下內部控制措施，以確保妥為實施及執行相關承諾契約：

- (i) 貴集團負責供應商採購的相關項目人員將監察工程服務戰略合作框架協議項下各項工程服務的相關歷史採購成本定價記錄，以及除築友私人集團外的供應商市場報價，以期確保築友私人集團向 貴公司提供的相關產品及服務售價與最新市場趨勢一致或相符；
- (ii) 貴集團負責供應商採購的相關項目人員將僅在考慮(其中包括)投標價格、供應商的資格及聲譽、資格規定，或向至少兩名獨立服務提供者索取報價，以及要求築友智造口頭確認其已妥為提供相關優先待遇後基於優勢向築友智造授出合約；

獨立財務顧問函件

- (iii) 貴集團的財務部將定期整體審核與築友智造進行的交易，並每月抽查 貴公司根據工程服務戰略合作框架協議進行的採購，以確保 貴公司已妥為獲得相關承諾契約項下的優先待遇，且相關項目人員亦已遵守上述內部控制程序。相關項目人員將每月向董事會呈報任何結果；及
- (iv) 倘發現任何可能違反相關承諾契約或上述內部控制措施的情況，相關人員須在切實可行情況下盡快知會董事會。

經考慮上述將予實施的內部控制程序，尤其是 貴集團不同部門（即項目相關人員及財務部人員）均須監察及執行所述內部控制程序，吾等認為，已具有充足內部控制程序監管承諾契約的有效執行情況。

此外，就董事所知及所信， 貴集團將於相關協議期限內成為築友私人集團的最大客戶之一。因此，鑑於 貴集團對築友私人集團業務的重要性及上述承諾契約， 貴公司認為其將能夠以合理價格自築友私人集團獲得可靠供應（就時間及質素而言）。鑒於 貴集團的規模（按「1.有關 貴集團的背景資料」一節進一步分析的收益及營運規模計），管理層認為，最重要的是 貴集團獲得具備所需技術能力的可靠供應商以確保 貴集團順利營運。此外，鑒於上述河南省實施日益嚴格的環境保護政策，管理層認為，現已不再關乎就 貴集團應否尋求轉向更環保的建造方法（如裝配式工程）進行辯論，而是關乎 貴集團如何轉向符合 貴集團利益的裝配式工程，而有關策略轉變需要可靠的供應來源（即築友私人集團）以供用於 貴集團未來的房地產項目，致使上述日益嚴格的環境保護政策於可預見未來將不會對 貴集團的營運造成不利影響。

獨立財務顧問函件

此外，誠如 貴公司日期為2020年2月19日有關工程服務戰略合作框架協議的通函所披露， 貴集團已制定供應商採購程序。供應商採購須遵守各項規定程序，而該等程序通常由 貴公司的項目人員及／或項目經理而非董事會處理。其包括（其中包括）邀請 貴集團核准供應商名冊中的多家供應商（包括築友智造及獨立第三方）投標，且 貴集團將在考慮（其中包括）投標價格、供應商的資格及聲譽、資格規定，或向至少兩名獨立服務提供者索取報價後基於優勢授出合約。

鑑於上述情況，尤其是供應商乃由相關項目人員及／或項目經理根據一系列標準甄選，債券及擔保契約將不會影響有關供應商採購的相關決策。該等採購程序旨在確保與選定供應商協定的條款屬正常商業條款或不遜於獨立第三方向 貴公司提供之條款。

反彌償及融資協議

吾等亦注意到，根據反彌償及融資協議，發行人須向擔保人提供信貸融資，據此，擔保人可按下列方式於債券期限內任何時間按年利率6.875%使用債券所得款項：(1)50.0百萬美元，將由發行人於完成後三個營業日內轉賬予擔保人；及(2)餘下153.0百萬美元，可由擔保人根據發行人對該等債券所得款項的實際使用情況在可使用時提取。

獲得信貸融資使擔保人可按與債券相同的利率獲得資金。鑒於全球及中國經濟的最新發展情況，發行人同意向 貴公司提供信貸融資。誠如董事會函件所述，根據信貸融資， 貴公司目前預期於發行債券後不久（不遲於2020年6月30日）提取50.0百萬美元，並將有關款項用於部分償還 貴集團於2020年10月到期的已發行優先票據。

獨立財務顧問函件

貴公司現時有關信貸融資的擬定用途及發行人的餘下所得款項用途乃與發行人於認購協議日期後經討論釐定，並計及近期全球及中國經濟放緩，以及整體經濟前景的較多不明朗因素。儘管發行人及築友智造仍計劃從長遠角度進行其擴充計劃，惟發行人已選擇以更為保守的時間表進行，因此於來年將不會悉數動用203.0百萬美元。此外，發行人已考慮到 貴公司於促進發行債券方面所發揮的關鍵作用。因此， 貴公司已就信貸融資作出相應安排，以致 貴公司將從使用至少50.0百萬美元的債券所得款項中獲益。

就此，吾等已注意到以下各項：

- (i) 根據信貸融資，發行人須為擔保人自所籌集的債券所得款項淨額中撥出50.0百萬美元。在此基礎上，此舉導致 貴公司於擔保契約下的風險由203.0百萬美元大幅減少至153.0百萬美元（「**實際風險**」）；
- (ii) 連同 貴公司於擔保契約下的實際風險大幅減少， 貴集團亦將從於現行不確定的經濟環境中額外獲得的資金50.0百萬美元中獲益；
- (iii) 發行人按債券本金總額1.50%應付予 貴公司的擔保費（按203.0百萬美元乘以1.50%計算）將約為3.05百萬美元，相當於 貴公司實際風險約2.00%（「**實際擔保費**」）。實際擔保費多於自吾等對本函件下文中「(iii)市場擔保安排、市場先例及先前交易」一節所載市場擔保安排、市場先例及先前交易的分析獲悉的最高擔保費及 貴公司自兩家主要的中國銀行獲得的報價（更多詳情載於下文）；及
- (iv) 根據於最後實際可行日期的市場資訊，鑒於近期疫情的持續發展相關不確定因素、全球經濟放緩及資本市場波動， 貴集團發行的債務證券的收益率均有所上升，此可能表明 貴集團的融資成本或會增加。經參考 貴集團一年期優先票據的現行收益率，並使用直至最後實際可行日期（包括該日）的最後十個交易日的平均數計算，董事會認為 貴公司發行新優先票據的潛在成本為約16.225%，而信貸融資的利率為每年6.875%，故融資成本每年可能減省9.350%，惟受限於相關時間的實際利率。

獨立財務顧問函件

基於 貴公司根據信貸融資於2020年6月30日前將提取的50.0百萬美元，上述9.350%的差額指每年可能減省融資成本約4.67百萬美元（假設 貴集團透過發行優先票據籌集資金則將會產生有關融資成本），僅供說明用途。根據上述可能減省融資成本約4.67百萬美元，連同擔保費約3.05百萬美元，計算得出 貴集團的總經濟利益將為實際風險的約5.05%（即7.72百萬美元除以153.0百萬美元）。

此外，(i) 貴公司預期擔保契約不會對 貴公司取得融資或集資的能力產生任何重大不利影響；(ii)擔保人亦將有權就提供財務資助收取擔保費；及(iii)擔保人亦享有針對發行人的反彌償，進一步詳情載於董事會函件「5.提供財務資助的理由及裨益」一節。

經考慮(i) 貴集團主要於中國從事房地產開發及銷售；(ii)來自 貴集團供應商（即築友私人集團，包括築友集團）的預期利益；(iii)築友私人集團提供智慧建築（尤其是裝配式建築）整體解決方案（被認為不會廣泛運用於目前市場）的往績記錄；(iv)開發裝配式建築的預期利益；(v)穩定供應商築友私人集團有保障及優質供應建築材料，符合 貴集團策略並將推動 貴集團物業開發業務長期穩定發展；(vi) 貴公司（作為服務用戶）與築友智造（作為服務供應商）訂立的工程服務戰略合作框架協議；(vii) 貴集團來自築友智造以 貴公司為受益人簽署的承諾契約（更多詳情載於上文「貴集團預期自與築友智造訂立的承諾契約獲得的利益」一段）的預期利益；及(viii) 貴集團將提取的50.0百萬美元相關預期利益及 貴集團整體的經濟利益（詳述於上文「反彌償及融資協議」一段），吾等與董事一致認為，提供財務資助符合 貴公司的整體利益。

獨立財務顧問函件

5. 認購協議、債券、擔保契約、反彌償及融資協議的主要條款

以下資料摘錄自董事會函件：

日期	2020年2月12日（交易時段後）
訂約方	(1) 嘉耀（作為發行人）； (2) 貴公司（作為擔保人）； (3) 各附屬公司擔保人（各為一名擔保人）；及 (4) 平安（作為投資者）。

於最後實際可行日期，發行人由 貴公司主席、執行董事兼控股股東胡先生間接全資擁有及控制，故為胡先生的聯繫人及 貴公司的關連人士。發行人亦為築友智造科技的控股股東。

董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，投資者及其最終實益擁有人為獨立於 貴公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

標的事項	根據認購協議的條款，發行人同意發行，且投資者同意認購及支付或促使認購及支付債券。有關債券的主要條款，請參閱董事會函件。
------	---

彌償	發行人及擔保人各自共同及個別向投資者承諾，倘投資者或其任何代名人或其各自的任何關聯人士因、就或基於下列各項而蒙受任何虧損：
----	---

- (i) 發行人或任何擔保人違反其各自於認購協議或任何其他合約所載或被視作根據認購協議或任何合約作出的任何聲明、保證、承諾、契諾、擔保、彌償或協定；或

獨立財務顧問函件

- (ii) 發行人、發行人集團任何成員公司或擔保人集團任何成員公司或其各自任何董事或職員未能遵守任何有關債券發售、發行及出售或提供擔保契約的法令或法規的要求，

其須按要求向投資者支付相等於有關稅後虧損的金額。此彌償乃投資者或其任何代名人或其各自的任何關聯人士可能擁有的任何其他補救措施的補充。

有關認購協議的主要條款（其中包括先決條件）的進一步詳情，載於董事會函件。

此外，吾等亦載列債券的主要條款概要：

本金額	203,000,000美元
形式及面值	債券為記名形式，每份面值為100,000美元及其完整倍數。債券證書將就其已登記持有的債券發給每名債券持有人。
到期日	發行日期起計364日。
利息	債券自發行日期（包括該日）起按年利率6.875%計息，每半年支付一次。
擔保	待取得本通函「董事會函件－2.認購協議－先決條件」分節第(c)段所載的獨立股東批准後，於完成日期或之前，各擔保人向投資者承諾簽立及向投資者及受託人交付擔保，據此，各擔保人將共同及個別擔保發行人有關債券的責任（包括妥善及按時支付債券項下的本金、利息及所有其他應付金額）作為連續抵押，且僅根據擔保條款解除。

獨立財務顧問函件

擔保地位	發行人有關債券的責任（包括妥善及按時支付債券及信託契約項下的本金、溢價（如有）、利息及所有其他應付金額）均由擔保人根據擔保不可撤回及無條件地擔保。各擔保人於擔保項下的責任為各擔保人的直接、無條件、非後償及無抵押責任及（除法律規定優先的若干責任外）至少與各擔保人不時未履行的所有現有及日後非後償及無抵押責任享有同等地位。
提早贖回	除先前規定贖回或購買及註銷者外，發行人將於債券到期日按其本金額的100%連同任何應計但未支付的利息贖回各債券。除條款及條件所載的因稅務理由而贖回外（惟在無損條款及條件項下違約事件的情況下），發行人不可在該日前選擇贖回債券。

有關債券的主要條款的進一步詳情，載於董事會函件。

根據認購協議，貴公司與各附屬公司擔保人（作為擔保人）預期於完成前或完成時訂立以受託人為受益人的擔保契約，惟須遵守（其中包括）獨立股東批准規定。

根據擔保契約，各擔保人共同及個別無條件及不可撤回地向受託人擔保發行人妥善履行及遵守有關債券或信託契約及代理協議項下的所有責任（現時或未來、直接或間接、絕對或或然、隨時或不時）（「責任」），包括但不限於妥善及按時支付發行人根據信託契約、代理協議及／或根據債券條款就債券不時明確應付的所有款項。倘發行人未能支付到期及應付的任何款項，擔保人同意促使支付該等到期及應付款項，猶如該等付款由發行人按發行人根據信託契約及代理協議有關債券付款的條款及條件規定的方式及貨幣作出。有關擔保契約的進一步詳情載於董事會函件。

獨立財務顧問函件

根據反彌償及融資協議，只要擔保契約仍具十足效力及效用，發行人須於反彌償及融資協議日期後各曆年末按年向 貴公司支付金額相等於債券本金總額1.5%的擔保費。此外，發行人亦將根據反彌償及融資協議向擔保人授出信貸融資。

繼發行人向擔保人提供反彌償後，發行人進一步向各擔保人承諾，其將竭力妥善履行及遵守有關債券或信託契約及／或代理協議項下的所有責任（現時或未來、直接或間接、絕對或或然、隨時或不時），包括但不限於妥善及按時支付發行人根據信託契約、代理協議及／或根據債券條款就債券不時明確應付的所有款項，且如有必要，將向其股東或最終實益擁有人尋求可能需要的資助（財務或其他方式），以確保妥善履行及遵守責任。

反彌償及融資協議的進一步詳情載於董事會函件。

6. 吾等關於提供財務資助的分析

為了評估提供財務資助的公平及合理性，吾等已審閱並分析（其中包括） 貴集團的內部控制、發行人的反彌償、擔保費、發行人將向擔保人作出的信貸融資以及向 貴集團提供財務資助的財務影響，有關詳情載於下文。

(i) 內部控制

於訂立認購協議前，管理層已對發行人集團的還款能力進行盡職調查及評估，包括已審閱發行人集團的綜合財務報表及管理賬目。截至2019年12月31日止年度，發行人集團的未經審核收入及除稅後溢利分別約為人民幣614.7百萬元及人民幣118.9百萬元。吾等自董事會函件獲悉，於2020年2月29日的未經審核資產淨值約為人民幣2,614.7百萬元，此金額(i)明顯高於債券本金總額203.0百萬美元；及(ii)相當於實際風險153.0百萬美元（經計及 貴集團根據信貸融資將提取的50.0百萬美元後，更多詳情載於本函件下文「提供財務資助的財務影響」一段）的兩倍以上。此外，吾等注意到，基於經審閱的資料及文件，就 貴公司所知及所悉，發行人集團自其成立起概無拖欠償還其任何融資。

獨立財務顧問函件

作為吾等工作及分析的一部分，吾等經已取得並審閱(i)發行人與胡先生訂立的承諾契約，據此，只要胡先生仍為發行人的唯一實益擁有人，胡先生將提供發行人可能必要並不時書面要求的直接財務資助以供發行人妥善履行或遵守其有關發行人進行任何外部融資活動的責任（「承諾契約」）。董事會經考慮胡先生的財務狀況後認為，彼有足夠資產於債券期限內向嘉耀提供相關直接財務資助。吾等已就此開展進一步工作（進一步詳情載於下文）；及(ii)管理層提供的還款時間表，當中訂有償還債券下還款金額的方式（「還款時間表」）。吾等注意到，還款時間表乃於假設胡先生須承擔債券的全部203.0百萬美元的情況下編製，旨在評估胡先生的償還能力。然而，鑒於 貴集團擬提取信貸融資項下的50.0百萬美元，實際風險將大幅減少至153.0百萬美元。因此，相關評估被認為屬保守評估。

吾等亦自董事會函件中知悉，發行人僅就盡職調查及說明用途編製該還款時間表，且並非詳盡無遺。特別是，該還款時間表乃按相對保守基準根據資金來源類型編製。例如，其低估了胡先生應收的2019年末期股息（進一步詳情載於下文）。

其亦未計及（其中包括）胡先生未來或會取得的任何外部融資。就董事所知及所信，胡先生多年來擁有能夠以其認為商業上可接受的條款獲得外部融資的良好記錄，且董事會目前並無理由懷疑（如有需要）（例如，為促進嘉耀履行債券項下的付款義務），胡先生將繼續能夠如此行事。

還款時間表載列以多種來源償付還款金額的方式（但並非詳盡無遺），其中包括(i)預期從築友智造科技產業集團有限公司（「築友智造」）及其附屬公司（統稱「築友私人集團」，合資格為創新型高科技企業，主要為智能建築提供綜合解決方案及智能建築生態鏈建設）；(ii)胡先生應收 貴公司的中期及末期股息的預期金額；及(iii)胡先生持有的流動資產，包括上市公司股份。

獨立財務顧問函件

鑑於上述情況，吾等已取得並與管理層就築友私人集團截至2020年12月31日止年度的預算（「築友私人集團預算」）以及相關主要假設（包括收入、毛利率及淨利率）（經計及歷史趨勢、手頭項目及合約、潛在合約及行業發展後作出）進行討論，且管理層告知，根據可得資料，築友私人集團預算屬可行。根據築友私人集團預算，吾等注意到，截至2020年12月31日止年度的純利與還款時間表所載述的相關結餘相符一致。

此外，吾等亦已審閱2018年年報及2019年年度業績公告並注意到，於截至2018年及2019年12月31日止年度 貴公司權益持有人應佔溢利分別為約人民幣1,154.3百萬元（相當於約1,269.7百萬港元¹）及人民幣2,015.1百萬元（相當於約2,216.6百萬港元），於2019年12月31日 貴公司權益持有人應佔權益為約人民幣9,718.0百萬元（相當於約10,689.8百萬港元）。根據聯交所網站所示 貴公司已刊發權益資料披露，並獲悉胡先生持有約2,046,500,000股股份，按於最後實際可行日期收市價每股4.02港元計算，胡先生持有的股份的市場價值超出82億港元。

就吾等對胡先生根據還款時間表應收 貴公司的中期及末期股息的預期金額進行的工作而言，吾等已審核 貴集團的派息比率（即已宣派股息總額除以截至2018年及2019年12月31日止年度的除稅後溢利）。吾等亦從董事會函件中注意到，董事會注意到發行人的還款能力部分可能依賴於胡先生自 貴公司收取的股息。就此而言，董事確認彼等已充分知悉其信託責任（包括（其中包括）以符合 貴公司及股東整體最佳利益的方式行事），並一直及將繼續在就宣派股息作出推薦建議或決定時充分履行相關職責。

¹ 僅作說明用途及除另有說明者外，本函件內人民幣乃按匯率人民幣1.0元兌1.1港元換算為港元。有關換算並不構成任何金額已經、可能已或可能按該匯率或任何其他匯率換算之聲明。

獨立財務顧問函件

基於以上所述及經與管理層討論後，吾等了解到，貴集團擬於可預見未來（惟不可預見之情況除外）繼續維持其過往派息比率政策，且維持派息比率的基準獨立於提供財務資助。此外，吾等自貴集團截至2019年12月31日止年度的年度業績公告中知悉，董事會建議派發末期股息每股31.00港仙。倘獲股東批准，胡先生應收貴公司的末期股息將遠遠超出還款時間表所載的相應金額。鑒於貴集團就建議股息取得股東批准的歷史往績記錄，吾等認為將應收股息列入還款時間表屬合理。此外，吾等向管理層了解到，還款時間表並非詳盡無遺，儘管其載列可能的還款來源，惟並未計及（其中包括）胡先生未來或會取得的任何外部融資。

誠如董事會函件所述，貴集團將採納下列風險控制或內部控制措施：

- (a) 發行人承諾在其提取或動用自發行債券收取的任何所得款項時會向擔保人發出書面通知。該通知將訂明提取或動用的日期及金額。
- (b) 發行人將向貴公司提供其有關業務表現、合規、存款及貸款以及其他服務的季度報告以及財務報表（包括損益賬以及資產負債表）以供審閱及持續監控。貴公司將特別指派有關部門人員監察發行人的財務表現及狀況，並將定期向貴公司管理層匯報。
- (c) 發行人亦將提供詳述債券所得款項用途明細的季度報告，以確保彼等用於指定用途。貴公司的指定人員可進行抽查，以監控債券所得款項的用途並將定期向貴公司管理層匯報。
- (d) 貴公司管理層亦將於各審核委員會會議中向獨立非執行董事匯報有關發行人的違約風險及企業管治風險（如必要）。

獨立財務顧問函件

經考慮吾等對發行人集團進行的分析及工作以及上述胡先生履行承諾契約項下義務的能力後，吾等並不知悉有資料表明發行人集團連同胡先生的財務支持將無法應付到期的相關還款義務，因此吾等與董事會一致認為，發行人集團連同胡先生將能夠履行其與債券有關的付款義務。

(ii) 發行人的反彌償

誠如董事會函件所載述，根據反彌償，發行人無條件及不可撤回地同意下列為主要獨立及主要責任：(a)向各擔保人全面及按要求彌償及持續彌償及使有關擔保人免受在各情況下因任何擔保人根據擔保契約的任何及各項責任及／或負債（包括於擔保契約或擔保契約項下有關責任的任何更新、延期、增加或變更）引起或就此令有關擔保人產生或蒙受的所有及任何負債、損害、成本、索賠、要求、付款、虧損及費用（包括任何直接、間接或相應虧損、溢利虧損及所有利息、罰金及法律費用（按全面彌償基準計算）以及所有其他成本及費用及由此產生的任何增值稅）的損害；及(b)發行人按要求不時向擔保人支付根據上文(a)段應付的任何金額，連同從任何擔保人根據擔保契約作出的付款之日起該金額產生的利息。

於擔保契約最終解除或終止及擔保人根據擔保契約不再有任何責任前，反擔保將仍具十足效力及效用。擔保人毋須就反彌償向發行人支付任何費用。

管理層告知，築友私人集團的主要資產包括於最後實際可行日期築友智造科技（總市值為約14億港元）約63.5%的股權及於2019年12月31日築友智造科技擁有人應佔未經審核股權約18億港元。此外，誠如董事會函件所述，貴公司已對發行人集團的還款能力進行盡職調查及評估，並已對發行人集團的信貸記錄進行研究，方式為審閱發行人集團的綜合財務報表及管理賬目。基於貴集團經審閱的資料及文件，就貴公司所知及所悉，發行人集團自其成立起概無拖欠償還其任何融資。

獨立財務顧問函件

基於 貴集團所審閱的發行人資料及文件並考慮發行人於築友智造科技集團的投資及股權，就 貴公司所知及所悉， 貴公司認為發行人有能力履行其於債券項下的付款責任及其資產被視為足以履行其於反彌償項下的責任。鑑於上述情況，尤其是吾等對還款時間表、擔保契約、 貴集團的相關風險控制及內部控制措施、發行人提供的反彌償進行的工作，吾等認為發行人連同胡先生的財務支持具有履行其於認購協議、反彌償及融資協議及擔保契約項下的義務的能力。因此，吾等與管理層一致認為，儘管發行人並未就反彌償向 貴公司提供任何抵押，這將不會影響相關反彌償的強制執行性。就此而言，吾等亦已於下文「(iii)市場擔保安排、市場先例及先前交易」一段進行進一步分析。

此外，經與管理層討論後，儘管認購協議項下共有16名擔保人（即 貴公司及附屬公司擔保人），從 貴集團的營運角度而言，由於 貴公司為附屬公司擔保人的直接或間接控股公司，故與僅由 貴公司作為擔保人相比，擔保人的數量未必會對 貴集團的整體營運造成任何額外嚴重干擾。

(iii) 市場擔保安排、市場先例及先前交易

為了評估提供財務資助項下條款的合理性，吾等已對於2019年2月1日至 貴公司日期為2020年2月12日的初始交易公告日期止期間（「**審閱期間**」）就提供擔保刊發公告的其他香港上市公司進行市場調查。吾等認為審閱期間（即緊接公告前六個月以上期間）屬合理且具有充足時間收集具有市場代表性的可資比較交易，以評估提供財務資助的條款是否符合一般市場慣例。

獨立財務顧問函件

就此，根據以下標準，即(a)上市公司提供的擔保，該公司並非主要從事提供擔保服務的金融機構及其股份於聯交所主板上市；(b)提供擔保構成標的上市公司的關連交易及／或須予公佈交易；(c)擔保的最高金額不少於800百萬港元（吾等經考慮 貴集團根據認購協議向發行人提供的擔保金額203.0百萬美元（相當於約1,583.4百萬港元²）後認為該標準更具可比性）；(d)擔保並無按標的上市公司或其全資附屬公司直接持有的股權比例提供；及(e)提供擔保不符合上市規則第14A.89條規定的豁免標準（統稱「標準」），吾等已盡力根據標準自聯交所網站上刊發的公告中確定六項交易（「市場擔保安排」）的詳盡清單。下表載列根據標的上市公司各自發佈的交易公告所載市場擔保安排的概要：

公司名稱 (股份代號)	關連交易及 交易類別	相關擔保下 擔保人的責任	貸款方或 其關連方提供的(a) 反擔保 ／彌償；及 (b)抵押	所涉最高金額 (附註1)	擔保費 (%)	刊發的交易公告／通函 概述的提供擔保的理由
北控清潔能源 集團有限公司 (「北控」) (1250) (附註2)	關連交易： 否 上市規則第14章 項下的交易分類： 須予披露交易	擔保對手妥善履行主要合約項 下有關租賃付款及行政費用的付 款責任	反擔保／彌償： 否 抵押： 無訂明	人民幣885百萬元 (973百萬港元)	無訂明的擔保費 (附註3)	北控董事認為提供擔保將有助於目標公司（即北控 並無控股權益的獨立第三方）取得完成該項目所需 的融資，並向北控提供投資該項目以擴大其中國風 電站組合的潛在機會。北控擔任該項目的工程、採 購及施工的承包商，已就保障該等服務產生的應收 款項採取了適當措施。

² 僅作說明用途及除另有說明者外，本函件內美元乃按匯率1.0美元兌7.8港元換算為港元。有關換算並不構成任何金額已經、可能已或可能按該匯率或任何其他匯率換算之聲明。

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	關連交易及 交易類別	相關擔保下 擔保人的責任	貸款方或 其關連方提供的(a) 反擔保 ／彌償；及 (b)抵押	所涉最高金額 (附註1)	擔保費 (%)	刊發的交易公／通函 概述的提供擔保的理由
中國天瑞集團 水泥有限公司 (「中國天瑞」) (1252) (附註4)	關連交易： 是 上市規則第14章 項下的交易分類： 主要交易	關連人士須就貸款、債權證或公司 債券向貸款方提供第一擔保，而上 市公司擔保僅提供額外信貸支持	反擔保／彌償： 是 抵押： 無訂明	人民幣3,000百萬元 (3,300百萬港元)	無，依據是有關費用通 常根據年度擔保金額計 算，而中國天瑞預期， 根據天瑞集團擔保將動 用的金額多於根據公司 擔保將動用的金額。	進行交易的理由包括(i)中國銀行要求私營公司提 供第三方擔保後方批出貸款是普通市場慣例；(ii) 根據相關框架協議，中國天瑞可就其借款及／或債 權證或公司債券向天瑞集團尋求擔保，及天瑞集團 擔保過往應用機會比公司擔保多；(iii)中國天瑞將 就其潛在虧損追討天瑞集團公司。倘相關貸款乃由 天瑞集團公司的附屬公司借入，天瑞集團公司須提 供第一擔保，而中國天瑞獲提供額外信貸支持，天 瑞集團公司同意賠償中國天瑞因違反條款而造成的 任何損失；及(iv)利用部分銀行提供的可能更好 的融資條款。天瑞集團公司由中國天瑞的控股股東 及其配偶擁有。
長江實業集團 有限公司 (「長江實業」) (1113) (附註5)	關連交易： 是 上市規則第14章 項下的交易分類： 適用百分比率低 於5% (即須予披 露交易的閾值)	就目標關連人士在各自之融資協 議項下的所有付款及其他義務向 各貸款方提供的擔保	反擔保／彌償： 無訂明 反擔保 抵押： 無訂明	融資1：150百萬美元 (1,170百萬港元) 融資2：250百萬美元 (1,950百萬港元) 融資3：150百萬美元 (1,170百萬港元) 合計：550百萬美元 (4,290百萬港元)	根據前三個月相關融資 協議項下的平均未償還 貸款金額，每年0.45%， 並須按季度支付，經參 考預期節省利息及借款 人較高的營運效率釐 定。	擔保令合營公司 (即由長江實業間接擁有50%權益 及10%投票權由長江實業的一名關連人士持有) 得 以就貸款融資取得商業上更佳的條款，包括但不限 於較低的融資成本以及較少的營運限制，讓其在營 運方面實現更大的靈活性和效益。長江實業收取擔 保費作為回報，以反映長江實業所提供的財務資 助。
江西銅業股份 有限公司 (「江西銅業」) (358) (附註6)	關連交易： 是 上市規則第14章 項下的交易分類： 無	由 (其中包括) 該公司的附屬公司 及其主要股東 (即該公司的關連人 士) 訂立的相關相互擔保協議載明 就彼等各自於訂明期間分別從金 融機構取得之貸款融資所涉責任 提供擔保的最高年度結餘總金額	反擔保／彌償： 是 抵押： 無訂明	不超過 人民幣1,600百萬元 (1,760百萬港元)	無訂明擔保費 (附註3)	中國的金融機構要求企業擔保作為授予借款方 貸款融資的抵押乃一般慣例。簽訂相關協議讓江西銅 業的附屬公司可從貸款人取得融資以支持其日常 及一般業務過程。為滿足上述附屬公司實際生產經 營的需要，降低融資成本，及擬進一步加大上述附 屬公司與關連人士互相融資支持的力度，相關附屬 公司與關連人士因而訂立相關協議。相關關連人士 為相關附屬公司的主要股東。

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	關連交易及 交易類別	相關擔保下 擔保人的責任	貸款方或 其關連方提供的(a) 反擔保 / 彌償; 及 (b)抵押	所涉最高金額 (附註1)	擔保費 (%)	刊發的交易公告/通函 概述的提供擔保的理由
聯想控股股份 有限公司 (「聯想控股」) (3396) (附註7)	關連交易: 是 上市規則第14章 項下的交易分類: 適用百分比率低 於5% (即須予披 露交易的闕值)	聯想控股的全資附屬公司為該定 期貸款連同貸款協議項下關連人 士應付的任何利息及其他費用提 供全額擔保	反擔保/彌償: 無訂明 反擔保 抵押: 無訂明	130百萬美元 (1,014百萬港元)	每年按定期貸款最高額 的1%計算,由訂約方透 過公平磋商且按屬公平 合理的正常商業條款釐 定;而標的擔保費的付 款條款並未訂明	銀行要求一間公司的股東提供擔保乃常見的商業 慣例;且該等銀行對聯想控股(作為香港上市公司) 的財務狀況更具信心,因而要求聯想控股的附屬公 司為貸款安排提供擔保。聯想控股為其集團成員提 供擔保乃常見的商業慣例。是項交易項下的有關成 員為私募股權投資基金,連同其各自管理公司/普 通合夥人。 提供擔保亦將為聯想控股帶來擔保費收入。
融信中國控股 有限公司 (「融信中國」) (3301) (附註8)	關連交易: 無 上市規則第14章 項下的交易分類: 須予披露交易	以債權人為受益人提供的擔保,以 保證貸款方如期履行貸款協議項 下的債務責任	反擔保/彌償: 無訂明 反擔保 抵押: 無訂明	人民幣750百萬元 (825百萬港元)	無訂明擔保費 (附註3)	有利於融信中國的合營公司滿足開發杭州物業項 目的營運資金需要;預期將為融信中國帶來豐厚利 潤,且符合融信中國整體業務戰略及長遠利益。此 外,其他合營夥伴亦已同意以擔保協議相同條款及 條件提供擔保,以保證合營公司向債權人履行全部 還款責任。
貴公司	關連交易: 是 上市規則第14章 項下的交易分類: 須予披露交易	詳情載於董事會函件「擔保契約」 一段	反擔保/彌償: 是 抵押: 否	203百萬美元 (1,583百萬港元)	每年債券本金 總額1.5%,並須於反彌 償及融資協議日期後各 曆年末支付	詳情載於董事會函件「提供財務資助的理由及裨 益」一段

資料來源: 聯交所網站

附註:

- (1) 就本表而言,美元兌港元及人民幣兌港元乃按匯率1.0美元兌7.8港元及人民幣1.0元兌1.1港元換算。所用匯率(倘適用)僅作說明用途,並不構成任何金額已經或可能已按該匯率或任何其他匯率換算之聲明。
- (2) 北控日期為2019年11月1日的相應交易公告可於www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1101/2019110102266_C.pdf查閱。

獨立財務顧問函件

- (3) 一般而言，擔保人就提供擔保應付的擔保費（如有）將被視為重大資料並將載入相關交易公告，缺少是項資料可能是沒有此項擔保費。
- (4) 中國天瑞日期為2019年11月8日的相應交易公告可於www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1108/2019110801136_C.pdf查閱。
- (5) 長江實業日期為2019年11月25日的相應交易公告可於www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1125/2019112500778_C.pdf查閱。
- (6) 江西銅業日期為2019年12月30日的相應交易公告可於www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1230/2019123001594_C.pdf查閱。
- (7) 聯想控股日期為2019年8月2日的相應交易公告可於www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0802/ltn201908021761_C.pdf查閱。
- (8) 融信中國日期為2019年8月23日的相應交易公告可於www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0823/ltn20190823458_C.pdf查閱。

根據上表，(i)六項市場擔保安排中，四項構成關連交易而須遵守上市規則第14A章項下的公告及（倘適用）通函及獨立股東批准的規定，而餘下兩項並無構成關連交易；(ii)根據六項市場擔保安排的其中兩項，交易對手就標的上市公司所提供的擔保作出反擔保／彌償，而其他四項市場擔保安排並無訂明反擔保／彌償；(iii)根據市場擔保安排刊發的標的公告，概無任何公告訂明交易對手會就提供擔保向標的上市公司提供抵押；及(iv)相關市場擔保安排的擔保費介乎零至1%。

進一步分析後，就所提供擔保的規模而言，最接近擔保的兩項市場擔保安排為(i)江西銅業（所提供擔保的規模不超過人民幣1,600百萬元（相當於約1,760百萬港元）且無訂明擔保費）；及(ii)聯想控股（所提供擔保規模為130百萬美元（相等於約1,014百萬港元，須每年向擔保人支付擔保費定期貸款最高額的1%）。此外，吾等亦進行進一步分析以評估標的上市公司與相關借款方（為獨立第三方或 貴公司的關連人士）之間的關係是否會對擔保費產生影響，且吾等注意到：(i)就北控及融信中國分別提供擔保（並

獨立財務顧問函件

不屬於上市規則項下的關連交易)而言,並無訂定擔保費;及(ii)就餘下四家上市公司提供擔保(因借款方屬標的上市公司(中國天瑞、長江實業、江西銅業及聯想控股)的關連人士擁有權益的實體或關連人士的聯繫人等關係,根據上市規則均構成關連交易)而言,擔保費介乎零至每年1%。吾等亦評估標的上市公司的交易規模是否會對擔保費產生影響,而提供財務資助構成 貴公司的須予披露交易,根據上市規則第14章,其中三項市場擔保安排(北控、中國天瑞及融信中國)屬於須予披露交易或以上的交易分類,且並無就上述三項市場擔保安排訂明擔保費。

吾等亦注意到,根據六項市場擔保安排中的兩項(即(i)中國天瑞;及(ii)江西銅業),交易對手會就標的上市公司提供的擔保提供反擔保/彌償,中國天瑞的擔保費為零,而江西銅業無訂明擔保費。

根據反彌償及融資協議,只要擔保契約仍具十足效力(根據擔保契約,有效期直至根據信託契約或就債券應收發行人的所有款項已獲支付及發行人於信託契約項下或有關債券的所有其他實際或或然責任已獲悉數達成為止),發行人須於反彌償及融資協議日期後各曆年末按年向 貴公司支付金額相等於債券本金總額1%的擔保費。根據上述分析,根據反彌償及融資協議發行人將向擔保人提供的反彌償符合現行慣例,而1.5%的擔保費高於市場擔保安排的最高擔保費(以百分比計算)。

獨立財務顧問函件

儘管吾等了解市場擔保安排的特徵及理由各有不同，提供財務資助項下擬進行的交易與市場擔保安排具有不少相似之處，且被認為適合作比較用途，如大部分擔保乃由相關上市公司就借款方（為關連人士或獨立第三方）於若干借款下的責任所提供。上市規則第14章項下的交易分類介乎低於須予披露交易的閾值至重大交易。有關市場擔保安排的最高擔保金額介乎約825百萬港元至約4,290百萬港元，與擔保契約項下的擔保規模相當。此外，吾等亦注意到，各上市公司根據市場擔保安排提供的擔保有利於關連人士及獨立第三方（由於有關上市公司於借款人並無股權）（視乎情況而定）。經整體考慮上述因素，吾等認為市場擔保安排乃評估提供財務資助條款的公平性和合理性的適當基準及市場參考，且市場比較分析為評估關連交易項下條款的公平性及合理性的常用方法。

在吾等進行分析的過程中，吾等亦注意到大成糖業控股有限公司（「大成糖業」）（股份代號：3889）、大成生化科技集團有限公司（「大成生化」）（股份代號：809）及G.A.控股有限公司（「G.A.控股」）（股份代號：8126）進行的以下市場先例（統稱「市場先例」）進一步印證了吾等從上述市場擔保安排中得出的結論，即上市公司就其業務持份者（包括客戶及供應商）的還款義務向金融機構提供擔保並非罕見。

獨立財務顧問函件

大成糖業

誠如大成糖業日期為2016年9月6日的通函³所載，大成糖業的全資附屬公司就當時供應商（「供應商」，由大成糖業集團及其上市母公司大成生化中國僱員的工會實益大多數擁有）的貸款還款義務簽立一項以金融機構為受益人的擔保。供應商為大成糖業的獨立第三方，而供應商的業務及營運由其管理團隊管理，獨立於大成糖業之業務及營運。根據上市規則第14章，相關交易構成大成糖業的主要交易。

根據2016年交易通函，供應商最初於2003年成立，多年來為大成糖業的最大供應商及其上市母集團的主要玉米顆粒供應商。第一份供應商擔保乃於2010年訂立，並自此不時重續。相關擔保協議之最高保證本金額為人民幣25億元（連同其上市母集團擔保人按共同基準）。大成糖業並無就訂立擔保協議收取及將不會收取任何酬金或佣金。隨後，大成糖業於2018年以類似條款重續擔保，而當時供應商已不再為大成糖業的供應商，其進一步詳情載於大成糖業日期為2018年12月3日的通函。

大成生化

誠如大成生化日期為2016年9月6日的通函⁴所載，大成生化的若干全資附屬公司就供應商（由大成生化及其非全資上市附屬公司大成糖業中國僱員的工會實益大多數擁有）的貸款還款義務簽立一項以金融機構為受益人的擔保。供應商為大成生化的獨立第三方，而供應商的業務及營運由其管理團隊管理，獨立於大成生化之業務及營運。根據上市規則第14章，相關交易構成大成生化的主要交易。

³ 大成糖業日期為2016年9月6日的相應交易通函可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2016/0906/ltn20160906486_C.pdf查閱。

⁴ 大成生化日期為2016年9月6日的相應交易通函可於https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2016/0906/ltn20160906478_C.pdf查閱。

獨立財務顧問函件

根據2016年交易通函，供應商多年來為大成生化的最大供應商，而第一份供應商擔保乃於2010年訂立，並自此不時重續。相關擔保協議之最高保證本金額為人民幣25億元。大成生化並無就訂立擔保協議收取及將不會收取任何酬金或佣金。隨後，大成糖業於2018年以類似條款重續擔保，而當時供應商已不再為大成生化的供應商，其進一步詳情載於大成生化日期為2018年12月3日的通函。

G.A.控股

誠如G.A.控股日期為2019年12月2日的通函⁵所載，G.A.控股的附屬公司訂立擔保協議，據此，該等公司須就G.A.控股的獨立第三方廈門中寶汽車有限公司（「廈門中寶汽車」）的還款義務向金融機構提供擔保，作為廈門中寶汽車及其關聯公司（統稱「中寶集團」）向其供應商購買汽車之財務資助，此乃屬與G.A.控股訂立之技術及合作協議條款之一部分。G.A.控股概無根據擔保協議收取任何現金代價。上述交易構成G.A.控股於相關時間的主要交易。

此外，吾等亦獲悉兩種單獨情況，即(i)於2016年4月，貴集團已就人民幣650百萬元的資產支持證券向貴集團當時的服務提供者及獨立第三方河南建業物業管理有限公司提供流動資金支持，以獲得相等於擔保金額1%的服務費。誠如董事會函件所披露，該流動資金支持與資產支持計劃有關，這將就加強貴集團所有開發項目的物業管理服務及提升貴集團的客戶滿意度而向有關服務提供者提供資金，從而將有利於貴集團的持續發展。作為有關資產支持計劃的一部分，服務提供者質押其未來數年應收物業管理費。此外，貴集團可獲得實際現金付款（即貴集團提供流

⁵ G.A.控股日期為2019年12月2日的相應交易通函可於www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/gem/2019/1202/2019120200124_C.pdf查閱。

獨立財務顧問函件

動資金支持的資金)1%的服務費。是項交易構成上市規則第14章項下的須予披露交易(適用百分比率至少為5%但低於25%)。經考慮交易的性質,吾等與管理層一致認為,相關交易並非經常性項目;及(ii)於2019年12月,建業中國(貴公司的全資附屬公司)與河南弘道(由胡先生間接全資擁有及控制,並為築友智造及嘉耀的間接唯一股東)訂立擔保安排契約,據此,考慮到建業中國就河南弘道的國內銀行貸款人民幣500百萬元向上海浦東發展銀行股份有限公司鄭州分行提供企業擔保(「先前交易」),建業中國有權向河南弘道收取1%的擔保費,有關詳情載於貴公司日期分別為2016年4月13日、2019年12月24日及2020年2月20日的公告內。誠如董事會函件所進一步披露,該貸款將用於為收購築友製造所使用的資金再融資,鑒於貴集團對優質預製組件的需求日益增加,有關收購將有助貴集團確保穩定、固定及持續提供優質預製組件/相關建築服務,且最重要的是價格合理。是項交易亦涉及關連借款方以貴集團為受益人提供的反擔保(代價為零)、關連借款方向貸款銀行提供的股權質押以及胡先生向貸款銀行提供的個人擔保。是項交易構成上市規則第14A章項下的非豁免關連交易(適用百分比率至少為0.1%但低於5%)。

經考慮先前交易的條款後,吾等與董事一致認為,先前交易具有若干與提供財務資助項下擬進行交易相若的特徵,因此,吾等認為,亦將先前交易的條款與提供財務資助的條款進行比較乃屬適當,以期除吾等對市場擔保安排的分析外提供更全面的全方位分析。同時自相關公告獲悉,當時的董事認為相關先前交易的條款屬公平合理。

此外,吾等亦注意到,貴公司已直接向金融機構作出查詢並獲得與提供財務資助項下所載者相似的擔保服務的初步擔保費報價。誠如董事會函件所載,董事會已明確告知相關金融機構,有關報價乃對私人公司(例如發行人或築友私人集團)而非貴公司進行融資的擔保。相關報價介乎每年1.0%至1.5%。作為吾等工作的一部分,吾等已取得並審核相關金融機

獨立財務顧問函件

構與 貴公司之間的往來函件（當中載有初步報價），此外，吾等亦取得個別人士的名片，以確保各人均為上述與 貴公司的往來函件中相關金融機構的代表。此外，就董事所了解，築友私人集團於簽署認購協議前並無向銀行索取擔保費報價。吾等注意到，提供財務資助項下每年1.5%的擔保費屬於上述範圍的最高值。

經整體考慮上述分析，包括吾等對以下各項的分析：(i)市場擔保安排，其中包括上市公司與借款方的關係、標的上市公司的交易規模、反擔保／彌償、標的借款方或其他相關方（如有）提供的抵押、擔保規模、擔保費（或無擔保費）及其依據、市場擔保安排的理由；(ii)市場先例，包括標的上市公司向其業務持份者提供財務資助及吾等據此作出的評估；(iii) 貴集團進行的先前交易，以進一步支撐吾等從市場擔保安排及市場先例分析中得出的調查結果及(iv)提供財務資助項下每年1.5%的擔保費屬於 貴公司所獲得金融機構的初步擔保費指示範圍的最高值，此外，吾等認為，吾等對市場擔保安排、市場先例、先前交易及金融機構過往提供的指示擔保費範圍以及吾等對該等交易的分析支撐了吾等的調查結果，即提供財務資助的條款符合一般市場慣例，故屬公平合理。

(iv) 發行人將向擔保人及 貴公司作出的信貸融資

誠如董事會函件所述，根據融資協議，倘若發行人並無根據反彌償及融資協議取消、減少或轉移，發行人同意向擔保人授出金額合共相等於203百萬美元的循環信貸融資，惟受反彌償及融資協議的條款所規限。各利息期適用於根據信貸融資作出的各項墊款的利率將相等於發行人於債券項下應付的利率（即每年6.875%）並將按日累計，且按已過去的實際日數及一年360日的基準計算。

獨立財務顧問函件

就此，吾等已審閱 貴公司自截至2019年6月30日止六個月起的公告，並注意到 貴集團已於2019年8月2日、2019年9月27日及2019年11月1日、2020年1月10日及2020年2月6日宣佈發行若干債務證券，計息利率介乎6.75%至7.9%（「債務證券」）。債務證券年期介乎一年至超過四年。

此外，吾等自2018年年報獲悉(a) 貴集團於2018年12月31日的銀行貸款的實際利率介乎約4.75%至9.3%；及(b) 貴集團於2018年12月31日的其他貸款的實際利率介乎約7%至12%。上述銀行貸款及其他貸款的年期介乎按要求至超過五年。按此基準，信貸融資的利率及年期均符合 貴集團外部借款的條款。

吾等亦自董事會函件中知悉，鑒於現時有關信貸融資的擬定用途及發行人的餘下所得款項淨額用途乃與發行人於認購協議日期後經討論釐定，並計及全球及中國經濟整體放緩，以及整體經濟前景的較多不明朗因素。儘管發行人及築友智造仍計劃從長遠角度進行其擴充計劃，惟發行人已選擇以更為保守的時間表進行，因此於來年將不會悉數動用203.0百萬美元。此外，發行人已考慮到 貴公司於促進發行債券方面所發揮的關鍵作用。因此， 貴公司已就信貸融資作出相應安排，以致 貴公司將從使用至少50.0百萬美元的債券所得款項中獲益。吾等就此進行的詳細分析請參閱本函件上文「反彌償及融資協議」一段。

(v) 提供財務資助的財務影響

根據反彌償及融資協議，只要擔保契約仍具十足效力，發行人須於反彌償及融資協議日期後各曆年末按年向 貴公司支付金額相等於債券本金總額1.5%的擔保費。此外， 貴公司目前擬動用發行人向擔保人授出的信貸融資項下的50.0百萬美元。因此， 貴集團於擔保契約項下的擔保風險有效降低。

獨立財務顧問函件

提供擔保將不會對 貴集團的現金流量產生任何直接影響，除非及直至發生重大違約事件並要求擔保。據管理層告知，擔保將構成 貴公司的或有負債（將於 貴集團綜合財務報表的附註中披露）。吾等亦向管理層了解到，根據其會計政策，擔保項下的應計負債將於相關報告日期進行評估。然而，管理層將定期監控及評估擔保的或有負債。倘擔保的或有負債可能為現時義務且管理層在報告日期進行可靠估計，則將計提擔保負債撥備，並於 貴集團的綜合收益表內將該金額確認為開支。董事確認，經向發行人作出合理查詢後及根據於最後實際可行日期的可用資料，並無跡象表明發行人將在到期時無法履行其於債券下的付款責任。

VI. 推薦建議

經考慮本函件上文載列的因素，尤其是下列各項後，

- (i) 貴集團的背景資料，尤其是業務擴展以及截至2017年、2018年及2019年12月31日止年度錄得的年內／期內收入及溢利增長；
- (ii) 提供財務資助的理由及裨益，包括(a)鑒於河南省實施日益嚴格的環境保護政策，管理層認為 貴集團須轉向符合其利益的裝配式工程，而有關策略轉變需要可靠的供應來源（即築友私人集團）以供用於 貴集團未來的房地產開發項目；(b)築友私人集團乃市場中少數擁有進行房地產開發項目裝配式工程所需的若干高端技術的供應商之一，而 貴集團逐漸採納此種建築方式進行其未來房地產開發項目，故管理層認為最重要的是築友私人集團將能夠按不遜於獨立第三方向 貴集團所提供者的條款向 貴集團穩定提供有關服務，同時確保項目質素和及時完工；(c)本函件「6.吾等關於提供財務資助的分析」一節中吾等對發行人連同胡先生的財務支持以履行其各自於認購協議、反彌償及融資協議及承諾契約項下的義務的能力的分析；及(d) 貴集團有關信貸融資的擬定用途、 貴集團據此產生的預期經濟利益以及 貴集團於擔保契約項下實際風險的擔保風險降低；

獨立財務顧問函件

- (iii) 吾等關於財務資助條款的分析，包括反彌償、擔保費及信貸融資；
- (iv) 吾等對以下各項的整體分析：(a)市場擔保安排，其中包括上市公司與借款方的關係、標的上市公司的交易規模、反擔保／彌償、標的借款方或其他相關方（如有）提供的抵押、擔保規模、擔保費（或無擔保費）及其依據、市場擔保安排的理由；(b)已確定的市場先例；及(c) 貴集團進行的先前交易，以進一步支撐吾等從市場擔保安排分析中得出的調查結果；及
- (v) 提供財務資助的財務影響，

吾等認為，儘管提供財務資助項下擬進行的關連交易並非在 貴集團的日常及一般業務過程中進行，認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行交易的條款乃按正常商業條款訂立，對股東而言屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議（且吾等亦建議）獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准提供財務資助項下擬進行的關連交易的相關普通決議案。

此 致

建業地產股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

2020年4月14日

黎振宇先生為證監會的註冊持牌人及紅日資本有限公司的負責人員，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，具備逾13年的機構融資行業經驗。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司及其附屬公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事宜，致令本通函所載任何陳述或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團之股份、相關股份或債券中持有的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員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）之股份、相關股份或債券中的(a)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權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於所述登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

股份的好倉

董事或主要 行政人員姓名	身份及 權益性質	所持 購股權數目	所持 股份數目	權益佔本公司 已發行股本的 概約百分比 ⁴
胡葆森先生	受控法團權益	-	2,044,431,867 ¹	74.60%
	實益擁有人	2,050,400 ²	-	0.07%
王俊先生	實益擁有人	27,000,000 ²	-	0.99%
劉衛星先生	實益擁有人	20,000,000	1,000,000	0.77%
李樺女士 ³	配偶權益	8,500,000	-	0.31%
袁旭俊先生	實益擁有人	20,000,000	-	0.73%

附註：

1. 2,044,431,867股股份登記於恩輝投資有限公司（「恩輝」）名下並由其實益擁有。恩輝由胡葆森先生全資擁有，故根據證券及期貨條例，胡葆森先生被視為於2,044,431,867股股份中擁有權益。
2. 有關股份權益乃根據本公司購股權計劃授出的購股權而持有。
3. 李樺女士的配偶實益擁有8,500,000份購股權，故根據證券及期貨條例，李樺女士被視為於其配偶的購股權中擁有權益。
4. 本公司已發行股本的權益概約百分比按於最後實際可行日期本公司已發行股份合共2,740,611,120股計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事或主要行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有或被視為擁有任何(a)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權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文彼等被當作或視為擁有的權益或淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於所述的登記冊內的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益及／或淡倉的主要股東

就本公司董事及主要行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士（除本公司董事及主要行政人員外）於本公司之股份及相關股份中擁有或被視為或當作擁有登記於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置之登記冊而根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須知會本公司及聯交所的權益或淡倉：

股東名稱	身份及權益性質	所持股份數目	權益佔本公司已發行股本的概約百分比 ¹
恩輝	實益擁有人	2,044,431,867 ^{2, 3, 5, 6}	74.60%
CapitaLand LF (Cayman) Holdings Co., Ltd. （「CapitaLand (Cayman)」）	於股份的保證權益	263,246,492 ^{3, 4}	9.61%
凱德置地中國控股私人有限公司 （「凱德中國」）	受控法團權益	263,246,492 ^{3, 4}	9.61%
CapitaLand China Investments Limited （「CapitaLand China Investments」）	受控法團權益	263,246,492 ^{3, 4}	9.61%
凱德置地有限公司（「凱德置地」）	受控法團權益	263,246,492 ^{3, 4}	9.61%
Temasek Holdings (Private) Limited （「Temasek Holdings」）	受控法團權益	263,246,492 ^{3, 4}	9.61%
中原銀行股份有限公司（「中原銀行」）	於股份的保證權益	230,000,000 ⁵	8.39%
Long Growth Opportunity VI Limited （「Long Growth」）	於股份的保證權益	143,200,000 ^{6, 7}	5.23%
太盟投資集團有限公司	受控法團權益	143,200,000 ^{6, 7}	5.23%
PAG Asia Loan Fund III L.P.	受控法團權益	143,200,000 ^{6, 7}	5.23%
PAG Asia Loan GP III Limited	受控法團權益	143,200,000 ^{6, 7}	5.23%
PAG Asia Loan LLC	受控法團權益	143,200,000 ^{6, 7}	5.23%
PAG Holdings Limited	受控法團權益	143,200,000 ^{6, 7}	5.23%

附註：

- (1) 本公司已發行股本的權益概約百分比按於最後實際可行日期本公司已發行股份合共2,740,611,120股計算。
- (2) 胡葆森先生持有恩輝全數已發行股本，並根據證券及期貨條例被視為於恩輝所持2,044,431,867股股份中擁有權益。
- (3) 於2019年7月18日，恩輝（作為抵押人）就460,681,360股股份以CapitaLand (Cayman)為受益人（作為承押人）簽立股份質押（「**CapitaLand**股份質押」）。於2019年12月27日，CapitaLand (Cayman)就恩輝以CapitaLand (Cayman)為受益人設立的CapitaLand股份質押下的197,434,868股股份簽立以恩輝為受益人的解除契約。
- (4) CapitaLand (Cayman)由凱德置地中國控股私人有限公司（「**凱德中國**」）直接全資擁有。凱德中國由CapitaLand China Investments直接全資擁有，而CapitaLand China Investments由凱德置地直接全資擁有。Temasek Holdings於凱德置地約50.56%已發行股本中擁有權益。因此，根據證券及期貨條例，凱德中國、CapitaLand China Investments、凱德置地及Temasek Holdings各被視為或當作於CapitaLand (Cayman)擁有的263,246,492股股份中擁有權益。
- (5) 於2019年11月6日，恩輝就230,000,000股股份以中原銀行為受益人簽立股份質押。
- (6) 於2019年12月23日，恩輝就143,200,000股股份以Long Growth為受益人簽立股份質押。
- (7) 根據證券及期貨條例，該等各方因彼等於Long Growth的股權而被視為於143,200,000股股份的好倉中擁有全部權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無知悉任何其他人士於股份及相關股份中擁有本公司根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部條文須向本公司披露或根據證券及期貨條例第336條須於本公司須予存置之登記冊登記的權益或淡倉。

3. 董事權益

(a) 於合約或安排中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於最後實際可行日期於仍存續且對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

(b) 於資產中的權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2018年12月31日（即編製本公司最近期已刊發的經審核財務報表的日期）以來收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(c) 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之緊密聯繫人（定義見上市規則）於與本集團業務（不論直接或間接）競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益（假若彼等各自身為控股股東而須根據上市規則第8.10條披露之權益）。

4. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本集團成員公司涉及任何重大訴訟或仲裁或索償，而就董事所知，本集團任何成員公司概無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或建議任何服務合約，不包括於一年內到期或本公司可能於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約。

6. 專家及同意書

以下為提供意見或建議以供載入本通函的專家資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	一間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）受規管活動的持牌法團

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意以本通函所載形式及內容轉載其聲明及／或引述其名稱，且確認迄今並無撤回有關同意書。上述專家各自進一步確認，於最後實際可行日期，其概無於本集團任何成員公司的股本中擁有權益，亦無擁有任何可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論可否依法強制執行）。其並無於本集團任何成員公司自2018年12月31日（即編製本公司最近期經審核財務報表的日期）以來收購或出售或租用或擬收購或出售或租用的任何資產中擁有權益。

7. 無重大不利變動

董事並不知悉自2018年12月31日（即編製本集團最近期已刊發的經審核財務報表的日期）以來本集團之財務或營業狀況出現任何重大不利變動。

8. 一般資料

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的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7701B-7702A室。

9. 備查文件

以下文件的副本將自本通函日期起至股東特別大會日期（包括該日）於正常營業時間內（星期六及公眾假期除外）在本公司的總辦事處及香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 認購協議；
- (b) 擔保契約；
- (c) 反彌償及融資協議；
- (d) 本通函載列的董事會函件；
- (e) 本通函載列的獨立董事委員會函件；
- (f) 本通函載列的獨立財務顧問函件；
- (g) 本附錄「專家及同意書」分節所述專家的同意書；及
- (h) 本通函。

股東特別大會通告



建業地產股份有限公司 *
Central China Real Estate Limited
(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：0832)

股東特別大會通告

茲通告建業地產股份有限公司(「本公司」)謹訂於2020年4月29日(星期三)十五時三十分假座香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場77樓7701B-7702A室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以處理以下事項。除文義另有所指外，本通告所用詞彙與本公司日期為2020年4月14日之通函(「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 批准通函所載的訂立認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易，並授權任何一名董事就認購協議、擔保契約、反彌償及融資協議、提供財務資助及其項下擬進行的交易採取一切有關行動及事宜以及簽立所有相關文件。

承董事會命
建業地產股份有限公司*
執行董事
胡葆森

香港，2020年4月14日

* 僅供識別

股東特別大會通告

於本通告日期，董事會由九名董事組成，包括執行董事胡葆森先生、劉衛星先生、王俊先生及袁旭俊先生；非執行董事林明彥先生及李樺女士；及獨立非執行董事張石麟先生、辛羅林先生及孫煜揚博士。

附註：

- (a) 本公司將由2020年4月24日至2020年4月29日（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，期間將不會進行任何本公司股份之過戶登記。為符合資格出席股東特別大會，所有填妥的過戶表格連同有關股票須於2020年4月23日下午四時三十分前送達本公司之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。
- (b) 凡有權出席股東特別大會並可於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或多名受委代表出席並代其投票。受委代表毋須為本公司股東。惟按指定格式填妥之代表委任表格連同簽署人之授權書或其他授權文件（如有）或由公證人簽署證明之該等文件副本，須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前送達本公司之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，方為有效。
- (c) 本公司股東於填妥及交回代表委任表格後，屆時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，在此情況下，委任受委代表之文據將被視作撤銷論。
- (d) 如屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名上述人士可親身或委派代表在股東特別大會（或其任何續會）投票，猶如本身為唯一有權就有關股份投票的人士；惟倘多於一名聯名登記持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則股東名冊內就有關聯名持股排名較先的聯名登記持有人方有權投票，而其他聯名持有人概不得投票。
- (e) 倘預期於股東特別大會當日上午六時正後任何時間將懸掛八號或以上颱風信號，或黑色暴雨警告信號將會生效，則股東特別大會將會延期舉行，而本公司會於本公司網站及聯交所網站登載補充通告，通知各股東大會延會日期、時間及地點。

在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，股東特別大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，股東應自行決定是否出席股東特別大會。決定出席者亦應留意自身情況，務請加倍留意及小心。