

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的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。

閣下如已出售或轉讓名下所有中國建築興業集團有限公司的股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格交予買主或承讓人或經手出售或轉讓的銀行、持牌證券交易商、註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不對因本通函全部或任何部份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。

---



# 中國建築興業集團有限公司

## CHINA STATE CONSTRUCTION DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：830)

### 主要及關連交易 及 持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



### 紅日資本有限公司

#### RED SUN CAPITAL LIMITED

---

董事局函件載於本通函第6頁至第25頁而獨立董事委員會函件載於本通函第26頁至第27頁。獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問紅日之函件載於本通函第28頁至第62頁。

本公司謹訂於二零一九年十二月十八日(星期三)上午十時正假座香港柴灣新業街8號八號商業廣場16樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並交回本公司股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

二零一九年十一月二十二日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事局函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	26
紅日函件 .....	28
附錄一 — 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標集團之會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 擴大後集團之未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 有關目標公司之管理層討論及分析 .....	IV-1
附錄五 — 目標公司之估值報告 .....	V-1
附錄六 — 一般資料 .....	VI-1
股東特別大會通告 .....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本公司根據買賣協議收購銷售股份及餘下境內權益以及其項下擬進行之所有交易
「年度上限」	指	中國建築國際及本公司（或彼等各自之附屬公司）（以合營企業總承建商身份）根據框架協議於相關期間／年度可共同獲授之香港樓宇建築總合約之最高合約總額
「聯繫人」、「關連人士」、「控股股東」、「百分比率」及「附屬公司」	指	具有上市規則賦予各詞之涵義
「董事局」	指	董事局
「加元」	指	加拿大元，加拿大之法定貨幣
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：688）
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時之附屬公司
「本公司」	指	中國建築興業集團有限公司，一家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：830）
「完成」	指	根據買賣協議之條款完成收購事項
「條件」	指	本通函「董事局函件－買賣協議－先決條件」一節所載完成之先決條件

---

## 釋 義

---

「代價」	指	本集團根據買賣協議應付予中國建築國際集團之代價，更多詳情載述於本通函「董事局函件－買賣協議－代價」一節
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，一家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：3311）
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時之附屬公司（不包括本集團）
「中國建築集團」	指	中國建築集團有限公司，一家於中國成立之國有企業，及中國建築國際之最終控股公司
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立之股份公司，其股份於上海證券交易所上市（證券代碼：601668）
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時之附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）
「擴大後集團」	指	完成後之本集團及目標集團
「執行委員會」	指	具有本通函「董事局函件－框架協議－合營協議之慣常條款－(d)管理」一節所界定之涵義

---

## 釋 義

---

「框架協議」	指	中國建築國際與本公司於二零一九年十月二十二日就中國建築國際與本公司(或彼等各自之附屬公司)之合作訂立之框架協議，以應中國建築國際或本公司要求(以合營企業總承建商身份)訂立及履行香港樓宇建築總合約
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港樓宇建築總合約」	指	香港樓宇建築工程之總承建合約
「香港樓宇建築工程」	指	香港私營樓宇建築工程
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，以就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「紅日」	指	紅日資本有限公司，獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，負責就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)之條款提供意見，及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)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	毋須於股東特別大會上就批准買賣協議、框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)放棄投票之股東

---

## 釋 義

---

「合營協議」	指	具有本通函「董事局函件－框架協議－合營協議之慣常條款」一節所界定之涵義
「最後實際可行日期」	指	二零一九年十一月十八日，即本通函付印前確定當中所載若干資料之最後實際可行日期（視情況而定）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「該等程序」	指	具有本通函「董事局函件－框架協議－中國建築國際與本公司之合作」一節所界定之涵義
「餘下境內權益」	指	深圳海豐德於瀋陽皇姑公司註冊資本之0.31%權益
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「各自權益」	指	具有本通函「董事局函件－框架協議－合營協議之慣常條款－(a)權益比例」一節所界定之涵義
「買賣協議」	指	本公司（作為買方）與賣方（作為賣方）就收購事項訂立日期為二零一九年十月十四日之買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司股本中面值1.00美元之一(1)股普通股，即目標公司之全部已發行股本
「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港幣0.01元之普通股
「股東」	指	股份持有人

---

## 釋 義

---

「瀋陽皇姑公司」	指	瀋陽皇姑熱電有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，其主要業務為生產與供應熱力、電力及蒸氣，以及提供熱力輸配網絡安裝服務
「瀋陽皇姑粉煤灰」	指	瀋陽皇姑粉煤灰建材有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，其主要業務為製造及銷售粉煤灰產品及粉煤灰黏合劑
「深圳海豐德」	指	深圳海豐德投資有限公司，一家於中國成立之有限責任公司，為中國建築國際之間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	中國海外公用設施投資有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為賣方之直接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司、瀋陽皇姑公司及瀋陽皇姑粉煤灰之統稱
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「賣方」	指	Ever Power Group Limited，一家於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為中國建築國際之直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本通函而言及僅供說明之用，人民幣乃按人民幣0.8740元兌港幣1元之匯率兌換為港幣。概不表示任何人民幣金額已按或可能按上述匯率或任何其他匯率進行兌換。



中國建築興業集團有限公司

CHINA STATE CONSTRUCTION DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：830)

主席兼非執行董事：

張海鵬先生

執行董事：

吳明清先生 (副主席兼行政總裁)

王海先生

陳善宏先生

非執行董事：

黃江先生

獨立非執行董事：

周勁松先生

HONG Winn先生

鄺心怡女士

敬啟者：

註冊辦事處：

P.O. Box 309

Ugland House

Grand Cayman

KY1-1104

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

柴灣

新業街8號

八號商業廣場16樓

主要及關連交易  
及  
持續關連交易

緒言

茲提述本公司分別於二零一九年十月十四日及二零一九年十月二十二日發佈之公告。

本通函旨在為閣下提供(其中包括)：

- (i) 買賣協議及其項下擬進行之交易之詳情；
- (ii) 框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)之詳情；



- (iii) 獨立董事委員會之函件，當中載列其有關(a)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(b)框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）之意見；及
- (iv) 紅日致獨立董事委員會及獨立股東之函件，當中載列其有關(a)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(b)框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）之意見，

以及尋求獨立股東批准訂立(a)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(b)框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）。

### 收購事項

於二零一九年十月十四日，董事局宣佈，本公司與賣方（中國建築國際之直接全資附屬公司）訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售或促使出售瀋陽皇姑公司之全部註冊資本，通過買賣(i)銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本，而目標公司擁有瀋陽皇姑公司註冊資本之99.69%）；及(ii)餘下境內權益（相當於深圳海豐德所持瀋陽皇姑公司註冊資本之0.31%）之方式實現，總代價為港幣673,580,000元。

### 買賣協議

買賣協議之主要條款如下：

#### 日期

二零一九年十月十四日

#### 訂約方

1. 賣方，作為賣方；及
2. 本公司，作為買方。

#### 主體事項

- (a) 銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本，而目標公司擁有瀋陽皇姑公司註冊資本之99.69%）；及

(b) 餘下境內權益（即深圳海豐德所持瀋陽皇姑公司註冊資本之0.31%）。

#### 代價

買賣協議之應付代價為港幣673,580,000元，其將分攤如下：

- (a) 銷售股份佔港幣671,480,000元；及
- (b) 餘下境內權益佔港幣2,100,000元。

根據買賣協議之條款及條件及完成，代價將按下列方式支付：

- (a) 對於銷售股份，本公司向賣方：
  - (i) 應於完成日期後十個營業日內（「首次付款日期」）支付港幣222,000,000元；
  - (ii) 應於首次付款日期後六個月內支付港幣222,000,000元；及
  - (iii) 應於首次付款日期後一年內支付港幣227,480,000元。
- (b) 對於餘下境內權益，餘下境內權益承讓人（即本公司全資擁有之指定境內實體）應於完成時（或本公司與賣方可能書面協定之其他日期）向深圳海豐德支付港幣2,100,000元。

代價將部分以本公司內部資源及部分以銀行借款撥付。代價乃由本公司與賣方之間經參考（其中包括）目標集團二零一八年七月一日至二零一九年六月三十日期間之未經審核綜合除稅及非經常性項目後純利港幣43,193,830元得出之約15.6倍市盈率，按公平原則磋商釐定。15.6倍市盈率乃參考目標公司的過往財務表現、其股份在中國證券交易所買賣且主要業務是在中國提供熱力及電力服務的類似基礎設施公司的平均市盈

---

## 董事局函件

---

率，以及下文「進行收購事項之理由及裨益」一節列出的其他因素。上述類似基礎設施公司（本公司就其市盈率作出參考）的進一步詳情載列如下：

證券代碼	公司名稱	市盈率 <sup>(附註)</sup>	主要業務
002893.SZ	北京華遠意通熱力科技股份有限公司	34.55倍	供熱及提供節能科技服務
600578.SS	北京京能電力股份有限公司	16.07倍	熱電生產業務以及產熱及供熱業務
600483.SS	福建福能股份有限公司	11.68倍	電力業務，包括熱電聯產、天然氣電及風電
000600.SZ	河北建投能源投資股份有限公司	15.19倍	電力業務（主要透過燃煤熱電生產）及供熱
600982.SS	寧波熱電股份有限公司	15.43倍	生產及配送蒸汽及電力

附註：計算市盈率之方法是將相關公司於二零一九年九月三十日之市值除以各自截至二零一八年十二月三十一日止最近十二個月之除稅後溢利（根據各自截至二零一八年十二月三十一日止年度最近期公佈之年報）。

經計及上述類似基礎設施公司所提供市盈率18.6倍之中位數，為反映本公司對目標集團企業政策大部分控制權而對控制溢價9.3%之調整（控制溢價之調整乃參考FactSet Mergerstat Review 2018所載於二零一七年就控股股權（收購一家公司超過50%已發行股份）提供之溢價及參考少數股權（購入10%至50%）提供之溢價釐定）及因目標集團於公開市場的有限股份流通量致使欠缺適銷性而對折讓23%之調整（欠缺適銷性之

折讓調整乃參考二零一二年至二零一六年期間FactSet Mergerstat Review 2018所載欠缺適銷性之平均折讓釐定)，訂約方認為15.6倍之市盈率屬公平合理。

本公司在釐定代價時並未考慮目標公司之獨立估值。然而，作為良好之措施，本公司已委託獨立合資格估值師編製本通函附錄五所載之估值報告，其結果證實本公司認為代價公平合理之評估。

#### 先決條件

完成須待以下條件於完成日期或之前達成（或以下條件(b)至(e)獲豁免（如適用））後，方可作實：

- (a) 獨立股東已按照上市規則規定批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 於銷售股份及餘下境內權益之所有權為完整及不存在一切產權負擔；
- (c) 於完成時賣方在買賣協議作出之所有保證仍屬真實、準確及不具誤導性，且概無事件發生從而會導致賣方違反任何保證或買賣協議之條文；
- (d) 賣方已協助本公司對目標集團進行法律、財務及業務盡職調查，且有關盡職調查之結果獲本公司合理信納；及
- (e) 已就買賣協議項下擬進行交易獲得香港、中國或其他地方所有相關政府、監管及其他機構、代理及部門，或其他任何第三方所需作出之一切必要同意、批准、所需登記及備案。

本公司預期，根據上述條件(e)所需之必要同意、批准、登記及備案是在中國國家市場監督管理局進行之股權轉讓登記，以及在中國主管部門之有關稅務備案。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成或獲豁免。

**完成**

完成將於緊隨所有條件已獲達成(或獲豁免(如適用))之日後第三個營業日,或本公司與賣方可能書面協定之其他日子發生。

**其他安排**

**餘下境內權益**

賣方與本公司確認,可能需要時間就轉讓餘下境內權益取得中國政府批准。各訂約方進一步同意,倘轉讓餘下境內權益無法與完成銷售股份同時進行,則完成仍將進行,惟賣方將促使餘下境內權益於過渡期內按本公司命令持有。根據買賣協議,賣方應促使深圳海豐德(其中包括)(i)根據承讓人(即本公司全資擁有之指定境內實體)之書面指示行使餘下境內權益所附之所有表決權和其他權利;及(ii)收集並轉交應計或應付予任何餘下境內權益之所有股息、利息、分派和其他款項,以及通過贖回、紅利、優先、期權、合併、分拆、轉換、替代、交換或其他方式而應計、產生或提供予餘下境內權益之所有增加、分配、認股權證、證券、權利及其他利益予承讓人。

**賣方結清目標集團境內應收款項之承諾**

賣方之若干同系附屬公司在中國欠付瀋陽皇姑公司人民幣675,001,908元(相當於約港幣772,313,396元)。

另一方面,目標集團在香港欠付賣方及其若干同系附屬公司應付款項總額港幣776,771,615元。

上述欠付瀋陽皇姑公司之到期款項為目標集團之境內應收款項,但因人民幣外匯管制而無法抵銷目標集團應付之境外到期款項。

鑒於上文所述,賣方已同意下列事項:

- (a) 其將自完成起兩年內促使結清目標集團之境內應收款項(否則其本身將結清有關款項);及
- (b) 倘上述境內應收款項已獲償還,目標集團於完成後僅需償還應付賣方及其若干同系附屬公司之境外到期款項。

## 目標集團之資料

目標公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司。目標公司為一家投資控股公司，直接持有瀋陽皇姑公司註冊資本之99.69%。瀋陽皇姑公司餘下註冊資本之0.31%由深圳海豐德持有，而深圳海豐德為中國建築國際之間接全資附屬公司。中國建築集團為中國建築國際及本公司之最終控股公司，中國建築集團之集團成員公司主要從事房屋建築工程、基礎設施建設與投資、房地產開發與投資，及勘察設計業務。

瀋陽皇姑公司之主要業務為在中國遼寧省省會瀋陽市生產與供應熱力、電力及蒸氣，以及提供熱力輸配網絡安裝服務。

瀋陽皇姑公司擁有瀋陽皇姑粉煤灰之100%股權。瀋陽皇姑粉煤灰之主要業務為製造及銷售粉煤灰製品及粉煤灰黏合劑。

## 目標集團之財務資料

以下載列截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年六月三十日止六個月目標集團之若干經審核財務資料概要：

	截至十二月三十一日 止年度		截至 二零一九年 六月三十日 止六個月
	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	港幣千元
除稅前純利	51,093	45,425	60,254
除稅後純利	38,143	34,171	44,059

目標集團於二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日之經審核綜合資產淨值分別約為港幣603,694,000元及港幣644,233,000元。

中國建築國際集團於二零零七年十一月以代價港幣400,000,000元收購目標集團。

於完成後，目標集團各成員公司將成為本公司之全資附屬公司，其財務業績將綜合計入本公司之財務報表。

### 瀋陽皇姑公司之存續交易

瀋陽皇姑公司已與中國海外發展集團訂立若干協議，涉及為瀋陽多個房地產項目提供暖氣管接駁服務。完成後，根據上市規則第十四A章，上述協議項下擬進行之交易將構成本公司之持續關連交易。本公司將於完成後就該等持續關連交易另行刊發公告。

### 進行收購事項之理由及裨益

本集團現有的運營管理業務包括提供城市規劃管理及諮詢服務、項目管理、諮詢和監理服務，以及基礎設施運營服務。收購事項將使本集團實現經營資產組合的多元化，並在收入和利潤基礎方面加速運營管理業務之增長；目標公司（作為公用事業公司）從住宅客戶和地方電力主管部門收取之熱和電服務費將為本集團提供穩定之現金流量和收入來源。目標集團貢獻之正現金流量可用於為本集團業務之進一步發展提供資金。本集團擬在現有產能下，加強其客戶基礎並擴大在瀋陽提供熱電服務之市場份額。

儘管與建築相關之業務（即外牆工程及總承包）仍是本集團之核心業務，但隨著運營管理業務不斷擴大，本集團將朝著「雙核驅動」之戰略目標邁進，未來業務增長將來自這兩大業務。本公司之副主席、執行董事兼行政總裁吳明清先生在建築工程、基礎設施投資和項目管理方面擁有超過33年經驗，並一直領導著本集團運營管理業務之擴展和多元化。目標集團現有之高級管理團隊和營運團隊將於收購事項後保持不變。

董事（包括獨立非執行董事，彼等之意見已與獨立財務顧問之意見一併載入本通函）認為，儘管收購事項並非於本公司日常及一般業務過程中訂立，收購事項及買賣協議及其項下擬進行交易之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

## 收購事項之財務影響

完成後，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，故目標公司及其各附屬公司之資產、負債及財務業績將併入本集團之資產、負債及財務業績內。有關擴大後集團未經審核備考財務資料之詳情，請參閱本通函附錄三。

## 資產及負債

根據本通函附錄三所載之未經審核備考財務資料，假設完成已於二零一九年六月三十日發生，擴大後集團資產總值將由約港幣4,129百萬元增至約港幣6,732百萬元(按備考基準)；擴大後集團負債總額將由約港幣3,004百萬元增至約港幣5,638百萬元(按備考基準)；及擴大後集團資產淨值將由港幣1,125百萬元減至港幣1,094百萬元(按備考基準)。

## 盈利

如本通函附錄二目標集團之會計師報告所載，截至二零一九年六月三十日止六個月，目標集團收益及股東應佔純利分別約為港幣324百萬元及港幣44百萬元。

## 持續關連交易

於二零一九年十月二十二日，董事局宣佈，中國建築國際與本公司訂立框架協議，據此，各訂約方同意彼等(或彼等各自之附屬公司)可應中國建築國際或本公司要求合作(以合營企業總承建商身份)訂立香港樓宇建築總合約。預期該等合約之授出將一般視乎相關第三方發展商／業主為釐定相關香港樓宇建築總合約之合約額而可能採用之投標程序或其他指定合約授出程序而定。

框架協議項下擬定中國建築國際與本公司(或彼等各自之附屬公司)之合作將根據香港建築業慣常條款以合約合營企業形式進行，據此中國建築國際與本公司(或彼等各自之附屬公司)將合作(以合營企業總承建商身份)訂立及履行相關香港樓宇建築總合約。

待成功中標(或其他合約授出程序)後，相關香港樓宇建築總合約將由相關第三方發展商／業主向中國建築國際及本公司(或彼等各自之附屬公司)(以合營企業總承建商身份)授出。



框架協議預期不會成立任何合營公司，亦不會收購或出售任何實體。框架協議項下擬訂之合約合營企業為中國建築國際與本公司（或彼等各自之附屬公司）之共同經營安排，並無設立任何獨立法人實體進行香港樓宇建築總合約，而其屬於本公司一般日常業務過程中之收益性質交易。該等合約合營企業預期在本公司財務報表中分類為「共同經營」。

### 框架協議

框架協議之主要條款如下：

#### 日期

二零一九年十月二十二日

#### 訂約方

- (a) 中國建築國際，間接擁有本公司已發行股本約74.06%之權益；及
- (b) 本公司。

#### 年期

框架協議涵蓋二零一九年十二月二十日起至二零二二年六月三十日止期間（包括首尾兩日）。

### 主體事項

根據框架協議，中國建築國際與本公司同意：

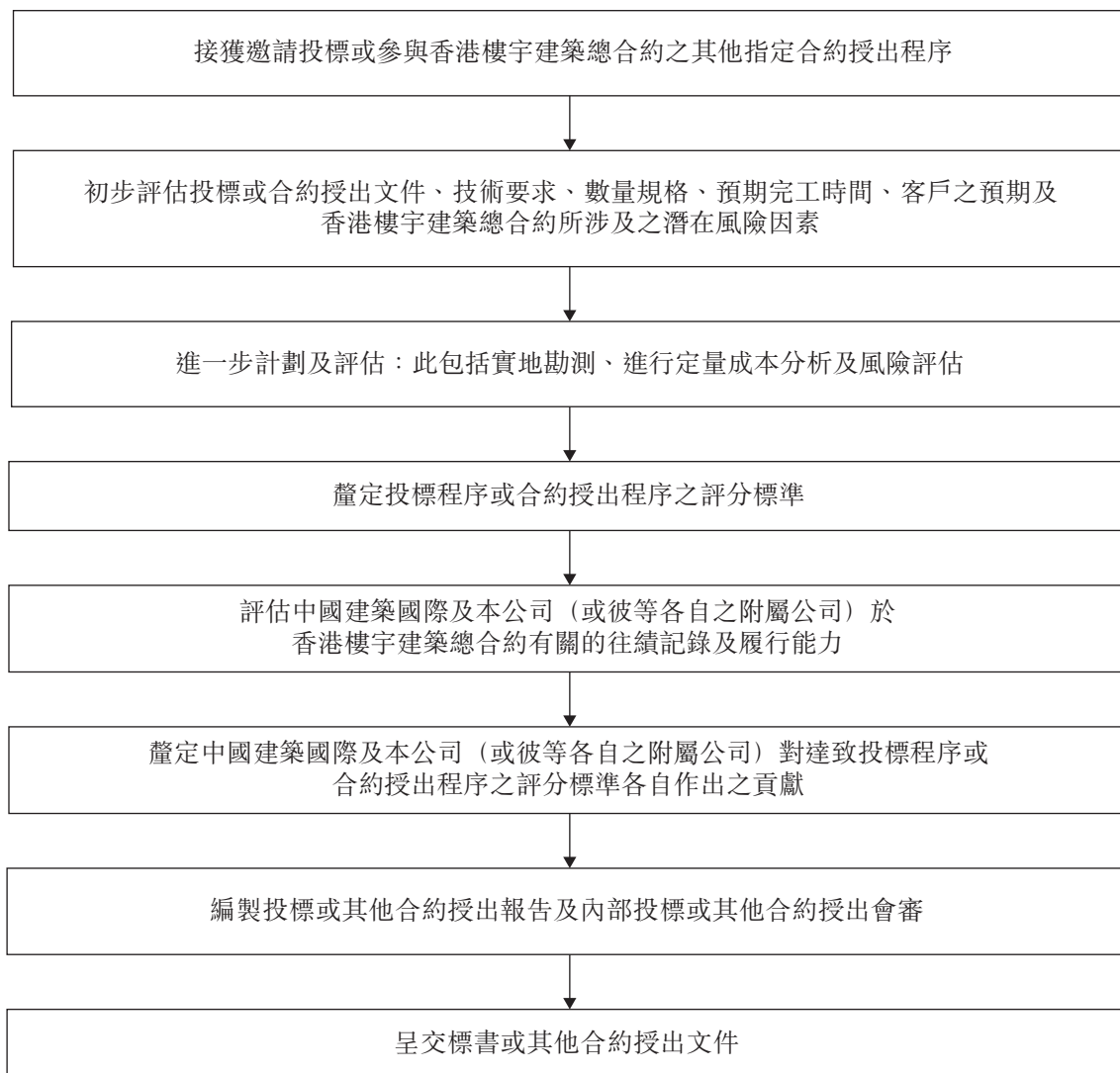
- (a) 應中國建築國際或本公司要求，訂約方（或彼等各自之附屬公司）可合作（以合營企業總承建商身份）訂立及履行香港樓宇建築總合約，惟中國建築國際與本公司（或彼等各自之附屬公司）於相關期間／年度可共同獲授之最高合約總額不得超過下文「年度上限」一段所載之相關年度上限；及
- (b) 根據框架協議擬訂立及履行特定香港樓宇建築總合約之合約合營企業為中國建築國際與本公司（或彼等各自之附屬公司）之共同經營安排。

### 中國建築國際與本公司之合作

倘本集團決定參與相關第三方發展商／業主就香港樓宇建築總合約可能採用之投標程序或其他指定合約授出程序，則中國建築國際(或其附屬公司)及本公司(或其附屬公司)可(以合營企業總承建商身份)參與該程序，前提是本公司(或其附屬公司)工程部就該程序之評分標準作出定質及定量評估後，決定有關合營企業將提高該投標程序或合約授出程序之評分，因而提高成功獲授香港樓宇建築總合約之機會。

本公司(或其附屬公司)工程部將在其就香港樓宇建築總合約進行標準標書或其他合約授出呈交程序期間決定是否參與相關第三方發展商／業主可能採用之投標程序或其他指定合約授出程序，而該程序一般包括(i)接獲邀請投標或參與香港樓宇建築總合約之其他指定合約授出程序；(ii)初步評估投標或合約授出文件；(iii)進一步計劃及評估；(iv)釐定投標程序或合約授出程序之評分標準；(v)評估中國建築國際及本公司(或彼等各自之附屬公司)於香港樓宇建築總合約有關的往績記錄及履行能力；(vi)釐定中國建築國際及本公司(或彼等各自之附屬公司)對達致投標程序或合約授出程序之評分標準各自作出之貢獻；(vii)編製投標或其他合約授出報告及內部投標或其他合約授出會審；及(viii)呈交標書或其他合約授出文件(「該等程序」)。

## 董事局函件



於評估投標或合約授出文件時，本集團將考慮之因素包括技術要求、數量規格、預期完工時間、客戶之預期及香港樓宇建築總合約所涉及之潛在風險因素。本集團繼而會進行實地勘測、進行定量成本分析及風險評估。

倘在該等程序進行期間，本公司（或其附屬公司）信納中國建築國際及本公司（或彼等各自之附屬公司）參與香港樓宇建築總合約之投標程序或其他指定合約授出程序將提高該程序之評分，因而提高成功獲授香港樓宇建築總合約之機會，則本公司（或其附屬公司）可與中國建築國際（或其附屬公司）參與有關投標程序或合約授出程序。本公司（或其附屬公司）工程部總經理（彼並無於中國建築國際（或其附屬公司）擔任任何職務）將審閱及批准與中國建築國際（或其附屬公司）參與有關投標程序或合約授出程序之決定。

香港樓宇建築總合約之合約額

按照一般原則及根據市場慣例，有關香港樓宇建築總合約之合約額須於日常業務過程中按正常商業條款，經相關第三方發展商／業主可能採用之投標程序或其他指定合約授出程序後按公平基準釐定。

年度上限

中國建築國際及本公司（或彼等各自之附屬公司）（以合營企業總承建商身份）於框架協議期內可共同獲授之最高合約總額不得超過下列年度上限：

二零一九年 十二月二十日至 二零一九年 十二月三十一日期間	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	二零二二年 一月一日至 二零二二年 六月三十日期間
港幣10億元	港幣20億元	港幣20億元	港幣20億元

釐定年度上限之基準

年度上限乃參考香港樓宇建築總合約於相關期間／年度之估計年度合約金額釐定，乃參照(i)相關期間／年度計劃提交或與業主進行談判之潛在項目之數量；(ii)物業發展商於二零一九年在香港進行之其他潛在一般建築工程；及(iii)鑒於建築市場前景樂觀，預計從二零二零年到二零二二年一般建築工程將因香港私人房屋需求持續增長而增加所釐定。於最後實際可行日期，本集團計劃於二零一九年至二零二零年期間就香港的七個潛在項目投標，合約總額為港幣31億元。

### 合營協議之慣常條款

於框架協議年期內，中國建築國際及本公司(或彼等各自之附屬公司)將就成立合約合營企業以訂立及履行特定香港樓宇建築總合約而不時訂立標準個別合營協議(「合營協議」)，當中包括下列香港建築業慣常條款：

#### (a) 權益比例

中國建築國際及本公司(或彼等各自之附屬公司)於合營協議項下各合約合營企業之各自權益(「各自權益」)將由本公司(或其附屬公司)工程部釐定，基準為中國建築國際及本公司(或彼等各自之附屬公司)各自對達致相關第三方發展商／業主可能就香港樓宇建築總合約採用之投標程序或其他指定合約授出程序之評分標準所作出之貢獻。評分標準及中國建築國際及本公司(或彼等各自之附屬公司)各自之貢獻將由本公司(或其附屬公司)工程部於該等程序進行期間釐定。

#### (b) 利潤／虧損分佔

中國建築國際及本公司(或彼等各自之附屬公司)須向相關第三方發展商／業主共同及各別承擔履行彼等獲授香港樓宇建築總合約之責任，不論彼等於合營協議項下之合約安排。然而，合約合營企業產生之責任、義務、風險、權利、權益、利潤及虧損將由中國建築國際及本公司(或彼等各自之附屬公司)根據其各自權益分佔或承擔。倘任何一方因合約合營企業產生之任何責任超出其各自權益，則另一方須彌償該一方，以令整體責任根據彼等各自權益在各方間分配。

#### (c) 融資及其他支援

合營協議項下之合約合營企業之任何初始及額外營運資金須由中國建築國際及本公司(或彼等各自之附屬公司)根據其各自權益出資。各訂約方須在必要時為合約合營企業提供全面之技術及其他支援。

**(d) 管理**

合營協議項下之合約合營企業須由中國建築國際及本公司(或彼等各自之附屬公司)成立之一個執行委員會(「執行委員會」)管理。執行委員會須由中國建築國際(或其附屬公司)委任之兩名成員及本公司(或其附屬公司)委任之兩名成員組成。在執行委員會會議上,如出席者包括中國建築國際(或其附屬公司)委任之一名成員及本公司(或其附屬公司)委任之一名成員,即構成法定人數。在任何執行委員會會議上作出之任何決定,都須獲得會上出席成員之一致同意。

**(e) 擔保**

倘第三方發展商/業主要求中國建築國際及本公司(或彼等各自之附屬公司)各自之母公司就該方履行相關香港樓宇建築總合約作出擔保,則中國建築國際及本公司(或彼等各自之附屬公司)各自均須就該擔保產生之任何責任對其母公司作出彌償。

**(f) 轉讓限制**

在未經另一方事先書面同意之情況下,中國建築國際(或其附屬公司)或本公司(或其附屬公司)均不得:(i)對合營協議及/或各訂約方在合營協議下之任何權益進行轉讓、出讓、質押或設定產權負擔;及(ii)更改合約合營企業之業務性質或範疇。

**先決條件**

框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)須待獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)後方可作實。

**訂立框架協議之理由**

中國建築國際為香港最具資歷的工程及建築承包商之一。本公司預期香港樓宇建築總合約之範疇將僅涉及香港樓宇建築工程(屬特殊之專門建築行業),惟將專注於小型及專門私人住房建築(儘管本公司亦預期參與中型私人住房項目,而該等項目之業主通常不會是香港領先物業發展商)。董事局認為,透過訂立框架協議,本集團可進一步增強其整體競爭力及業務增長,進一步發揮其在香港樓宇建築工程方面之優勢,從而進一步擴大及發展在香港樓宇建築工程方面之業務機會。隨著中國建築國際與本公司

之間日益緊密之合作，這將令本集團能夠利用「中國建築國際」之強勢品牌（該品牌乃香港總承包業務之領先者之一），並為本集團提供更高市場知名度，爭取價格溢價能力及與客戶、供應商和承建商良好關係之優勢。該等優勢有助本集團從事中型私人住房項目之總承包業務，而該等項目之業主通常並非領先物業發展商。中國建築國際（或其附屬公司）被認為在大型和複雜之設計和建造項目中擁有之豐富經驗，並將作為合營企業總承包商提供該豐富經驗，這將增加本公司（或其附屬公司）成功獲授香港樓宇建築工程之機會。

董事（包括獨立非執行董事，彼等之意見已與獨立財務顧問之意見一併載入本通函）認為，框架協議項下擬進行之交易預期將於本集團日常及一般業務過程中訂立，而框架協議（連同年度上限）乃各訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，且框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

#### **本集團及中國建築國際集團之資料**

中建股份為中國建築國際及本公司各自之中介控股公司。中建股份集團主要從事房屋建築工程、基礎設施建設與投資、房地產開發與投資，及勘察設計業務。

本集團主要從事總承包業務與外牆承建業務（包括幕牆系統設計、工程、製造及安裝），及運營管理業務。

中國建築國際集團主要從事樓宇建築、土木工程、基建投資及項目顧問諮詢業務。

賣方為中國建築國際之直接全資附屬公司，主要從事投資控股。深圳海豐德為中國建築國際之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

## 上市規則涵義

### 就收購事項而言

於最後實際可行日期，中國建築國際間接擁有本公司已發行股本約74.06%之權益，為本公司控股股東，因此為本公司之關連人士。賣方（即中國建築國際之直接全資附屬公司）亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成本公司之關連交易。

由於有關收購事項之最高適用百分比率超過5%，收購事項須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

由於有關收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項亦構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准規定。

### 就持續關連交易而言

於最後實際可行日期，中國建築國際間接擁有本公司已發行股本約74.06%之權益，為本公司控股股東，因此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，中國建築國際集團之成員公司（作為一方）與本集團成員公司（作為另一方）之間根據框架協議項下擬進行之交易構成本公司之持續關連交易。

由於根據框架協議於相關期間／年度中國建築國際及本公司（或彼等各自之附屬公司）可共同獲授之最高合約總額（即年度上限）之適用百分比率高於5%，因此框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）須遵守上市規則第十四A章項下之申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

股東務請注意，年度上限乃董事根據現時所得資料對有關交易金額之最佳估計。年度上限與本集團之財務或潛在財務表現並無直接關係，亦不應被視為與之有任何直接關係。



## 獨立董事委員會及獨立財務顧問

本公司已成立一個由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)向獨立股東提供意見。紅日已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 股東特別大會

本公司謹訂於二零一九年十二月十八日(星期三)上午十時正假座香港柴灣新業街8號八號商業廣場16樓舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。股東特別大會上將向獨立股東提呈普通決議案，藉以考慮並酌情批准(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)。

本通函隨附股東特別大會之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快按照隨附之代表委任表格上印列之指示填妥表格，並交回本公司股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟在任何情況下最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及其任何續會(視情況而定)，並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會將以投票方式進行表決。於最後實際可行日期，中國建築國際及其聯繫人合共持有1,596,403,279股股份，佔本公司已發行股本約74.06%，彼等將於股東特別大會上就有關(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)之決議案放棄投票。

於最後實際可行日期，在董事作出一切合理查詢後所知悉之情況下：

- (i) 並無投票權信託或其他協議或安排或諒解(直接出售除外)由中國建築國際訂立或對其具約束力；

- (ii) 中國建築國際並無任何責任或權利致使其已經或可能已暫時或永久將行使其於本公司股份投票權之控制權轉移至第三方（不論一般性或按個別情況）；及
- (iii) 中國建築國際於本公司之實益股權（如本通函所披露）與於本公司可控制或有權控制股東特別大會上投票權涉及之股份數目，預計不會存在任何差異。

概無董事於買賣協議及框架協議項下擬進行之交易擁有重大權益，惟董事局主席兼非執行董事張海鵬先生，同時亦是中國建築國際行政總裁兼執行董事，已就批准訂立(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）之董事局決議案自願放棄投票。

投票結果將於股東特別大會後根據上市規則第2.07C條公佈。

### 暫停辦理股份過戶登記手續

本公司將由二零一九年十二月十三日（星期五）至二零一九年十二月十八日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，以確定股東享有出席並於股東特別大會上投票之權利。

為確保符合出席並於股東特別大會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票，必須於二零一九年十二月十二日（星期四）下午四時三十分前，一併送達本公司股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，以辦理股份過戶登記手續。

### 推薦建議

務請閣下垂注載於本通函第26頁至第27頁之獨立董事委員會意見函件，當中載有其就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）向獨立股東提供之推薦建議。

---

## 董事局函件

---

亦請閣下垂注載於本通函第28頁至第62頁之紅日函件，當中載有其就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

董事（包括獨立非執行董事，彼等之意見已與獨立財務顧問之意見一併載入本通函）認為：

- (i) 儘管收購事項並非於本公司日常及一般業務過程中訂立，收購事項及買賣協議及其項下擬進行之交易之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益；及
- (ii) 框架協議項下擬進行之交易預期將於本集團日常及一般業務過程中訂立，而框架協議（連同年度上限）乃各訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，且框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）之條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

### 其他資料

務請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料及股東特別大會通告。

此致

列位股東 台照

承董事局命  
中國建築興業集團有限公司  
主席兼非執行董事  
張海鵬  
謹啟

二零一九年十一月二十二日



# 中國建築興業集團有限公司

CHINA STATE CONSTRUCTION DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：830)

敬啟者：

## 主要及關連交易 及 持續關連交易

吾等茲提述本公司日期為二零一九年十一月二十二日致股東之通函（「通函」），而本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

本公司已成立獨立董事委員會，以就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）之條款是否屬公平合理、按正常商業條款訂立，以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。本公司已委任紅日為獨立財務顧問，以就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等敬請閣下垂注載於通函第6頁至第25頁之董事局函件及載於通函第28頁至第62頁之紅日意見函件，兩者均提供有關(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）之詳情。

經考慮(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；(ii)框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）；(iii)紅日之意見；及(iv)董事局函件所載之相關資料，吾等認為：

- (a) 儘管收購事項並非於本公司日常及一般業務過程中訂立，收購事項及買賣協議及其項下擬進行之交易之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益；及

---

獨立董事委員會函件

---

- (b) 框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)之條款乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

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之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

中國建築興業集團有限公司  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
周勁松

獨立非執行董事  
HONG Winn  
謹啟

獨立非執行董事  
鄺心怡

二零一九年十一月二十二日

以下為獨立財務顧問函件之全文，其中載有其就(a)買賣協議及其項下擬進行交易；及(b)框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，乃為載入本通函而編製。



紅日資本有限公司  
RED SUN CAPITAL LIMITED

敬啟者：

## 主要及關連交易 及 持續關連交易

### 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就(a)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(b)框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一九年十一月二十二日致股東之通函(「通函」)所載之董事局函件(「董事局函件」)內，而本函件為通函其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

### 收購事項

於二零一九年十月十四日， 貴公司與賣方(中國建築國際之直接全資附屬公司)訂立買賣協議，據此， 貴公司已有條件同意收購及賣方已有條件同意出售或促使出售瀋陽皇姑公司之全部註冊資本，通過買賣(i)銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本，而目標公司擁有瀋陽皇姑公司註冊資本之99.69%)；及(ii)餘下境內權益(相當於深圳海豐德所持瀋陽皇姑公司註冊資本之0.31%)之方式實現，總代價為港幣673,580,000元。

## 框架協議

於二零一九年十月二十二日，中國建築國際與 貴公司訂立框架協議，據此，各訂約方同意彼等(或彼等各自之附屬公司)可應中國建築國際或 貴公司要求合作(以合營企業總承建商身份)訂立香港樓宇建築總合約。預期該等合約之授出將一般視乎相關第三方發展商／業主為釐定相關香港樓宇建築總合約之合約額而可能採用之投標程序或其他指定合約授出程序而定。

框架協議項下擬定中國建築國際與 貴公司(或彼等各自之附屬公司)之合作將根據香港建築業慣常條款以合約合營企業形式進行，據此中國建築國際與 貴公司(或彼等各自之附屬公司)將合作(以合營企業總承建商身份)訂立及履行相關香港樓宇建築總合約。

待成功中標(或其他合約授出程序)後，相關香港樓宇建築總合約將由相關第三方發展商／業主向中國建築國際及 貴公司(或彼等各自之附屬公司)(以合營企業總承建商身份)授出。

框架協議預期不會成立任何合營公司，亦不會收購或出售任何實體。框架協議項下擬訂之合約合營企業為中國建築國際與 貴公司(或彼等各自之附屬公司)之共同經營安排，並無設立任何獨立法人實體進行香港樓宇建築總合約，而其屬於 貴公司一般日常業務過程中之收益性質交易。該等合約合營企業預期在 貴公司財務報表中分類為「共同經營」。

## 上市規則涵義

### 就收購事項而言

於最後實際可行日期，中國建築國際間接擁有 貴公司已發行股本約74.06%之權益，為 貴公司控股股東，因此為 貴公司之關連人士。賣方(即中國建築國際之直接全資附屬公司)亦為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，收購事項構成 貴公司之關連交易。

由於有關收購事項之最高適用百分比率超過5%，收購事項須遵守上市規則第十四A章項下之申報、公告及獨立股東批准規定。

由於有關收購事項之最高適用百分比率超過25%但低於100%，收購事項亦構成 貴公司之主要交易，並須遵守上市規則第十四章項下之申報、公告及股東批准規定。

### 就框架協議而言

於最後實際可行日期，中國建築國際間接擁有 貴公司已發行股本約74.06%之權益，為 貴公司控股股東，因此為 貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，中國建築國際集團之成員公司(作為一方)與 貴集團成員公司(作為另一方)之間根據框架協議擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易。

由於中國建築國際及 貴公司(或彼等各自之附屬公司)根據框架協議於相關期間／年度可共同獲授之最高合約總額(即年度上限)之適用百分比率高於5%，因此框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)須遵守上市規則第十四A章項下之申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，中國建築國際及其聯繫人合共持有1,596,403,279股股份，佔 貴公司已發行股本約74.06%，彼等將於股東特別大會上就有關(a)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(b)框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)之決議案放棄投票。

### 獨立董事委員會

董事局成員現時包括主席兼非執行董事張海鵬先生；副主席、執行董事兼行政總裁吳明清先生；執行董事王海先生及陳善宏先生；非執行董事黃江先生；及獨立非執行董事周勁松先生、Hong Winn先生及鄺心怡女士。

貴公司已成立一個由上述全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，負責就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)，是否於 貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴集團及股東之整體利益向獨立股東提供意見。



吾等(紅日)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等乃獨立於 貴公司、中國建築國際、中建股份及彼等各自之股東、董事或最高行政人員，或彼等各自之任何聯繫人，且與彼等概無任何關連，因此，吾等具備資格可就(i)買賣協議及其項下擬進行之交易；及(ii)框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團或其他任何可能合理地視為與吾等獨立方面有關之各方，並無任何關係或利益。於過去兩年，吾等曾擔任過 貴集團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(i)日期為二零一七年十一月一日有關持續關連交易；(ii)日期為二零一八年四月九日有關須予披露及關連交易；(iii)日期為二零一八年七月十八日有關持續關連交易；及(iv)日期為二零一九年二月二十二日有關須予披露及關連交易之相關通函內。

此外，吾等於過去兩年，亦就交易擔任中國建築國際當時之獨立董事委員會及當時之獨立股東之獨立財務顧問，有關詳情載於日期為二零一九年七月十日有關持續關連交易之相關通函內。

除就吾等獲委任為獨立財務顧問而已付或應付予吾等之一般專業費用外，概無吾等可據之而已向或將向 貴集團或其他任何可能合理地視為與吾等獨立方面有關之各方收取任何費用或利益之安排。因此，根據上市規則第13.84條，吾等認為吾等屬獨立。

### 吾等意見之基準

在達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東之意見時，吾等曾依賴通函所載之陳述、資料、意見及聲明，以及 貴集團、董事及 貴集團管理層(「管理層」)向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設由 貴集團、董事及管理層所提供於通函內所載或提述之所有資料、聲明及意見(彼等須負上全責)於作出之時均屬真實準確，且於最後實際可行日期仍屬真實準確。

董事共同及個別就通函所載資料之準確性承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，通函內所載明之意見乃經審慎周詳考慮後合理達致，且概無遺漏其他重要事實，致使通函所載任何陳述有所誤導。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，可為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何相關資料遭隱瞞，或知悉任何事實或情況將導致吾等所獲提供之資料及向吾等作出之聲明失實、不確或具誤導成份。吾等認為吾等已採取一切所需步驟，以便吾等達致知情觀點，及為吾等信賴所獲提供之資料提供理據，從而為吾等之意見提供合理基礎。

然而，吾等並無獨立核實董事及管理層提供之資料，亦無獨立調查 貴集團、中國建築國際集團、賣方及其各自聯繫人之業務及事務狀況。本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮(a)買賣協議及其項下擬進行交易；及(b)框架協議及其項下擬進行之交易(連同年度上限)時作參考之用而刊發。除供收錄於通函外，在未經吾等事先書面同意下，不得引述或提述本函件之全部或部分內容，或將本函件作任何其他用途。

## **I. 主要考慮因素及理由**

於達致吾等有關收購事項之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### **1. 背景**

#### **1.1. 貴集團之背景**

貴集團主要從事總承包業務、外牆承建業務(包括幕牆系統設計、工程、製造及安裝)及運營管理業務。

## 1.2. 貴集團之財務資料

下文載列摘錄自 貴集團最近期刊發之截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度之年報(「二零一八年年報」)及 貴集團最近期刊發之截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告(「二零一九年中期報告」)之 貴集團經營業績概要：

## 貴集團之財務表現

	截至十二月三十一日 止年度		截至六月三十日 止六個月	
	二零一七年 (經審核) 港幣千元	二零一八年 (經審核) 港幣千元	二零一八年 (未經審核) 港幣千元	二零一九年 (未經審核) 港幣千元
收益	3,132,665	3,611,770	1,763,034	2,031,435
— 外牆工程	2,209,728	2,518,261	1,055,469	1,430,001
— 總承包工程	660,276	850,553	589,250	459,078
— 運營管理	262,661	242,956	118,315	142,356
毛利	446,925	421,818	230,666	237,622
年／期內溢利	113,775	144,480	88,050	104,180

## 截至二零一八年十二月三十一日止年度與截至二零一七年十二月三十一日止年度之財務表現比較

根據二零一八年年報，截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之收益分別為約港幣31億元及港幣36億元，增長率為約16.1%。有關增加主要歸因於 貴集團提供外牆工程所產生之收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣22億元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣25億元。來自外牆工程及總承包工程之收益分別佔 貴集團截至二零一八年十二月三十一日止年度之總收益約70.5%及21.1%。 貴集團之溢利由截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣113.8百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度約港幣144.5百萬元，增幅為27.0%。

## 紅日函件

截至二零一八年六月三十日止六個月與截至二零一九年六月三十日止六個月之財務表現比較

根據二零一九年中期報告，截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月之收益分別為約港幣18億元及港幣20億元，增長率為約11.1%。有關增加主要歸因於 貴集團提供外牆工程所產生之收益由截至二零一八年六月三十日止六個月約港幣11億元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月約港幣14億元，此乃主要由於香港若干項目於二零一九年六月三十日竣工。 貴集團之溢利由截至二零一八年六月三十日止六個月約港幣88.1百萬元增加至截至二零一九年六月三十日止六個月約港幣104.2百萬元，增幅為18.3%。

### 貴集團之財務狀況

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一七年 (經審核)	二零一八年 (經審核)	二零一九年 (未經審核)
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
總資產	2,961,319	3,366,811	4,128,710
總負債	1,995,051	2,328,528	3,003,930
淨資產	966,268	1,038,283	1,124,780

貴集團於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日之總資產分別約為港幣2,961.3百萬元，港幣3,366.8百萬元及港幣4,128.7百萬元。 貴集團之總資產主要包括合約資產、貿易及其他應收款以及物業、廠房及設備。

貴集團於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日之總負債分別約為港幣1,995.1百萬元，港幣2,328.5百萬元及港幣3,003.9百萬元。 貴集團之總負債主要包括貿易應付款、其他應付款、應付集團系內公司款及銀行借款。

### 1.3. 中國建築國際集團及賣方之資料

中國建築國際集團主要從事樓宇建築、土木工程、基建投資及項目顧問諮詢業務。賣方為中國建築國際之直接全資附屬公司，主要從事投資控股。深圳海豐德為中國建築國際之間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

## 1.4. 目標集團之資料

### 1.4.1. 目標集團之背景

目標公司為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為賣方之直接全資附屬公司。目標公司為一家投資控股公司，直接持有瀋陽皇姑公司註冊資本之99.69%。瀋陽皇姑公司餘下註冊資本之0.31%由深圳海豐德持有，而深圳海豐德為中國建築國際之間接全資附屬公司。中國建築集團為中國建築國際及 貴公司的最終控股公司。中國建築集團之集團成員公司主要從事房屋建築工程、基礎設施建設與投資、房地產開發與投資，及勘察設計業務。

瀋陽皇姑公司之主要業務為在中國遼寧省省會瀋陽市生產與供應熱力、電力及蒸氣，以及提供熱力輸配網絡安裝服務。

瀋陽皇姑公司擁有瀋陽皇姑粉煤灰之100%股權。瀋陽皇姑粉煤灰之主要業務為製造及銷售粉煤灰製品及粉煤灰黏合劑。

### 1.4.2. 目標集團之財務資料

以下載列截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一九年六月三十日止六個月目標集團之若干經審核財務資料概要，有關詳情載於本通函「附錄二－目標集團之會計師報告」一節：

#### 目標集團之財務表現

	截至十二月三十一日		截至六月三十日	
	止年度		止六個月	
	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
收益	622,916	631,397	357,084	324,079
除稅前純利	51,093	45,425	47,412	60,254
除稅後純利	38,143	34,171	35,037	44,059

(未經審核)

目標集團於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度分別錄得收益約港幣622.9百萬元及港幣631.4百萬元，增幅約為1.4%。有關增加主要歸因於來自供應熱力、蒸氣及電力之收益由截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣571.1百萬元增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度約607.6百萬元。截至二零一九年六月三十日止六個月，目標集團於截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月分別錄得收益約港幣357.1百萬元及港幣324.1百萬元，相當於收益減少約9.2%。有關減少主要歸因於來自供應熱力、蒸氣及電力之收益減少以及沒有管道建設服務收益所致。目標集團於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度之溢利分別為約港幣38.1百萬元及港幣34.2百萬元，維持相對穩定。截至二零一九年六月三十日止六個月，目標集團錄得溢利約港幣44.1百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月之約港幣35.0百萬元增加約26.0%。

*目標集團之財務狀況*

	於十二月三十一日		於六月三十日
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元
總資產	3,476,238	3,373,026	2,602,900
總負債	2,837,049	2,769,332	1,958,667
淨資產	639,189	603,694	644,233

目標集團於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日之總資產分別約為港幣3,476.2百萬元、港幣3,373.0百萬元及港幣2,602.9百萬元。貴集團之總資產主要包括應收同系附屬公司款項以及物業、廠房及設備。

目標集團於二零一七年十二月三十一日、二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日之總負債分別約為港幣2,837.0百萬元、港幣2,769.3百萬元及港幣1,958.7百萬元。

於完成後，目標集團各成員公司將成為 貴公司之全資附屬公司，其財務業績將綜合計入 貴公司之財務報表。

## 2. 中國經濟及供熱市場概覽

根據瀋陽市統計局於二零一九年六月發佈之公告，中國瀋陽市之城鎮化率於二零一八年已達81.0%。瀋陽市城鎮化率持續上升令熱力需求日益增加，此帶動市政供熱市場之發展。市政供熱需求不斷增加，為建設、維修及保養供熱設施業務之基本推動因素。

根據中國國務院於二零一八年發佈之《打贏藍天保衛戰三年行動計劃》，中國政府提倡綠色發展等事項，整頓能源結構，以建設潔淨高效之能源系統，確保北部地區之人民於冬季可使用安全之供熱系統，此亦有助於加快供熱管道建設及完善市政供熱基礎設施。根據中國國家發展和改革委員會及住房和城鄉建設部於二零一七年刊發之《全國城市市政基礎設施規劃建設「十三五」規劃》，中國政府建議改善供熱質量及市政基礎設施。該等有利政策將刺激對優質供熱基礎設施之需求，並推動供熱設施建設市場。

## 3. 進行收購事項之理由及裨益

誠如董事局函件所述，貴集團現有的運營管理業務包括提供城市規劃管理及諮詢服務、項目管理、諮詢和監督服務以及基礎設施運營服務。收購事項將使貴集團實現經營資產組合的多元化，並在收入和利潤基礎方面加速運營管理業務的增長；目標公司（作為公用事業公司）從住宅客戶和地方電力主管部門收取的熱和電服務費將為貴集團提供穩定的現金流量和收入來源。目標集團貢獻的正現金流量可用於為貴集團業務的進一步發展提供資金。貴集團擬在現有產能下，加強其客戶基礎並擴大在瀋陽提供熱電服務的市場份額。

儘管與建築相關的業務（即外牆及總承包）仍是貴集團的核心業務，但隨著運營管理業務的不斷擴大，隨著兩大業務未來的發展，貴集團將朝著「雙核驅動」的戰略目標邁進，未來業務增長將來自這兩大業務。貴公司的副主席、執行董事兼行政總裁吳明清先生在建築工程、基礎設施投資和項目管理方面擁有超過33年的經驗並一直領導著貴集團的運營管理業務的擴展和多元化。目標集團現有的高級管理團隊和運團隊將於收購事項後保持不變。

經考慮(i)目標集團於截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度溢利持續上升之往績；(ii)於上文「2. 中國經濟及供熱市場概覽」論述之中國經濟及供熱市場之行業概覽；及(iii)如上文所述，收購事項符合 貴集團成為「雙核驅動」企業之戰略，吾等認同董事之意見，認為收購事項符合 貴公司及股東之整體利益。

#### 4. 收購事項之主要條款

##### 4.1. 買賣協議

日期

二零一九年十月十四日

訂約方

- (a) 賣方，作為賣方；及
- (b) 貴公司，作為買方。

主體事項

- (a) 銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本，而目標公司擁有瀋陽皇姑公司註冊資本之99.69%）；及
- (b) 餘下境內權益（即深圳海豐德所持瀋陽皇姑公司註冊資本之0.31%）。

代價

買賣協議之應付代價為港幣673,580,000元，其將分攤如下：

- (a) 銷售股份佔港幣671,480,000元；及
- (b) 餘下境內權益佔港幣2,100,000元。

根據買賣協議之條款及條件及完成，代價將按下列方式支付：

- (a) 對於銷售股份， 貴公司向賣方：
  - (i) 應於完成日期後十個營業日內（「首次付款日期」）支付港幣222,000,000元；



(ii) 應於首次付款日期後六個月內支付港幣222,000,000元；及

(iii) 應於首次付款日期後一年內支付港幣227,480,000元。

(b) 對於餘下境內權益，餘下境內權益承讓人（即 貴公司全資擁有的指定境內實體）應於完成時（或 貴公司與賣方可能書面協定的其他日期）向深圳海豐德支付港幣2,100,000元。

代價將部分以 貴公司內部資源及部分以銀行借款撥付。代價乃由 貴公司與賣方之間經參考（其中包括）目標集團二零一八年七月一日至二零一九年六月三十日期間之未經審核綜合除稅及非經常性項目後純利港幣43,193,830元得出之約15.6倍市盈率，按公平原則磋商釐定。15.6倍市盈率乃參考目標公司之過往財務表現、類似基礎建設公司的平均市盈率（其股份於中國證券交易所買賣及其主要業務為於中國供應熱能及電力服務）以及董事局函件「進行收購事項之理由及裨益」一節所載的其他因素而釐定。有關類似基礎設施公司（ 貴公司就其市盈率作出參考）的市盈率倍數（連同(i)控制溢價；及(ii)欠缺適銷性的調整）的進一步詳情，請參閱董事局函件「代價」分段。

#### 先決條件

完成須待以下條件於完成日期或之前達成（或條件(b)至(e)獲豁免（如適用）後，方可作實：

(a) 獨立股東已按照上市規則規定批准買賣協議及其項下擬進行之交易；

(b) 於銷售股份及餘下境內權益之所有權為完整及不存在一切產權負擔；

- (c) 於完成時賣方在買賣協議作出之所有保證仍屬真實、準確及不具誤導性，且概無事件發生從而會導致賣方違反任何保證或買賣協議之條文；
- (d) 賣方已協助 貴公司對目標集團進行法律、財務及業務盡職調查，且有關盡職調查之結果獲 貴公司合理信納；及
- (e) 已就買賣協議項下擬進行交易獲得香港、中國或其他地方所有相關政府、監管及其他機構、代理及部門，或其他任何第三方所需作出之一切必要同意、批准、所需登記及備案。

貴公司預計，上文條件(e)所規的必要同意、批准、註冊及備案為向中國國家市場監督管理總局進行股份轉讓註冊以及向中國合規部門進行相關稅項備案。

於最後實際可行日期，概無條件已獲達成或豁免。

#### 其他安排

#### 餘下境內權益

賣方與 貴公司確認，可能需要時間就轉讓餘下境內權益取得中國政府批准。各訂約方進一步同意，倘轉讓餘下境內權益無法與完成銷售股份同時進行，則完成仍將進行，惟賣方將促使餘下境內權益於過渡期內按 貴公司命令持有。根據買賣協議，賣方應促使深圳海豐德(其中包括)(i)根據承讓人(即本公司全資擁有的指定境內實體)的書面指示行使餘下境內權益所附的所有表決權和其他權利；及(ii)收集並轉交應計或應付予任何餘下境內權益之所有股息、利息、分派和其他款項，以及通過贖回、紅利、優先、期權、合併、分拆、轉換、替代、交換或其他方式而應計、產生或提供予餘下境內權益之所有增加、分配、認股權證、證券、權利及其他利益予承讓人。

賣方結清目標集團境內應收款項的承諾

賣方的若干同系附屬公司在中國欠付瀋陽皇姑公司人民幣675,001,908元(相當於約港幣772,313,396元)。

另一方面，目標集團在香港欠付賣方及其若干同系附屬公司應付款項總額港幣776,771,615元。

上述欠付瀋陽皇姑公司之到期款項為目標集團之境內應收款項，但因人民幣外匯管制而無法抵銷目標集團應付之境外到期款項。

鑒於上文所述，賣方已同意下列事項：

- (a) 其將自完成起兩年內促使結清目標集團之境內應收款項(否則其本身將結清有關款項)；及
- (b) 倘上述境內應收款項已獲償還，目標集團於完成後僅需償還應付賣方及其若干同系附屬公司之境外到期款項。

經計及(i)目前之人民幣外匯管制禁止以目標集團之境內應收款項抵銷應付賣方之境外到期款項；(ii)目標集團之欠款(即境外金額)超過賣方的若干同系附屬公司結欠瀋陽皇姑公司之金額(即境內應收款項)；及(iii)目標集團僅須在境內應收款項已獲償還下還款，吾等認為有關安排屬公平合理。

#### 4.2. 估值師對目標公司之估值

為評估代價是否屬公平合理，吾等已審閱通函附錄五所載由漢華評值有限公司（「估值師」）編製之估值報告（「估值報告」）。

於評估估值師之獨立性時，吾等已與估值師相關員工會談，並就估值師與 貴集團、賣方、目標集團及任何彼等之關連人士之間之任何現有或過去關係作出查詢，而估值師亦確認其獨立於該等人士，且與彼等概無關連。吾等亦已就編製估值報告審閱並向估值師查詢其資格及經驗。吾等注意到，估值師具備（其中包括）估值服務（包括商業及無形資產、商用及住宅物業、金融工具、工業資產及天然資源）經驗。吾等亦了解到，負責工作的估值師為執業會計師及特許金融分析師，並曾參與有關多間上市公司及私營企業之業務估值、衍生工具估值、無形資產估值及購買價分配之工作。

吾等已審閱估值師之委聘函件，包括彼等之工作範圍。基於有關審閱及會談，吾等信納估值師之委聘條款以及其編製估值報告之資格及經驗。

為進行盡職審查，吾等已審閱及查詢估值報告所使用之方法以及所採用之主要基準及假設。吾等注意到，估值報告乃按市值基準編製並符合國際評估準則委員會頒佈之《國際估值準則（二零一七年版）》，及估值師已就估值報告採用市場法。

##### 估值方法

據估值師所告知，彼等已考慮三種公認之估值方法，即資產法、收入法及市場法。

就資產法而言，估值師認為在估值報告中使用該方法並不合適，原因為目標集團股權之價值乃根據重置成本或再生產成本（而非產生未來利益之能力）釐定。估值師認為在此情況下採用資產法未必適當，原因為其不能可靠地反映目標集團股權之價值。

就收入法而言，目標集團股權之價值乃根據預測輸入數據（如預測收益、經營成本及經風險調整折現率）之估計釐定。就估值師所深知，主要製品、熱力及電力之收益在很大程度上受政府政策影響，且供應價格及數量均由政府釐定。因此，估值師認為在達致可靠財務預測（即營業額預測、營業額增幅及溢利率）時將不免涉及不確定因素。

根據市場法，目標集團股權之價值可根據可資比較上市公司近期刊發之財務數據（如市值及財務業績）釐定。估值師告知，市場法就估值報告而言屬合適之方法，原因為市場上存在合理數目之可資比較上市公司及交易。

於釐定價值時，估值師採用指引上市公司法（「指引上市公司法」），該方法是市場法下進行估值的普遍方法之一。吾等從估值師知悉，指引上市公司法背後的理據是相同或類似行業內公開買賣的股票可提供客觀證據及隨時可供比較。據估值師所告知，目標集團擁有歷史盈利記錄，且市場上有足夠數目之上市公司，故此市場法下之指引上市公司法被視為最適當及可靠的估值方法。

吾等注意到，由於截至二零一九年六月三十日止期間之財務資料為現有最新資料，估值師選擇二零一八年七月至二零一九年六月期間（「**經選擇期間**」）而非最近期完整財政年度（即二零一八年一月至二零一八年十二月）為得出目標集團之評估金額之相關期間。吾等與估值師討論後知悉，利用目標集團最近期財務資料作為估值基準，原因為其提供更近期的財務資料以反映目標集團最新估值。經考慮上述與估值師的討論後，吾等認同估值師的意見，認為利用經選擇期間作為相關期間以得出目標集團的估值屬合理。

經審閱目標集團之歷史財務表現後，吾等注意到經選擇期間可反映目標集團之最近期營運狀況及盈利能力。吾等認為有關估值基準屬公平合理。經考慮(i)指引上市公司法是利用市場法進入估值的普遍方法；(ii)指引上市公司法背後的理據是相同或類似行業內公開買賣的股票可提供客觀證據及隨時可供比較；及(iii)目標集團擁有過往盈利記錄，吾等與估值師一致認為，指引上市公司法是對目標集團之股權進行估值之適當估值方法。

就吾等之評估而言，吾等亦審閱(i)所採用之可資比較公司挑選標準及資料；及(ii)估值報告中之相關計算方式。誠如估值報告所述，已基於下列標準挑選六家可資比較公司：(1)於中國之上市公司；及(2)主要從事供熱及發電業務。因此，該六家可資比較公司被視為與目標集團擁有類似主要業務，評估其盈利能力、槓桿比率、效率、增長及流動資金之比率分析與目標集團相似。

考慮到經挑選可資比較公司所從事之業務與目標集團類似，及為進行盡職審查，吾等已審閱經挑選可資比較公司近期之財務報表，並留意到全部可資比較公司均符合上述挑選標準。吾等認為根據上述挑選標準，經挑選可資比較公司乃公平及具有代表性之樣本，因此信納估值師所確定足以與目標集團相比較之經挑選可資比較公司之結果。

#### *控制權溢價及缺乏市場流通性折讓*

此外，吾等已與估值師就控制權溢價及缺乏市場流通性折讓（「**缺乏市場流通性折讓**」）之調整進行討論，並得悉有關調整經已應用。

據估值師所告知，經計及目標集團之股份於公開市場之流通性有限後，已於估值報告中對目標集團之股權採用約34.0%之缺乏市場流通性折讓調整。折讓率乃由估值師經參考FactSet Mergerstat Review 2018所載二零一三年至二零一七年上市公司之市盈率中位數與私人公司中位數之比較後釐定。此外，估值師採用約7.0%之控制權溢價，以反映貴公司對目標集團公司政策之大多數控制權，例如選舉董事或挑選管理人員、資產收購或清算、對股息政策之控制、制定公司策略之能力、影響日後盈利之能力等。約7.0%之控制權溢價乃由估值師經參考FactSet Mergerstat Review 2018所載二零一三年至二零一七年控股權益（收購一家公司流通在外之股份50%以上）之溢價中位數與少數股東權益（購買10%至50%）中位數之比較後釐定。根據吾等與估值師之討論，吾等注意到使用獨立調查研究報告（如FactSet Mergerstat Review 2018）作為參考，以提供近期併購交易之數據及統計資料屬普遍，因此，吾等認同估值師之意見，認為採用缺乏市場流通性折讓及控制權溢價作為估值方法之一部分，以釐定目標集團股權之價值屬公平合理。

基於吾等於評估估值時所展開之全部上述工作，並特別考慮(i)吾等對估值報告之方法以及所採用之基準及假設之評估；(ii)吾等對經挑選可資比較公司(被視為公平及具代表性之樣本)之挑選標準及資料之審閱；及(iii)估值師之獨立性、資格及經驗，吾等認為概無發現重大因素而可使吾等對達致估值時所採用之方法及所使用之基準是否屬公平合理產生疑問。

經估值師評定，於二零一九年九月三十日目標公司股權(即銷售股份)之價值約為港幣769,804,779元。就此而言，於二零一九年九月三十日銷售股份及餘下境內權益之隱含價值合計約為港幣772,198,595元，較代價港幣673,580,000元溢價14.6%，吾等認為就獨立股東而言，代價屬公平合理。

有關估值之基準及假設之進一步詳情，載於通函附錄五所載之估值報告。

#### 4.3. 可資比較分析

作為替代分析，吾等亦比較可資比較公司(定義見下文)之市盈率(「**市盈率**」)及市賬率(「**市賬率**」)。考慮到市盈率及市賬率為比較同業公司估值普遍採納之基準，吾等已就分析採納該等比率。吾等已拼盡全力及揭誠基準進行研究，於截至二零一九年十月十四日(即買賣協議日期)止之回顧期間，按(i)目前於聯交所或中國上市；及(ii)主要從事熱能供應及發電的公司的選擇標準(「**選擇標準**」)。因此，吾等已識別八家符合選擇標準的可資比較公司(「**可資比較公司**」)。吾等已自市盈率比較中排除(i)大連熱電股份有限公司(股份代號：600719.CH)(市盈率約為273.6倍，則大幅高於餘下的可資比較公司，原因為其於截至二零一八年十二月三十一日止六個月產生虧損，故此於截至二零一九年六月三十日止十二個月錄得除稅後溢利減少)以消除離群值對估值結果之影響；及(ii)中國地熱能產業發展集團有限公司(股份代號：8128.HK)及瀋陽惠天熱電股份有限公司(股份代號：000692.CH)，原因為其產生淨虧損，因而並無可用市盈率。

## 紅日函件

下文載列吾等對可資比較公司之分析：

公司名稱	主要業務	市盈率 (附註1) 倍	市賬率 (附註1) 倍
中國地熱能產業發展集團有限公司(8128.HK)	主要從事淺層地能相關業務	不適用	0.3
大連熱電股份有限公司(600719.CH)	主要從事熱電聯產、集中供熱	273.6	2.8
國家電投集團石家莊東方能源股份有限公司(000958.CH)	主要從事清潔能源發電及熱電聯產業務	39.9	2.6
北京華遠意通熱力科技股份有限公司(002893.CH)	主要從事供熱、節能技術服務	41.0	3.9
浙江富春江環保熱電股份有限公司(002479.CH)	主要從事固體廢物處置、資源綜合利用及節能環保	50.4	1.8
聯美量子股份有限公司(600167.CH)	主要從事清潔供熱業務	17.9	4.0
瀋陽惠天熱電股份有限公司(000692.CH)	主要從事向居民及非居民用戶提供供熱及工程服務	不適用	1.3
北京京能電力股份有限公司(600578.CH)	發電及配電	16.2	0.9
	最低：	16.2	0.3
	最高：	50.4	4.0
	平均數：	33.1	2.2
目標集團		15.6	1.0



附註：

1. 市盈率乃按可資比較公司於二零一九年十月十四日之市場價值除以其於截至二零一九年六月三十日止最近十二個月按截至二零一八年十二月三十一日止年度最近期刊發的年度報告以及截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告之除稅後溢利計算。市賬率乃按可資比較公司於二零一九年十月十四日之市場價值除以其於二零一九年六月三十日按截至二零一九年六月三十日止六個月各自的中期報告之資產淨值計算。
2. 目標集團之隱含市盈率乃按代價港幣673,580,000元除以目標集團於截至二零一九年六月三十日止最近進行交易之十二個月之未經審核除稅後溢利約港幣43,193,000元計算。目標集團之隱含市賬率乃按代價港幣673,580,000元除以其於二零一九年六月三十日之經審核目標集團權益淨額之總和約港幣644.2百萬元計算。

誠如上表所示，可資比較公司之市盈率介乎最低約16.2倍至最高約50.4倍，平均為約33.1倍。目標集團隱含市盈率約為15.6倍，其低於可資比較公司之範圍，並低於可資比較公司之平均市盈率。可資比較公司之市賬率介乎最低約0.3倍至最高約4.0倍，平均為約2.2倍。目標集團隱含市賬率約為1.0倍，其屬於可資比較公司之市賬率範圍及低於可資比較公司之平均市賬率。

根據上文所述，並經考慮(i)銷售股份及餘下境內權益之隱含公平值較代價溢價約14.6%；(ii)估值採用之主要基準及假設；(iii)目標集團隱含市盈率低於可資比較公司市盈率之範圍；及(iv)目標集團隱含市賬率低於可資比較公司之平均市賬率，故吾等認同董事之意見，認為代價屬公平合理。

#### **4.4. 收購事項之潛在財務影響**

完成後，目標公司將成為 貴公司之全資附屬公司，故目標公司及其各附屬公司之資產、負債及財務業績將併入 貴集團。有關擴大後集團未經審核備考財務資料之詳情，請參閱通函附錄三。

#### 4.4.1. 資產及負債

根據本通函附錄三所載之未經審核備考財務資料，假設完成於二零一九年六月三十日發生，擴大後集團資產總值將由約港幣4,129百萬元增至約港幣6,732百萬元（按備考基準）；擴大後集團負債總額將由約港幣3,004百萬元增至約港幣5,638百萬元（按備考基準）；及擴大後集團資產淨值將由港幣1,125百萬元減至港幣1,094百萬元（按備考基準）。

#### 4.4.2. 盈利

如通函附錄二目標集團之會計師報告所載，截至二零一九年六月三十日止六個月，目標集團股東應佔收益及純利分別約為港幣324百萬元及港幣44百萬元。

務請注意，上述分析僅供說明用途，並不擬代表 貴集團於完成後之財務表現及狀況將為如何。

## II. 持續關連交易之主要考慮因素及理由

於達致吾等有關框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

### 1. 背景

#### 1.1. 中國建築國際集團之背景

中國建築國際集團主要從事樓宇建築、土木工程、基建投資及項目顧問諮詢業務。中國建築國際於聯交所主板上市，於二零一九年十月二十二日（即框架協議日期）之市場價值約為港幣372億元。

## 1.2. 中國建築國際集團之財務資料

下文載列摘錄自中國建築國際最近期刊發之截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報(「中國建築國際二零一八年年報」)之中國建築國際集團按分部及業務劃分之經營業績概要：

## 中國建築國際集團按業務活動劃分之經營業績概要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 港幣百萬元 (經審核)	二零一八年 港幣百萬元 (經審核)
收入	<b>50,152.5</b>	<b>55,626.3</b>
來自客戶合約之收入(附註a)		
— 建築工程合約收入	23,013.8	22,000.7
— 基建投資項目收入	21,445.1	27,264.9
— 外牆工程業務收入	2,231.2	2,909.6
— 基建營運收入	792.5	849.4
— 其他(附註b)	499.7	395
	<u>47,982.3</u>	<u>53,420.0</u>
其他來源之收入		
— 源自政府和社會資本合作 項目之利息收入	1,691.7	1,844.4
— 其他(附註c)	478.5	361.9
	<u>2,170.2</u>	<u>2,206.3</u>

附註：

- (a) 截至二零一八年及二零一七年十二月三十一日止年度確認之收入隨時間的推移確認，但是收費道路營運之收入約港幣204,873,000元(二零一七年：港幣169,909,000元)除外。
- (b) 來自其他之收入主要為項目監理服務、建築材料銷售及物流業務的收入。
- (c) 來自其他之收入主要為基建投資項目的利息收入、機械租賃及投資物業租金的收入。

中國建築國際集團於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度來自建築工程合約之收入分別約為港幣230億元及港幣220億元，同比減少約港幣10億元或4.4%。誠如上文所述，來自建築工程合約之收入於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度分別佔 貴集團總收入約45.9%及39.6%。

中國建築國際集團於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度來自基建投資項目之收入分別約為港幣215億元及港幣273億元，同比增加約港幣58億元或27.0%。誠如上文所述，來自基建投資項目之收入於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度分別佔 貴集團總收入約42.8%及49.0%。

中國建築國際集團於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度來自外牆工程業務、基建營運及其他之收入分別約為港幣57億元及港幣64億元，同比減少約港幣7億元或11.7%。誠如上文所述，來自外牆工程業務、基建營運及其他之收入於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度分別佔中國建築國際集團總收入約11.4%及11.4%。

### 1.3. 香港之經濟與房屋建築活動概覽

下表載列由二零一六年至二零一八年香港按行業大組別劃分的主要承建商所完成工程總值(以名義計算)之概要，摘錄自香港政府統計處刊發之資料。

	二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
私營類別地盤	77,666	74,945	75,613
公營類別地盤	81,367	87,854	75,707
地盤以外地點	77,458	87,119	100,760
<b>總額</b>	<b>236,491</b>	<b>249,918</b>	<b>252,080</b>

資料來源：香港政府統計處

如香港政府統計處網頁(<http://www.censtatd.gov.hk/>)所載，二零一六年按行業大組別劃分的主要承建商所完成工程總值(以名義計算)同比增長約港幣2,365億元，增長約5.7%至二零一七年約港幣2,500億元，並於二零一八年進一步增加約0.9%至約港幣2,521億元。下表顯示二零一六年至二零一八年香港本地生產總值(「本地生產總值」)(港幣)。

---

## 紅日函件

---

	二零一六年 港幣百萬元	二零一七年 港幣百萬元	二零一八年 港幣百萬元
本地生產總值	2,490,617	2,662,532	2,845,317

資料來源：香港政府統計處

本地生產總值由二零一六年約港幣24,906億元增加至二零一七年約港幣26,625億元，同比增長約6.9%。於二零一八年，本地生產總值增加至約港幣28,453億元，同比增長約6.9%。

此外，根據香港政府統計處於二零一九年三月發佈之香港建造工程完成量調查報告，二零一八年主要承建商所完成工程總值之總計約為港幣2,521億元，由截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣2,468億元增加約0.9%，而主要承建商所完成之私人地盤建造工程總值之總計則由截至二零一七年十二月三十一日止年度約港幣728億元穩步增加至截至二零一八年十二月三十一日止年度之港幣756億元。

## 2. 框架協議之主要條款

框架協議之主要條款概述如下：

### 日期

二零一九年十月二十二日

### 訂約方

- (a) 中國建築國際，間接擁有 貴公司已發行股本約74.06%之權益；及
- (b) 貴公司。

### 年期

框架協議涵蓋二零一九年十二月二十日起至二零二二年六月三十日止期間（包括首尾兩日）。

### 主體事項

根據框架協議，中國建築國際與 貴公司同意：

- (a) 應中國建築國際或 貴公司要求，訂約方(或彼等各自之附屬公司)可合作(以合營企業總承建商身份)訂立及履行香港樓宇建築總合約，惟中國建築國際與 貴公司(或彼等各自之附屬公司)於相關期間／年度可共同獲授之最高合約總額不得超過董事局函件「年度上限」一段所載之相關年度上限；及
- (b) 根據框架協議擬訂立及履行特定香港樓宇建築總合約之合約合營企業為中國建築國際與 貴公司(或彼等各自之附屬公司)之共同經營安排。

有關框架協議之進一步詳情，請參閱董事局函件「框架協議」一節。

### 3. 訂立框架協議之理由及裨益

中國建築國際為香港最具資歷的工程及建築承包商之一。貴公司預期香港樓宇建築總合約之範疇將僅涉及香港樓宇建築工程(屬特殊的專門建築行業)，惟將專注於小型及專門私人住房建築(儘管 貴公司亦預期參與中型私人住房項目，而該等項目的業主通常不會是香港領先物業發展商)。董事局認為，透過訂立框架協議，貴集團可進一步增強其整體競爭力及業務增長，進一步發揮其在香港樓宇建築工程方面之優勢，從而進一步擴大及發展在香港樓宇建築工程方面之業務機會。隨著中國建築國際與 貴公司之間日益緊密的合作，這將令 貴集團能夠利用「中國建築國際」的強勢品牌(該品牌乃香港總承包業務的領先者之一)，並為 貴集團提供更高市場知名度，爭取價格溢價能力及與客戶、供應商和承包商建立良好關係的優勢。該等優勢有助 貴集團從事中型私人住房項目的總承包業務，而該等項目的業主通常並非領先的物業發展商。中國建築國際(或其附屬公司)被認為在大型和複雜的設計和建造項目中擁有之豐富經驗，並將作為合營企業總承包商提供該豐富經驗，這將增加 貴公司(或其附屬公司)成功獲授香港樓宇建築工程的机会。

董事認為，框架協議項下擬進行之交易預期將於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，而框架協議(連同年度上限)乃各訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，且框架協議及其項下擬進行交易(連同年度上限)之條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

經考慮(i) 貴集團主要從事(其中包括)樓宇建築及土木工程；及(ii)中國建築國際(a)於二零一九年十月二十二日(即框架協議日期)為市值約港幣372億元；(b)為香港具規模之上市公司，於香港大型公共基建及／或樓宇項目方面擁有多年經驗；(c)中國建築國際集團誠如中國建築國際二零一八年年報所披露於香港及澳門訂立總值港幣334.2億元的新合約後，吾等與董事一致認為訂約方之間訂立框架協議將有可能提高 貴公司(或其附屬公司或合營企業總承建商)於香港成功獲授香港樓宇建築總合約之機會，對 貴集團及股東整體有利。

#### 4. 合營協議之慣常條款

於框架協議年期內，中國建築國際及 貴公司(或彼等各自之附屬公司)將就成立合約合營企業以訂立及履行特定香港樓宇建築總合約而不時訂立標準個別合營協議(「合營協議」)，當中包括下列香港建築業慣常條款：

##### (a) 權益比例

中國建築國際及 貴公司(或彼等各自之附屬公司)於合營協議項下各合約合營企業之各自權益(「各自權益」)將由 貴公司(或其附屬公司)工程部釐定，基準為中國建築國際及 貴公司(或彼等各自之附屬公司)各自對達致相關第三方發展商／業主可能就香港樓宇建築總合約採用之投標程序或其他指定合約授出程序的評分標準所作出之貢獻。評分標準及中國建築國際及 貴公司(或彼等各自之附屬公司)各自之貢獻將由 貴公司(或其附屬公司)工程部於該等程序中釐定。

**(b) 利潤／虧損分佔**

中國建築國際及 貴公司(或彼等各自之附屬公司)須向相關第三方發展商／業主共同及各別承擔履行彼等獲授香港樓宇建築總合約之責任，不論彼等於合營協議項下之合約安排。然而，合約合營企業產生之責任、義務、風險、權利、權益、利潤及虧損將由中國建築國際及 貴公司(或彼等各自之附屬公司)根據其各自權益分佔或承擔。倘任何一方因合約合營企業產生之任何責任超出其各自權益，則另一方須彌償該一方，以令整體責任根據彼等各自權益在各方間分配。

**(c) 融資及其他支援**

合營協議項下合約合營企業之任何初始及額外營運資金須由中國建築國際及 貴公司(或彼等各自之附屬公司)根據其各自權益出資。各訂約方須在必要時為合約合營企業提供全面的技術及其他支援。

**(d) 管理**

合營協議項下之合約合營企業須由中國建築國際及 貴公司(或彼等各自之附屬公司)成立的一個執行委員會(「**執行委員會**」)管理。執行委員會須由中國建築國際(或其附屬公司)委任的兩名成員及 貴公司(或其附屬公司)委任的兩名成員組成。在執行委員會會議上，如出席者包括中國建築國際(或其附屬公司)委任的一名成員及 貴公司(或其附屬公司)委任的一名成員，即構成法定人數。在任何執行委員會會議上作出之任何決定，都須獲得會上出席成員之一致同意。

**(e) 擔保**

倘第三方發展商／業主要求中國建築國際及 貴公司(或彼等各自之附屬公司)各自之母公司就該方履行相關香港樓宇建築總合約作出擔保，則中國建築國際及 貴公司(或彼等各自之附屬公司)各自均須就該擔保產生之任何責任對其母公司作出彌償。

**(f) 移轉限制**

在未經另一方事先書面同意之情況下，中國建築國際(或其附屬公司)或 貴公司(或其附屬公司)均不得：(i)對合營協議及／或各訂約方在合營協議下之任何權益進行轉讓、出讓、質押或設定產權負擔；及(ii)更改合約合營企業之業務性質或範疇。



### 先決條件

框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）須待獨立股東於股東特別大會上通過決議案批准框架協議及其項下擬進行之交易（連同年度上限）後方可作實。

### 5. 吾等之分析

為評估框架協議及其項下擬進行之交易是否屬公平合理，吾等已按竭誠基準根據聯交所網站(www.hkex.com.hk)所刊發資料，就從事建築或物業相關行業之香港上市公司（「已審閱上市公司」）之合營安排按不完全基準進行研究。樣本之選擇標準如下：(i) 公告或通函由在聯交所主板上市之已審閱上市公司刊發；(ii) 合營企業之有關活動涉及建築或物業相關服務；及(iii) 公告或通函於二零一六年十二月一日（即年度上限開始期間起的三年）起直至及包括二零一九年十月二十二日（即框架協議日期）止期間刊發。吾等認為，三年回顧期為物色樣本提供合理基準，原因為建築或物業相關的合營企業安排為長期性質。吾等已按竭誠基準識別出五個由已審閱上市公司與獨立第三方及／或關連人士訂立之合營協議樣本（「市場合營協議」）。

根據上述標準，以及儘管市場合營協議之背景及營運規模可能有別於框架協議項下擬訂立之香港建設總合約，吾等認為就吾等之研究目的而言，市場合營協議可用作有意義之參考，能夠就合營安排之現行市場慣例提供見解。

## 紅日函件

下表載列市場合營協議之相關詳情：

公司名稱	股份代號	公告／ 通函日期	該公司 應佔權益 之比例 <i>概約百分比</i>	市場合營 協議描述
上置集團有限公司	1207	29/12/2016	81%	購買物業項目之收益權，並負責開發、營運、管理及處置該等物業項目。
建發國際投資集團有限公司	1908	10/1/2018	51%	物業建設，開發土地作為住宅及商業項目。
盈科大衍地產發展有限公司	432	16/3/2018	9.99%	投資及發展項目地盤，以建設及發展供出售之住宅物業以及相關基建及設施。
瑞安房地產有限公司	272	5/7/2018	25%	開發土地，作辦公室及商業用途。
永泰地產有限公司	369	26/9/2018	65%	物業重新發展項目。

此外，吾等已與管理層討論並自管理層了解到，貴公司過往並無與獨立第三方或關連人士就香港樓宇建築工程訂立任何合營協議。儘管貴集團過往並無與獨立第三方就香港樓宇建築工程訂立任何合營協議，作為替代方法，吾等已按竭誠基準根據吾等對聯交所網站([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))所刊發資料進行之研究，審閱五個於二零一八年十二月一日起直至及包括二零一九年十月二十二日（即框架協議日期）止期間由中國建築國際與關連人士訂立之合營協議樣本（「中國建築國際合營協議」）。

下表載列中國建築國際合營協議之相關詳情：

公告日期	中國建築國際 應佔權益 之比例	中國建築國際合營協議描述
27/9/2019	98.9%	建設、經營及設立運動公園
9/4/2019	90%	有關位於新會裝備產業園司前園區(啟動區) 之建設、營運和設立基礎配套設施之政府 和社會資本合作(PPP)項目
28/3/2019	60%	工地開拓及隧道建造工程
6/12/2018	50%	開發住宅及商業物業
2/11/2018	90%	科創園之建設、營運及移交

股東務須注意，按框架協議及其項下擬進行之交易條款成立之合營企業之業務、營運及前景未必類同於按市場合營協議條款成立之合營企業之業務、營運及前景，而上述樣本乃提供作成立合營企業之一般市場慣例之一般參考。

吾等經審閱市場合營協議後注意到下列情況：

- (i) 已審閱上市公司(倘適用)(作為合營企業合夥人)根據各別市場合營協議應佔權益之比例有所不同，介乎9.99%至81%；
- (ii) 各別市場合營協議項下合營企業所產生之利潤及虧損須按合營企業合夥人之各自權益分佔或承擔；
- (iii) 營運資金須按各別市場合營協議項下合營企業合夥人之各自權益而出資；  
及
- (iv) 根據大多數市場合營協議，(如有指定)不同營運事宜可由執行委員會(其由合營企業合夥人成立)以過半數決定，而若干特定事宜須取得執行委員會／股東之一致同意。

此外，吾等從中國建築國際合營協議中注意到，就移轉、轉讓或質押訂約方權益而言，大多數之中國建築國際合營協議載有類似條款。

基於吾等上述之分析，吾等認為載於董事局函件「合營協議之慣常條款」一段之條款就(i)權益比例；(ii)利潤／虧損分佔；(iii)融資及其他支援；及(iv)管理而言整體符合市場慣例，故屬公平合理。就有關方向其母公司根據第三方發展商／業主之要求給予有關彌償之條款而言，鑒於(i)合營協議各訂約方將進行之工作；及(ii)第三方發展商／業主之擔保要求超出 貴集團及中國建築國際之控制範圍，吾等認為有關方向各自之母公司(如要求)提供有關彌償屬合理。此外，吾等考慮到儘管轉移限制條款於市場合營協議中並不常見，然而，該等條款於中國建築國際合營協議中屬常見。鑒於轉移限制符合中國建築國際合營協議，並為有關方於共同安排中提供額外保障措施，吾等認為其屬公平合理。

基於上文所述，吾等認為載於「合營協議之慣常條款」一段之條款屬公平合理，符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

經考慮上文所述(i)香港樓宇建築總合約屬於 貴集團之主要業務活動；(ii) 貴集團訂立框架協議之理由及裨益；(iii)吾等分析框架協議之條款之結果；及(iv)載於框架協議之合營協議之慣常條款符合市場慣例或對訂約方之權益提供較佳保障後，吾等與董事一致認為框架協議乃於 貴集團之日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，且該等條款屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

## 6. 香港樓宇建築總合約之合約金額

按照一般原則及根據市場慣例，香港樓宇建築總合約之合約金額須於日常業務過程中按正常商業條款，經相關第三方發展商／業主可能採用之投標程序或其他指定合約授出程序後按公平基準釐定。

## 7. 中國建築國際與 貴公司之合作

### 內部批准程序

誠如董事局函件所示，倘 貴集團決定參與相關第三方發展商／業主就香港樓宇建築總合約可能採用之投標程序或其他指定合約授出程序，則中國建築國際(或其附屬公司)及 貴公司(或其附屬公司)可(以合營企業總承建商身份)參與該程序，前提是 貴公司(或其附屬公司)工程部就該程序之評分標準作出定質及定量評估後，決定有關合營企業將提高該投標程序或合約授出程序之評分，因而提高成功獲授香港樓宇建築總合約之機會。

貴公司(或其附屬公司)工程部將在其就香港樓宇建築總合約進行標準標書或其他合約授出呈交程序期間決定是否參與相關第三方發展商／業主可能採用之投標程序或其他指定合約授出程序，而該等程序一般包括(i)接獲邀請投標或參與香港樓宇建築總合約之其他指定合約授出程序；(ii)初步評估投標或合約授出文件；(iii)進一步計劃及評估；(iv)釐定投標程序或合約授出程序之評分標準；(v)評估中國建築國際及本公司(或彼等各自之附屬公司)與香港樓宇建築總合約有關的業績記錄及履行能力；(vi)釐定中國建築國際及 貴公司(或彼等各自之附屬公司)對達致投標程序或合約授出程序的評分標準各自作出之貢獻；(vii)編製投標或其他合約授出報告及內部投標或其他合約授出會審；及(viii)呈交標書或其他合約授出文件(「該等程序」)。

於評估投標或合約授出文件時， 貴集團將考慮的因素包括技術要求、數量規格、預期完工時間、客戶之預期及香港樓宇建築總合約所涉及之潛在風險因素。 貴集團繼而會進行實地勘測、進行定量成本分析及風險評估。

倘在該等程序進行期間 貴公司(或其附屬公司)信納中國建築國際及 貴公司(或彼等各自之附屬公司)參與香港樓宇建築總合約之投標程序或其他指定合約授出程序將提高該等程序之評分，因而提高成功獲授香港樓宇建築總合約之機會，則 貴公司(或其附屬公司)可與中國建築國際(或其附屬公司)一同參與有關投標程序或合約授出程序。 貴公司(或其附屬公司)工程部總經理(彼並無於中國建築國際(或其附屬公司)擔任任何職務)將審閱及批准與中國建築國際(或其附屬公司)一同參與有關投標程序或合約授出程序之決定。

### 吾等之分析

就吾等有關內部批准程序之評估而言，吾等已審閱 貴集團規管投標程序（即該等程序）之內部標準程序，當中載列（其中包括）涵蓋下列範疇之標準投標程序：(i)接獲投標邀請；(ii)投標文件之初步評估；(iii)進一步計劃及評估；(iv)釐定評分標準；(v)評估潛在合營企業合夥人之業績記錄及履行能力；(vi)釐定 貴公司及其潛在合營企業合夥人對達致投標程序之評分標準各自作出之貢獻；(vii)編製投標報告及內部投標會審；及(viii)呈交標書。

根據吾等與管理層之討論，儘管 貴公司過往並無與獨立第三方或關連人士就香港樓宇建築工程訂立任何合營協議，吾等從管理層中了解到，將與關連人士或獨立第三方訂立之全部潛在合營企業將根據相同指定程序（即該等程序）予以審閱。

此外，根據該等程序及吾等與管理層之討論，吾等亦注意到， 貴公司及潛在合營企業合夥人於各合約合營企業之各自權益乃根據 貴公司及潛在合營企業合夥人各自對達致相關第三方發展商／業主可能採用之投標程序或其他指定合約授出程序之評分標準所作出之貢獻而釐定，並可能根據訂約方各自之(i)業績記錄及履行能力；(ii)對達致投標程序之評分標準作出之貢獻；及(iii)提高成功獲授合約機會之能力而有差異。根據吾等與管理層之討論，吾等注意到釐定 貴公司及潛在合營企業合夥人於各與關連人士作出之合約合營企業投標之各自權益之基準將按與獨立第三方作出之投標並無分別之相同指定評估方式予以評定。

經考慮(i)有關適當投標程序（即程序）之內部控制指引，亦適用於與關連人士或獨立第三方作出之投標；及(ii)釐定 貴公司及潛在合營企業合夥人於各合約合營企業之各自權益之基準，吾等與董事一致認為， 貴公司有足夠內部控制程序規管框架協議之條款。

## 8. 年度上限

中國建築國際及 貴公司 (或彼等各自之附屬公司) (以合營企業總承建商身份) 於框架協議期內可共同獲授之最高合約總額不得超過下列年度上限：

二零一九年 十二月二十日至 二零一九年 十二月三十一日期間	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度	二零二二年 一月一日至 二零二二年 六月三十日期間
港幣10億元	港幣20億元	港幣20億元	港幣20億元

### 釐定年度上限之基準

誠如董事局函件所述，年度上限乃參考香港樓宇建築總合約於相關期間／年度之估計年度合約金額釐定，乃參照(i)相關期間／年度計劃提交或與業主進行談判之潛在項目之數量；(ii)物業發展商於二零一九年在香港進行的其他潛在一般建築工程；及(iii)鑒於建築市場前景樂觀，預計從二零二零年到二零二二年一般建築工程將因香港私人房屋需求持續增長而增加所釐定。於最後實際可行日期， 貴集團計劃於二零一九年至二零二零年期間就香港的七個潛在項目投標，合約總額為港幣31億元。

在評估年度上限之公平性及合理性時，吾等已審閱並與管理層討論 (其中包括) 貴集團於截至二零二二年六月三十日止期間之潛在建築項目清單。吾等已審閱並注意到 (其中包括) (i) 貴集團一個有關物業開發之潛在建築項目於二零一九年十二月底之估計合約金額達港幣9億元，此構成釐定二零一九年十二月二十日至二零一九年十二月三十一日期間之年度上限之基準；及(ii)有關提供建築工程之潛在建築項目清單，而 貴集團預期就截至二零二零年六月三十日止六個月 (即僅就六個月) 投標，總額預期約為港幣22億元，高於截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度上限。吾等亦從管理層中了解到，截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止期間之年度上限乃根據截至二零二零年十二月三十一日止年度之年度上限釐定。吾等亦注意到有關金額根據預計工程範圍及規模以及相關建築物料及分包費用之現行市場價格估計。吾等從管理層了解到上述潛在建築項目現階段視乎投標或磋商是否成功而定，故 貴集團可能會亦可能不會獲授出任何合約。因此，年度上限之使用與否視乎 (其中包括) 貴集團於有關期間獲授及承接之相關合約而定。

---

## 紅日函件

---

經考慮(i)可能委聘 貴集團參與之潛在項目；及(ii)年度上限之計算基準與假設後，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，年度上限之釐定基準屬公平合理。

儘管如此，股東應注意，年度上限乃 貴集團根據當時所得資料作出之最佳估計。此外，年度上限將使 貴集團或框架協議項下之合營企業總承建商可靈活呈交(但概無責任呈交)香港樓宇建築總合約之標書。

### 推薦建議

經考慮本函件上文載列之因素後，吾等認為

- (i) 儘管收購事項並非於 貴集團日常業務過程中進行，收購事項符合 貴公司及股東之整體利益，而買賣協議及其項下擬進行之交易之條款乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理；
- (ii) 框架協議項下擬進行之交易於 貴集團日常及一般業務過程中進行，按正常商業條款訂立，並符合 貴公司及股東之整體利益，而其條款(包括年度上限)就股東而言屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議(而吾等亦建議)獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准買賣協議、框架協議及其項下擬進行之交易(包括年度上限)之決議案。

此致

中國建築興業集團有限公司獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
紅日資本有限公司  
董事總經理  
鍾建舜  
謹啟

二零一九年十一月二十二日

紅日資本有限公司之鍾建舜先生為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)受規管活動之負責人員，並獲允許作為保薦人進行工作。彼於大中華地區之企業融資行業內擁有逾20年經驗。



## 1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料詳情披露於本公司截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的年報，連同其相關附註，以及本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的財務資料披露於本公司的二零一九年中期報告，均已刊發並可於下文所載披露易網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站(<http://www.cscd.com.hk>)查閱：

- 於二零一七年四月十二日刊發的本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的二零一六年年報（可於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0412/ltn20170412729\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0412/ltn20170412729_c.pdf)查閱），詳情請參閱第79至139頁
- 於二零一八年四月十一日刊發的本公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的二零一七年年報（可於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0411/ltn20180411294\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0411/ltn20180411294_c.pdf)查閱），詳情請參閱第83至139頁
- 於二零一九年四月十五日刊發的本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的二零一八年年報（可於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0415/ltn20190415320\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0415/ltn20190415320_c.pdf)查閱），詳情請參閱第75至139頁
- 於二零一九年九月九日刊發的本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的二零一九年中期報告（可於[https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0909/ltn20190909166\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0909/ltn20190909166_c.pdf)查閱），詳情請參閱第16至39頁

## 2. 債項聲明

### 借款

於二零一九年九月三十日（即本通函日期僅就本債項聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，擴大後集團的債項包括以下各項：

	港幣千元
<b>本集團</b>	
銀行借款	
有抵押 (附註)	12,153
無抵押	792,952
租賃負債，無抵押	29,587
總計	834,692
<b>目標集團</b>	
租賃負債，無抵押	542
來自同系附屬公司的貸款，無抵押	31,938
<b>擴大後集團的總借款</b>	<b>867,172</b>

附註：銀行借款以本集團的土地及樓宇作抵押。

於二零一九年九月三十日，來自同系附屬公司的所有銀行借款及貸款均為無擔保，而若干無抵押銀行貸款包括本集團須履行的具有財務承諾的銀行貸款。

除本通函所披露者及集團內公司間負債，以及日常業務過程中的一般應付賬款外，於二零一九年九月三十日，本集團概無任何其他已發行或尚未償還、或已獲授權或以其他方式增設但尚未發行的重大債務證券、定期貸款、屬本集團借貸性質的其他借貸或債項（包括銀行透支、承兌負債（一般商業票據除外）、承兌信貸或租購承擔）、按揭、押記、或然負債或擔保。

董事確認，自二零一九年九月三十日起，本集團的債項及或然負債概無任何其他重大變動。

### 3. 營運資金

經計及擴大後集團可用的財務資源（包括內部所得資金、手頭現金及現金等價物及借款融資，董事認為，在並無不可預見的情況下，擴大後集團具備充裕的營運資金，足可應付本通函日期起未來至少12個月的需求。

### 4. 重大不利變動

本集團自二零一八年十二月三十一日（即編製本集團最新刊發經審核綜合財務報表之日）起的財務或交易狀況並無重大不利變動。

### 5. 擴大後集團的財務及交易前景

董事局對擴大後集團的前景及能力充滿信心。儘管過去幾年中國基礎設施建設及運營行業面臨下行壓力和激烈競爭，但擴大後集團克服了障礙，保持了可持續發展並超出了營運目標。

收購事項後，外牆承包業務將繼續成為本集團的核心業務。本集團將繼續採取「高端市場、大客戶、大項目」的經營策略，專注於高端市場，為高端客戶提供優質服務。

在總承包業務方面，鑒於住房需求的增長以及房地產開發商對私人住房價格的樂觀情緒，對建築業的前景仍保持謹慎樂觀的態度。儘管本集團將繼續專注於小型和專門私人住宅建設，但中國建築國際與本公司之間日益緊密的合作，這將令本集團能夠利用「中國建築國際」的強勢品牌（該品牌是香港總承包業務的領先者之一），並為本集團提供更高市場知名度的優勢，掌握價格溢價及與客戶、供應商和承包商建立良好關係的能力。該等優勢有助本集團從事中型私人住房項目的總承包業務，而該等項目的所有者通常並非香港領先的房地產開發商。

於二零一九年，本集團持續擴展及多元發展經營管理業務。本集團已完成向中國建築國際收購南昌大橋及南昌中海新八一大橋（進一步詳情載於本公司日期為二零一九年一月七日的公告及本公司日期為二零一九年二月二十二日的通函），並增加其穩定現金流量及提升其溢利貢獻。本公司的全資附屬公司中海監理有限公司取得多項監理項目，進一步加強經營管理業務的優勢。本集團亦積極開拓養老領域的投資商機，最終承接了涉及位於加拿大多倫多養老公寓的投資項目。該項目的初步規劃及設計工程已於二零一九年完成，並如期於二零一九年開展建築工程。經營管理業務仍處於發展初期，本集團將繼續通過有機增長和通過收購實現增長來開展經營管理業務以多元發展其經營資產組合及加快業務增長（按營業額及溢利計算）。本集團正積極物色併購機會以擴大其經營資產組合，從而為本集團提供穩定的收入來源。

根據國內外政治及經濟環境情況，二零一九年中國基礎設施建設及運營行業預期將發生變化。擴大後集團將貫徹應用其長久以來箴言「慎微篤行 精築致遠」。憑藉雄厚的基礎、國際化視野及知名度、恰當的全國發展戰略以及出眾的品牌和財務實力，擴大後集團將通過不斷的創新來繼續提高其在行業中的競爭力。擴大後集團有信心可維持其在中國基礎設施建設及運營行業的競爭地位，並實現穩定、高質量的平衡增長。

以下為第II-1至II-3頁本公司申報會計師羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的會計師報告全文，以供收錄於本通函。



羅兵咸永道

## 致中國建築興業集團有限公司列位董事就歷史財務資料出具的會計師報告

### 序言

本所(以下簡稱「我們」)謹此就中國海外公用設施投資有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的歷史財務資料作出報告(載於第II-4至II-37頁)，此等歷史財務資料包括於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日和二零一九年六月三十日的綜合及公司財務狀況報表，以及截至二零一六年、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及截至二零一九年六月三十日止六個月(「業績記錄期」)的綜合全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-37頁所載的歷史財務資料為本報告的組成部分，其擬備以供收錄於中國建築興業集團有限公司(「貴公司」)於二零一九年十一月二十二日就 貴公司擬收購目標公司(「建議收購」)而刊發的通函(「通函」)內。

### 董事就歷史財務資料須承擔的責任

貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料，並對其認為為使歷史財務資料的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

作為歷史財務資料基礎的目標集團業績記錄期的財務報表(「相關財務報表」)，是由 貴公司董事負責根據目標集團有關業績記錄期的以前已發佈財務報表擬備。目標公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)擬備各公司的真實而中肯的財務報表編製及中肯地列報各公司的財務報表，並對其認為為使財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

---

羅兵咸永道會計師事務所，香港中環太子大廈 22 樓  
電話：+852 2289 8888，傳真：+852 2810 9888，[www.pwchk.com](http://www.pwchk.com)

## 申報會計師的責任

我們的責任是對歷史財務資料發表意見，並將我們的意見向閣下報告。我們已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號，*投資通函內就歷史財務資料出具的會計師報告*執行我們的工作。該準則要求我們遵守道德規範，並規劃及執行工作以對歷史財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

我們的工作涉及執程序以獲取有關歷史財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致歷史財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據歷史財務資料附註2所載的呈列及擬備基準擬備真實而中肯的歷史財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。我們的工作亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性，以及評價歷史財務資料的整體列報方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

我們認為，就本會計師報告而言，此等歷史財務資料已根據歷史財務資料附註2所載的呈列及擬備基準，真實而中肯地反映目標公司於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日的財務狀況和目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日的綜合財務狀況，以及目標集團於業績記錄期的綜合財務表現及綜合現金流量。

## 審閱追加期間的比較財務資料

我們已審閱目標集團追加期間的比較財務資料，此等財務資料包括截至二零一八年六月三十日止六個月的綜合全面收益表、綜合權益變動表和綜合現金流量表，以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。貴公司董事須負責根據歷史財務資料附註2所載的呈列及擬備基準，擬備及列報追加期間的比較財務資料。我們的責任是根據我們的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號，*由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱*進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。

審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不會發表審計意見。按照我們的審閱，我們並無發現任何事項令我們相信，就本報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據歷史財務資料附註2所載的呈列及擬備基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則項下事項出具的報告

**調整**

在擬備歷史財務資料時，未對相關財務報表作出任何調整。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年十一月二十二日

## 目標集團的歷史財務資料

下文所載歷史財務資料構成本會計師報告不可或缺的一部分。

歷史財務資料以港幣呈列，除另有指明外，所有數值均湊整至最接近的千位數（港幣千元）。

## 綜合全面收益表

	附註	截至六月三十日				
		截至十二月三十一日止年度			止六個月	
		二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
營業額	6	609,186	622,916	631,397	357,084	324,079
營業成本	11	(494,555)	(552,133)	(567,112)	(301,726)	(256,766)
毛利		114,631	70,783	64,285	55,358	67,313
投資收入、其他收入及其他收益，淨額	8	13,744	4,810	5,934	3,059	1,756
行政、銷售及其他經營費用	11	(31,689)	(21,790)	(22,399)	(9,584)	(7,856)
財務成本	10	(2,781)	(2,710)	(2,395)	(1,421)	(959)
稅前溢利		93,905	51,093	45,425	47,412	60,254
所得稅開支	9	(93,953)	(12,950)	(11,254)	(12,375)	(16,195)
本年度／期間(虧損)／溢利		(48)	38,143	34,171	35,037	44,059
應佔本年度／期間(虧損)／溢利：						
目標公司擁有人		(268)	38,023	34,064	34,928	43,924
非控股權益		220	120	107	109	135
		<u>(48)</u>	<u>38,143</u>	<u>34,171</u>	<u>35,037</u>	<u>44,059</u>
其他全面(虧損)／收益：						
將可能重新分類至綜合全面收益表的項目						
折算的匯兌差額		(124,853)	98,156	(69,666)	(19,822)	(3,520)
本年度／期間全面(虧損)／收益總額		<u>(124,901)</u>	<u>136,299</u>	<u>(35,495)</u>	<u>15,215</u>	<u>40,539</u>
應佔本年度／期間全面(虧損)／收益總額：						
目標公司擁有人		(125,121)	136,179	(35,602)	15,105	40,404
非控股權益		220	120	107	110	135
		<u>(124,901)</u>	<u>136,299</u>	<u>(35,495)</u>	<u>15,215</u>	<u>40,539</u>



## 綜合財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	15	1,584,958	1,642,426	1,495,974	1,454,743
遞延稅項資產	16	57,914	79,248	79,913	61,566
		<u>1,642,872</u>	<u>1,721,674</u>	<u>1,575,887</u>	<u>1,516,309</u>
<b>流動資產</b>					
存貨	17	47,820	106,960	120,364	139,626
貿易及其他應收款	18	53,779	36,061	66,088	66,400
按金及預付款		26,352	22,677	16,642	16,935
應收同系附屬公司款	13	1,149,659	1,382,323	1,283,939	772,313
可收回稅項		–	–	–	3,349
銀行及現金結餘	20	311,735	206,543	310,106	87,968
		<u>1,589,345</u>	<u>1,754,564</u>	<u>1,797,139</u>	<u>1,086,591</u>
<b>流動負債</b>					
合約負債	19	379,286	347,804	364,471	124,340
貿易應付款、其他應付款 及應計費用	21	154,763	213,375	170,596	248,082
已收按金		40,080	31,169	35,405	36,171
應付稅項		26,795	24,144	17,876	–
應付同系附屬公司款	13	14,237	14,383	18,451	19,375
應付Ever Power Group Limited款	13	1,348,172	1,348,172	1,348,172	724,672
來自同系附屬公司的貸款	14	–	34,939	–	–
		<u>1,963,333</u>	<u>2,013,986</u>	<u>1,954,971</u>	<u>1,152,640</u>
<b>淨流動負債</b>		<u>373,988</u>	<u>259,422</u>	<u>157,832</u>	<u>66,049</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>1,268,884</u>	<u>1,462,252</u>	<u>1,418,055</u>	<u>1,450,260</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	22	–	–	–	–
儲備		496,079	635,479	599,877	640,281
目標公司擁有人應佔權益		496,079	635,479	599,877	640,281
非控股權益		6,811	3,710	3,817	3,952
		<u>502,890</u>	<u>639,189</u>	<u>603,694</u>	<u>644,233</u>
<b>非流動負債</b>					
合約負債	19	732,516	822,222	780,629	772,570
來自同系附屬公司的貸款	14	32,474	–	33,180	33,180
租賃負債		1,004	841	552	277
		<u>765,994</u>	<u>823,063</u>	<u>814,361</u>	<u>806,027</u>
		<u>1,268,884</u>	<u>1,462,252</u>	<u>1,418,055</u>	<u>1,450,260</u>

## 財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於六月三十日
		二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
<b>非流動資產</b>					
於附屬公司的權益	12	745,446	745,446	745,446	745,446
<b>流動資產</b>					
應收同系附屬公司控股					
公司款	13	623,522	623,522	623,522	–
銀行及現金結餘	20	138	137	137	136
		<u>623,660</u>	<u>623,659</u>	<u>623,659</u>	<u>136</u>
<b>流動負債</b>					
其他應付款		10	10	10	10
應付Ever Power Group					
Limited款	13	1,345,488	1,345,488	1,345,488	721,989
應付同系附屬公司款	13	23	23	23	–
應付附屬公司款	13	2,684	2,684	2,684	2,684
		<u>1,348,205</u>	<u>1,348,205</u>	<u>1,348,205</u>	<u>724,683</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>724,545</u>	<u>724,546</u>	<u>724,546</u>	<u>724,547</u>
<b>淨資產</b>		<u>20,901</u>	<u>20,900</u>	<u>20,900</u>	<u>20,899</u>
<b>股本及儲備</b>					
股本	22	–	–	–	–
儲備	28	20,901	20,900	20,900	20,899
		<u>20,901</u>	<u>20,900</u>	<u>20,900</u>	<u>20,899</u>

## 綜合權益變動表

	目標公司擁有人應佔						權益總額 港幣千元
	股本 港幣千元	外幣匯兌儲備 港幣千元	法定儲備 港幣千元	保留溢利 港幣千元	總計 港幣千元	非控股權益 港幣千元	
於二零一六年一月一日	-	219,614	51,764	978,043	1,249,421	6,591	1,256,012
全面虧損總額	-	(124,853)	-	(268)	(125,121)	220	(124,901)
法定儲備調撥	-	-	15,178	(15,178)	-	-	-
已付股息	-	-	-	(625,000)	(625,000)	(3,221)	(628,221)
於二零一六年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>94,761</u>	<u>66,942</u>	<u>337,597</u>	<u>499,300</u>	<u>3,590</u>	<u>502,890</u>
於二零一七年一月一日	-	94,761	66,942	337,597	499,300	3,590	502,890
全面收益總額	-	98,156	-	38,023	136,179	120	136,299
法定儲備調撥	-	-	9,181	(9,181)	-	-	-
於二零一七年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>192,917</u>	<u>76,123</u>	<u>366,439</u>	<u>635,479</u>	<u>3,710</u>	<u>639,189</u>
於二零一八年一月一日	-	192,917	76,123	366,439	635,479	3,710	639,189
全面虧損總額	-	(69,666)	-	34,064	(35,602)	107	(35,495)
法定儲備調撥	-	-	6,213	(6,213)	-	-	-
於二零一八年十二月三十一日	<u>-</u>	<u>123,251</u>	<u>82,336</u>	<u>394,290</u>	<u>599,877</u>	<u>3,817</u>	<u>603,694</u>
於二零一九年一月一日	-	123,251	82,336	394,290	599,877	3,817	603,694
本期間全面收益總額	-	(3,520)	-	43,924	40,404	135	40,539
於二零一九年六月三十日	<u>-</u>	<u>119,731</u>	<u>82,336</u>	<u>438,214</u>	<u>640,281</u>	<u>3,952</u>	<u>644,233</u>
<i>(未經審核)</i>							
於二零一八年一月一日	-	192,917	76,123	366,439	635,479	3,710	639,189
本期間全面收益總額	-	(19,822)	-	34,928	15,106	109	15,215
於二零一八年六月三十日	<u>-</u>	<u>173,095</u>	<u>76,123</u>	<u>401,367</u>	<u>650,585</u>	<u>3,819</u>	<u>654,404</u>

## 綜合現金流量表

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
					(未經審核)
<b>經營活動</b>					
稅前溢利	93,905	51,093	45,425	47,412	60,254
調整：					
利息收入	(1,533)	(1,139)	(1,695)	(805)	(860)
出售物業、廠房及設備的 (收益)／虧損	(1,460)	(257)	(548)	–	47
物業、廠房及設備折舊	142,693	127,504	120,882	63,447	72,089
財務成本	2,781	2,710	2,395	1,421	959
營運資金變動前經營現金流	236,386	179,911	166,459	111,475	132,489
貿易及其他應收款變動淨額	(6,043)	21,039	(33,131)	(12,618)	(319)
按金及預付款項變動淨額	6,566	5,477	5,092	(570)	(300)
存貨變動淨額	24,695	(53,574)	(19,549)	(61,016)	(19,690)
貿易應付款、其他應付款 及應計費用變動淨額	(16,973)	45,225	(33,331)	29,121	73,882
已收按金變動淨額	39,822	(7,656)	24,583	11,177	12,686
合約負債變動淨額	(15,262)	(29,579)	(24,926)	(302,055)	(248,190)
經營所得／(所用) 現金淨額	269,191	160,843	85,197	(224,486)	(49,442)
已付所得稅	(109,609)	(27,965)	(24,607)	(20,886)	(22,692)
經營活動所得／(所用) 現金淨額	159,582	132,878	60,590	(245,372)	(72,134)
<b>投資活動</b>					
已收利息	1,533	1,139	1,696	805	860
購買物業、廠房及設備	(54,548)	(101,565)	(37,106)	(5,226)	(41,199)
出售物業、廠房及設備所得款項	10,516	5,938	19,294	1,672	24
應收同系附屬公司款項增加	17,653	5,916	70,820	180,803	71,543
應收同系附屬公司款項減少	(64,617)	(155,808)	(7,392)	(56,927)	(176,823)

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
投資活動(所用)/ 所得					
現金淨額	(89,463)	(244,380)	47,312	121,127	(145,595)
<b>融資活動</b>					
已付財務成本	(2,781)	(2,710)	(2,395)	(1,421)	(992)
租賃負債本金部分付款	(202)	(215)	(237)	(278)	(266)
付予非控股權益的股息	(3,221)	-	-	-	-
應付同系附屬公司款項增加	18,305	678	5,294	3,709	1,059
應付同系附屬公司款項減少	(5,269)	(547)	(1,176)	(127)	(120)
融資活動所得/(所用)					
現金淨額	6,832	(2,794)	1,486	1,883	(319)
<b>現金及現金等價物</b>					
增加/(減少)淨額	76,951	(114,296)	109,388	(122,362)	(218,048)
年/期初現金及現金等價物	245,340	311,735	206,543	206,543	310,106
匯率變動的影響	(10,556)	9,104	(5,825)	(3,915)	(4,090)
年/期末現金及現金等價物	311,735	206,543	310,106	80,266	87,968
<b>現金及現金等價物結餘分析</b>					
銀行及現金結餘	311,735	206,543	310,106	80,266	87,968

## 歷史財務資料附註

### 1 一般資料

中國海外公用設施投資有限公司（「目標公司」）是一家在英屬處女群島註冊成立的私人有限公司。於業績記錄期，目標公司的直接控股公司為Ever Power Group Limited（一家於英屬處女群島註冊成立的公司）。其中介控股公司分別為中國建築國際集團有限公司（「中國建築國際」，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）上市）、中國海外集團有限公司（「中國海外」，一家於香港註冊成立的公司）及中國建築股份有限公司（「中建股份」，股份於上海證券交易所上市的股份制公司）。其最終控股公司為中國建築集團有限公司（「中國建築集團」）。中建股份及中國建築集團均於中華人民共和國（「中國」）成立及受中國政府控制。目標公司的註冊辦事處及主要營業地點地址為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈29樓。

目標公司為投資控股公司。其附屬公司的主要業務載於附註12。

除非另有指明，歷史財務資料以港幣（「港幣」）呈列。

### 2 編製基準

目標公司及其附屬公司（「目標集團」）的歷史財務資料乃根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）編製。歷史財務資料乃按歷史成本法編製。

按照香港財務報告準則編製歷史財務資料需要使用若干關鍵會計估計，管理層亦需在應用目標集團會計政策時作出判斷。涉及較高程度判斷或複雜性的領域或假設及估計對歷史財務資料有重大影響的領域披露於附註5。

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二零一九年六月三十日，目標集團有流動負債淨額分別港幣373,988,000元、港幣259,422,000元、港幣157,832,000元及港幣66,049,000元。目標集團過往主要依賴經營現金來源及來自直接控股公司及同系附屬公司的非經營融資來源，為其經營及業務發展提供資金。目標集團持續經營的能力取決於管理層成功執行其業務計劃的能力。基於目標集團以往的經營表現及其預計未來營運資金需求，董事認為，目標集團有足夠財務資源履行其到期的責任。因此，歷史財務資料乃按持續經營基準編製。

#### (a) 尚未生效的新訂準則、修訂本及現有準則及詮釋的改進

目標集團並無提早採納下列已頒佈但尚未生效的新訂準則、修訂本及現有準則及詮釋的改進：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號（修訂本）	重要性定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第3號（修訂本）	業務合併 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號（修訂本）	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合同 <sup>2</sup>
二零一八年財務報告概念框架	二零一八年財務報告的概念框架（經修訂） <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始之年度期間生效

<sup>3</sup> 尚未確定強制性生效日期

目標集團將於其生效時採納上述新準則、修訂本及現有準則及詮釋的改進。預期上述概不會對目標集團的綜合財務報表有重大影響。

於整個業績記錄期間，目標集團已貫徹應用香港財務報告準則第9號「金融工具」（「香港財務報告準則第9號」）、香港財務報告準則第15號「來自客戶合約之收入」（「香港財務報告準則第15號」）及香港財務報告準則第16號「租賃」（「香港財務報告準則第16號」）。

### 3 主要會計政策

編製此等歷史財務資料所用的主要會計政策載於下文。除非另有指明，該等政策貫徹應用於所有呈列年度。

#### 3.1 綜合賬目

歷史財務資料包括目標公司及其所有附屬公司的財務資料。

##### (a) 附屬公司

附屬公司指目標集團擁有控制權的實體（包括結構性實體）。當目標集團承擔或有權享有其參與該實體事務所得的可變回報及有能力通過其對該實體的權力影響該等回報，目標集團即控制該實體。附屬公司在控制權轉移至目標集團之日綜合入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止綜合入賬。

#### 3.2 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。負責分配資源及評估經營分部表現的首席經營決策者被認為 貴公司作出策略性決定的執行董事。

#### 3.3 外幣換算

##### (a) 功能及呈列貨幣

目標集團每個實體的歷史財務資料所列項目均以該實體經營所在的主要經濟環境的貨幣計量（「功能貨幣」）。

歷史財務資料以港幣（「港幣」）呈列，港幣為目標公司的功能貨幣及目標集團的呈列貨幣。

##### (b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的評估基准日的匯率換算為功能貨幣。結算此等交易產生的匯兌收益及虧損以及將外幣計值的貨幣資產及負債以年終匯率折算產生的匯兌收益及虧損在綜合全面收益表確認。

匯兌收益及虧損分別在綜合全面收益表內的「投資收入、其他收入及其他收益淨額」中呈列。

##### (c) 集團公司

其功能貨幣與呈列貨幣不同的所有目標集團內的實體（當中並無惡性通貨膨脹經濟的貨幣）的業績及財務狀況按如下方法換算為呈列貨幣：

- (i) 每份呈列的資產負債表內的資產及負債按報告期末的收市匯率換算；

- (ii) 每份全面收益表內的收益及開支按平均匯率換算（除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算）；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額在其他全面收益中確認。

### 3.4 物業、廠房及設備

樓宇主要包括工廠及辦公室。物業、廠房及設備按歷史成本減折舊列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

後續成本只有在很可能為目標集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，且該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產（如適用）。已更換零件的賬面值已被終止確認。所有其他維修及保養費用在產生的財政期間內於綜合全面收益表支銷。

物業、廠房及設備及使用權資產折舊按下列方式計算：

樓宇	按相關租約年期或50年（以較短者為準）
使用權資產	按相關租約年期
熱電供應設施	按相關租約年期或20年（以較短者為準）
傢俬、裝置及設備以及汽車	3至8年

租賃產生的資產及負債初步按現值計量。租賃負債包括以下租賃付款之淨現值：

- 固定付款（包括實質固定付款），扣除任何應收租賃優惠；
- 根據一項指數或利率計算之可變租賃付款；
- 預期將由承租人根據剩餘價值保證支付之金額；
- 購買選擇權之行使價（倘可合理地確定承租人會行使該選擇權）；及
- 終止租賃之罰款（倘租賃條款反映承租人的有關選擇權）。

租賃付款採用租賃隱含之利率貼現。倘無法釐定該利率，則使用承租人的增量借款利率（即承租人在類似經濟環境中按類似條款及條件借入獲得類似價值資產所需資金所須支付之利率）。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債之初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作之任何租賃付款，減去所得的任何租賃優惠；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本。

與十二個月或以下的短期租賃及低價值資產租賃相關之付款以直線法於損益確認為開支。

貴集團的若干租賃包含延期及終止選擇權。該等條款乃用在管理合約方面令經營靈活性最大化。所持有的大部份延期及終止選擇權僅可由貴集團行使，而不得由有關出租人行使。



資產的剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討並作出調整（如適用）。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

在建工程指在建樓宇及在建熱電供應設施以及待安裝的機器，按成本扣除減值虧損列賬。其於完工時重新分類至相關物業、廠房及設備類別，折舊於相關資產可供使用時開始。

處置的收益及虧損按所得款與賬面值的差額釐定，並在綜合全面收益表內中確認。

### 3.5 金融資產

#### (i) 分類

目標集團將其金融資產分類為以攤銷成本計量的金融資產。

分類取決於該實體管理金融資產的業務模式和現金流的合同條款。

目標集團於且僅於其管理債務證券的業務模式出現變化時重新分類債務證券。

#### (ii) 確認及取消確認

常規方式購買和出售金融資產於交易日確認，即目標集團承諾購買或出售資產的日期。金融資產在從金融資產收取現金流的權利已到期或已轉讓，且目標集團已轉讓所有權的絕大部分風險和回報時終止確認。

#### (iii) 計量

在初步確認時，目標集團以公平值加上直接歸屬於收購該金融資產的交易成本計量該金融資產。

債務證券的後續計量取決於目標集團管理資產的業務模式及資產的現金流特點。為收取合約現金流而持有且有相關現金流純粹為本息付款的資產按攤銷成本計量。該等金融資產的利息收入採用實際利率法計入財務收入。取消確認時產生的任何收益或虧損直接於綜合全面收益表確認及連同外匯損益列入「投資收入、其他收入及其他收益淨額」或「財務收入／（成本）」。

#### (iv) 減值

目標集團按前瞻性基準評估與按攤銷成本計量的債務證券有關的預期信貸虧損。所採用的減值方法取決於信貸風險是否有顯著增加。

對於貿易應收款項，目標集團應用香港財務報告準則第9號所准許的簡化方法，該方法規定初始確認應收款項時確認預期全期虧損。

按攤銷成本列賬的其他債務證券的應收款項減值撥備賬將基於其信貸風險在各報告日期是否低釐定，若信貸風險低，則確認12個月預期虧損金額，直至金融資產被取消確認。倘金融資產信貸風險不低，則按相等於全期預期虧損的金額就呆賬確認相應撥備。

### 3.6 抵銷金融工具

金融資產及負債於擁有法定可強制執行權利抵銷已確認金額及於擬按淨值基準結算或同時變資產及結算負債時予以抵銷，有關淨額於綜合財務狀況表內列報。此法定可強制執行權利須不取決於將來事件，且可於日常業務過程中及於 貴公司或對手方違約、無力償債或破產時強制執行。

### 3.7 存貨

存貨按成本及可變現淨值兩者的較低者列賬。成本包括直接材料及(倘適用)直接勞工成本及將存貨運致其現行地點及狀況所產生的間接費用。成本採用加權平均法計算。可變現淨值指估計售價減去所有估計完工成本及銷售成本。

### 3.8 貿易及其他應收款

貿易應收款為在日常經營活動中就商品銷售或服務執行而應收客戶的款項。如貿易及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

貿易及其他應收款以公平值作初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

### 3.9 現金及現金等價物

在綜合現金流量表內，現金及現金等價物包括手頭現金、存放於金融機構原屆滿期限為三個月或以下的存款及銀行結餘。

### 3.10 股本

普通股分類為權益。

### 3.11 貿易應付款、其他應付款及應計費用

貿易應付款為在日常業務過程中從供應商購買原材料或服務而應支付的負債。如貿易應付款項、其他應付款及應計費用的支付日期在一年或以內(如在正常業務經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則呈列為非流動負債。

貿易應付款、其他應付款及應計費用最初乃按公平值確認，其後以實際利率法按攤銷成本計量。

### 3.12 借款

借款按公平值並扣除產生的交易費用作初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在綜合全面收益表確認。

倘部分或全部融資將會很可能被提取，則設立貸款融資時支付的費用確認為貸款的交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。倘並無證據證明部分或全部融資將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款，並於有關的融資期間攤銷。

除非目標集團可無條件將負債的結算遞延至報告期末後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

### 3.13 借貸成本

直接用於收購、建造或生產合資格資產(需要一段較長時間方可作擬定用途或出售的資產)的相關一般及特定借貸成本會加至該等資產的成本,直至相關資產大致可作擬定用途或出售為止。而以尚未用於合資格資產的特定借貸作短期投資而賺取的投資收入,亦會從符合資本化條件的借貸成本中扣除。

所有其他借貸成本於產生期間在綜合全面收益表確認。

借貸成本包括利息開支、有關租賃負債的財務費用以及外幣借貸所產生而被視為利息成本調整的匯兌差額。作為利息成本調整的匯兌收益及虧損包括倘實體以其功能貨幣借入資金將產生的借貸成本與外幣借貸實際產生的借貸成本之間的利率差異。該等金額乃根據借款開始時的遠期匯率進行估計。

當合資格資產的建造超過一個會計期間時,則於每個年度期間釐定符合資本化條件的匯兌差額,惟僅限於功能貨幣借貸的假設利息金額與外幣借貸產生的實際利息之間的差異。過往年度並不符合資本化條件的匯兌差額不可於隨後年度予以資本化。

### 3.14 本期及遞延所得稅

期內稅項開支包括本期及遞延稅項。除與於其他全面收益或直接於權益確認的項目相關外,稅項於綜合全面收益表內確認。於此情況下,稅項亦分別於其他全面收益或直接於權益中確認。

#### (i) 本期所得稅

本期所得稅支出根據 貴公司營運及產生應課稅收入的國家於報告期末已頒佈或實質頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例詮釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況,並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定撥備。

#### (ii) 遞延所得稅

##### 內在基準差異

遞延所得稅利用負債法確認資產及負債的稅基與資產及負債在綜合財務資料的賬面值之間的差額而產生的暫時性差異。然而,若遞延稅項負債來自對商譽的初始確認則不予確認,若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認,而在交易時不影響會計損益或應課稅溢利或虧損,則不予入賬。遞延所得稅採用在報告期末前已頒佈或實質上已頒佈,並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產乃僅就很可能有未來應課稅溢利而就此可使用暫時性差異而確認。

##### 外在基準差異

遞延所得稅負債就於附屬公司投資產生的暫時性差異而撥備,惟倘 貴公司可控制暫時性差異的撥回時間,而暫時性差異在可預見將來很可能不會撥回則除外。

就於附屬公司投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產,惟僅限於暫時性差異很可能在將來轉回,並有充足的應課稅溢利可用於抵銷可動用暫時性差異。

遞延所得稅資產在將來很可能獲使用的情況下確認。重估投資物業所產生的遞延所得稅乃於可駁斥的假設下確認，即物業賬面價值的回收將通過出售進行並以適用的稅率計算。

**(iii) 抵銷**

當有法定可執行權利將本期稅項資產與本期稅項負債抵銷，且遞延所得稅資產及負債涉及由同一稅務機關對應課稅實體或不同應課稅實體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

**3.15 撥備**

當目標集團因過往事件而產生現有法定或推定責任；且很可能需要資源流出以解除該等責任；以及有關金額能夠可靠估計時，則須確認撥備。撥備（包括因服務特許權安排中規定的在將基礎設施移交給授予者之前維護或恢復基礎設施的合約責任而產生的撥備）應按報告期末解除當前責任所需代價的最佳估計進行計量，並考慮到有關責任的風險及不確定性。

倘有多項類似責任時，解除該等責任導致資源流出的可能性按責任的類別作整體考慮。即使在同一類別責任內任一項目導致資源流出的可能性很低，亦須就此確認撥備。

撥備採用稅前利率按解除有關責任所需支出的現值計量，該利率反映當時市場對貨幣時間價值及有關責任特定風險的評估。隨著時間流逝而增加的撥備確認為利息開支。

**3.16 僱員福利**

**退休福利**

根據中國內地政府的相關規定，中國內地的附屬公司參與市政府供款計劃，據此，附屬公司須就合資格僱員的退休福利向該計劃供款。中國內地的市政府承擔應付予退休僱員的全部福利責任。目標集團對該計劃的唯一責任乃為支付該計劃所需的持續供款。目標集團對該計劃的供款於產生時支銷。

**3.17 收益之確認**

收益於貨品或服務的控制權轉移給客戶時確認。貨品或服務的控制權是在一段時間內轉移還是某一時點轉移，取決於合約的條款與適用於合約的法律規定。倘若目標集團在履約過程中滿足下列條件，貨品或服務的控制權便是在一段時間內發生轉移：

- (a) 提供客戶同時收到且消耗的所有利益；
- (b) 隨著目標集團履約而創造或強化由客戶控制的資產；或
- (c) 沒有創造對目標集團有替代用途的資產，且目標集團可強制執行其權利以收回累計至今已完成履約部分的款項。

如果貨品或服務的控制權在一段時間內轉移，收益確認會按在整個合約期間已完成履約義務的進度進行。否則，收益於客戶獲得資產控制權的時點確認。

已完成履約義務進度的計量基於下列能夠最佳描述目標集團完成履約義務表現的其中一種方法：

- (a) 直接計量目標集團已向客戶轉移的價值；或

(b) 按目標集團為完成履約義務而發生的支出或投入（相對於預期支出或投入總額）。

取得合約所產生的增量成本（如果可收回）將資本化為合約相關資產，並於隨後確認相關收益時攤銷。

**(a) 來自客戶合約之收益**

來自客戶合約之收益主要指熱能、蒸汽及電力供應以及管道建設服務。

**(i) 熱能、蒸汽及電力供應收益**

熱能、蒸汽及電力供應收益根據按合約條款規定的費率交付的產出及提供的產能在一段時間內確認。熱能、蒸汽及電力供應收益包含政府對客戶的補貼。

**(ii) 管道建設服務收益**

管道建設服務收入按照產出法隨著時間的推移而確認，該方法乃根據實際完工面積相對於合約條款規定的總面積進行計量。客戶將在整個項目完成時提供最終聲明，並可能根據最終完工面積作出調整。此外，於釐定交易價格時，貴集團會考慮合約位置、面積及複雜程度等因素。

**(b) 來自其他來源的收益**

**(i) 利息收入**

使用實際利率法計算的按攤銷成本列賬金融資產的利息收入於損益表確認為其他收入的一部分。利息收入列示為財務收入，乃賺取自持作現金管理目的的金融資產。利息收入通過對金融資產（惟隨後發生信貸減值的金融資產除外）的賬面總值應用實際利率計算。對於信貸減值的金融資產，將實際利率應用於該金融資產的賬面淨值（扣除虧損撥備後）。

**3.18 合約相關資產及合約負債**

與客戶訂立合約後，目標集團有權自客戶收取代價並承擔向客戶轉移貨物或提供服務的履約義務。

該等權利及履約義務的結合產生淨合約資產或淨合約負債，具體取決於剩餘權利與履約義務之間的關係。倘於損益中確認的累計收益超過客戶作出的累計付款，則該合約是一項資產並確認為合約資產。相反地，倘客戶作出的累計付款超過於損益中確認的收益，則該合約是一項負債並確認為合約負債。

合約資產按照與貿易應收款項的減值評估相同的方法進行減值評估。目標集團向客戶轉移商品或服務從而履行其履約義務時，將合約負債確認為收益。

倘目標集團預計能收回取得客戶合約的增量成本，並隨後按照與向客戶轉移資產相關的商品或服務一致的系統基礎作攤銷，則該等增量成本予以資本化，並列示為合約相關資產。倘合約相關資產已確認的賬面值超出目標集團預期收取的剩餘代價金額扣除與提供該等貨品或服務直接相關而尚未確認為開支的成本，則目標集團於綜合全面收益表中確認減值損失。

**3.19 股息分派**

向貴公司股東分派之股息在股息獲貴公司股東／董事批准期間內於貴集團及貴公司的財務報表內確認為負債。

## 4 財務風險管理

### 4.1 財務風險因素

目標集團的活動承受多種財務風險：利率風險、信貸風險及流動資金風險。目標集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的不可預測性，並尋求盡量減低對目標集團財務表現的潛在不利影響。

#### (a) 利率風險

目標集團的利率風險來自按浮動利率持有的銀行存款。

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二零一九年六月三十日，倘利率上升／下調50個基點，而所有其他變數維持不變，則綜合稅前溢利將分別增加／減少港幣1,428,000元、港幣1,011,000元、港幣1,530,000元及港幣419,000元。

#### (b) 信貸風險

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二零一九年六月三十日，目標集團因交易對手不履行義務而導致財務虧損的最高信貸風險來自綜合財務狀況表所列各自確認的金融資產的賬面值。

為盡量降低信貸風險，目標集團管理層已委派一個團隊，負責釐定信貸限額、信貸審批及其他監控程序，以確保採取後續行動追回逾期債務。此外，目標集團於各報告期末審閱每項個別債務的可收回金額，以確保就無法收回的金額確認足夠減值虧損。就此而言，董事認為目標集團的信貸風險已大幅降低。

流動資金的信貸風險有限，因為交易對手為獲國際評級機構給予高度信貸評級的銀行或中國內地國有銀行。

董事通過對同系附屬公司的財務及經營政策決定行使控制權以及定期審閱其財務狀況，嚴密監控應收同系附屬公司款項。

#### (c) 流動資金風險

目標集團的政策為定期監察當前及預期流動資金需求，以確保其維持充裕現金儲備以達致其短期及較長期的流動資金需求。

下表根據報告期末至合約到期日的剩餘期限，將目標集團的非衍生金融負債分析為相關到期組別。表中披露的金額為合約未貼現現金流量。

#### 目標集團

	1年以內 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日				
應付Ever Power Group Limited款	1,348,172	—	—	1,348,172
應付同系附屬公司款	14,237	—	—	14,237
貿易應付款、其他應付款 及應計費用	135,275	—	—	135,275
已收按金	40,080	—	—	40,080
租賃負債	288	288	864	1,440
來自同系附屬公司的貸款	2,494	37,442	—	39,936
	<u>1,540,546</u>	<u>37,730</u>	<u>864</u>	<u>1,579,140</u>

	1年以內 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日				
應付Ever Power Group Limited款	1,348,172	–	–	1,348,172
應付同系附屬公司款	14,383	–	–	14,383
貿易應付款、其他應付款 及應計費用	192,862	–	–	192,862
已收按金	31,169	–	–	31,169
租賃負債	309	309	620	1,238
來自同系附屬公司的貸款	37,623	–	–	37,623
	<u>1,624,518</u>	<u>309</u>	<u>620</u>	<u>1,625,447</u>

於二零一八年十二月三十一日				
應付Ever Power Group Limited款	1,348,172	–	–	1,348,172
應付同系附屬公司款	18,451	–	–	18,451
貿易應付款、其他應付款 及應計費用	148,873	–	–	148,873
已收按金	35,405	–	–	35,405
租賃負債	294	294	294	882
來自同系附屬公司的貸款	2,548	2,683	44,198	49,429
	<u>1,553,743</u>	<u>2,977</u>	<u>44,492</u>	<u>1,601,212</u>

於二零一九年六月三十日				
應付Ever Power Group Limited款	724,672	–	–	724,672
應付同系附屬公司款	19,375	–	–	19,375
貿易應付款、其他應付款 及應計費用	242,277	–	–	242,277
已收按金	36,171	–	–	36,171
租賃負債	294	294	–	588
來自同系附屬公司的貸款	1,811	2,548	45,489	49,848
	<u>1,024,600</u>	<u>2,842</u>	<u>45,489</u>	<u>1,072,931</u>

## 目標公司

	1年以內 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年十二月三十一日				
應付Ever Power Group Limited款	1,345,488	–	–	1,345,488
應付同系附屬公司款	23	–	–	23
其他應付款	10	–	–	10
應付附屬公司款	2,684	–	–	2,684
	<u>1,348,205</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,348,205</u>

	1年以內 港幣千元	1至2年 港幣千元	2至5年 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一七年十二月三十一日				
應付Ever Power Group Limited款	1,345,488	–	–	1,345,488
應付同系附屬公司款	23	–	–	23
其他應付款	10	–	–	10
應付附屬公司款	2,684	–	–	2,684
	<u>1,348,205</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,348,205</u>
於二零一八年十二月三十一日				
應付Ever Power Group Limited款	1,345,488	–	–	1,345,488
應付同系附屬公司款	23	–	–	23
其他應付款	10	–	–	10
應付附屬公司款	2,684	–	–	2,684
	<u>1,348,205</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>1,348,205</u>
於二零一九年六月三十日				
應付Ever Power Group Limited款	721,989	–	–	721,989
其他應付款	10	–	–	10
應付附屬公司款	2,684	–	–	2,684
	<u>724,683</u>	<u>–</u>	<u>–</u>	<u>724,683</u>

#### 4.2 資本風險管理

目標集團管理資本的目標是保障目標集團持續經營的能力，以為股東提供回報及為其他利益相關者提供利益，同時維持最佳的資本結構以降低資本成本。

為維持或調整資本結構，目標集團可能會調整派付予股東的股息金額、向股東發還資金、發行新股或出售資產以減少債務。

目標集團根據資本負債比率監察其資本。目標集團擁有淨現金狀況。

#### 5 關鍵會計估計及判斷

估計及判斷會被持續評估，並根據過往經驗及其他因素進行評價，包括在有關情況下認為合理的對未來事件的預測。

目標集團對未來作出估計及假設。所得的會計估計，如其定義，很少會與其實際結果相同。在下一個財政年度內可能對資產及負債的賬面值作出重大調整的重大風險的估計及假設討論如下。



### 5.1 管道建設服務收益之確認

目標集團根據就該履約義務已收或應收客戶的獨立售價確認管道建設服務收益。由於管道建設合約中進行活動的性質，與該履約義務相關的獨立售價乃基於管理層的估計及判斷，並考慮合約位置、面積及複雜程度。

### 5.2 應收款及應收關聯方款的可收回性

應收款及應收關聯方款的撥備乃基於對違約風險及預期虧損率的假設。貴集團根據貴集團過往歷史、現有市場狀況以及於各報告期末的前瞻性估計，在作出該等假設及選擇減值計算的輸入數據時運用其判斷。

### 5.3 物業、廠房及設備減值

目標集團會定期檢討是否出現任何減值跡象，並於資產之賬面值低於其可收回金額時確認減值虧損。可收回金額乃根據公平值減處置成本與使用價值計算之較高者釐定。該等計算須使用估計值，如折現率、未來盈利能力及增長率。

### 5.4 所得稅及遞延稅項

目標集團須繳納中國所得稅。於釐定所得稅撥備時需要作出重大判斷。許多交易及計算的最終稅務釐定是不確定的。目標集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審計項目確認負債。如該等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，則有關差額將影響作出該等釐定期間的本期及遞延所得稅資產及負債。

遞延稅項資產的確認乃基於未來是否較有可能獲得足夠且適當的應課稅溢利應對可扣減暫時性差異的轉回。為釐定未來應課稅溢利，已參照最新可用盈利預測及考慮相關稅法以釐定抵銷未來應課稅溢利之虧損的可用性。

## 6 營業額

年度／期間來自客戶合約之收益分析如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
熱能、蒸汽及電力供應收益	584,585	571,136	607,634	344,762	324,079
管道建設服務收益	24,601	51,780	23,763	12,322	—
	<u>609,186</u>	<u>622,916</u>	<u>631,397</u>	<u>357,084</u>	<u>324,079</u>

年度／期間來自客戶合約之收入是隨著時間的推移而確認。

## 7 分部資料

目標公司董事為目標集團的首席營運決策者，彼等審閱目標集團的內部報告，以定期評估目標集團的表現及分配資源。

於業績記錄期，目標集團主要在中國從事熱能、蒸汽及電力供應以及管道建設服務。首席營運決策者將該項業務作為一個經營分部，審閱其經營業績，以就資源如何分配作出決定。因此，目標集團的首席營運決策者認為僅有一個可作出策略性決定的分部。

目標集團的所有經營實體均位於中國。因此，目標集團的全部營業額均來自中國。

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二零一九年六月三十日，所有非流動資產均位於中國。

有關重大客戶的資料：

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年度各年及截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月，概無個別客戶佔目標集團收益的10%以上。目標公司同系附屬公司的營業額披露於歷史財務資料附註25。

## 8 投資收入、其他收入及其他收益淨額

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
銀行存款利息收入	1,533	1,140	1,695	805	860
服務收入	9,947	3,056	2,944	1,980	662
出售物業、廠房及設備的 收益／(虧損)淨額	1,460	257	548	-	(47)
其他	804	357	747	274	281
	<u>13,744</u>	<u>4,810</u>	<u>5,934</u>	<u>3,059</u>	<u>1,756</u>

## 9 所得稅開支

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
中國本期稅項	32,400	29,297	16,097	800	(2,560)
附屬公司股利分派預扣稅	70,336	-	-	-	-
遞延稅項(附註16)	(8,783)	(16,347)	(4,843)	11,575	18,755
年度／期間所得稅開支	<u>93,953</u>	<u>12,950</u>	<u>11,254</u>	<u>12,375</u>	<u>16,195</u>

中國利得稅撥備按歷史財務資料中應課稅溢利的25%計提。

年度／期間所得稅開支可與綜合全面收益表所列稅前溢利對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
稅前溢利	93,905	51,093	45,425	47,412	60,254
按中國利得稅稅率					
25%計算的稅項	23,476	12,773	11,356	11,853	15,063
股息分派之遞延稅項	70,336	-	-	-	-
不可就稅項目的扣減的 開支的稅務影響	1,469	1,987	1,555	1,351	1,298
毋須課稅收入	(1,328)	(1,810)	(1,657)	(829)	(166)
所得稅開支	<u>93,953</u>	<u>12,950</u>	<u>11,254</u>	<u>12,375</u>	<u>16,195</u>

## 10 財務成本

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
來自同系附屬公司的貸款利息	2,679	2,626	2,326	1,382	932
租賃負債利息	102	84	69	39	27
	<u>2,781</u>	<u>2,710</u>	<u>2,395</u>	<u>1,421</u>	<u>959</u>

## 11 營業成本以及行政、銷售及其他經營費用

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
已用原材料及消耗品	203,247	255,789	263,247	161,796	134,112
物業、廠房及設備折舊	144,165	128,949	122,363	63,447	72,089
壞賬撥備	1,002	157	387	-	-
審核費用	107	105	107	111	105
營業稅	8,662	-	-	-	-
員工成本					
— 薪金、花紅及津貼	37,581	50,759	51,840	25,044	23,878
— 退休福利	4,060	9,808	10,593	2,567	2,121
董事酬金	4,876	5,661	5,366	2,783	2,635
電力	36,380	39,199	34,789	22,620	14,291
其他	86,164	83,496	100,819	32,942	15,527
	<u>526,244</u>	<u>573,923</u>	<u>589,511</u>	<u>311,310</u>	<u>264,758</u>

## (a) 董事薪酬

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元 (未經審核)	二零一九年 港幣千元
基本薪金、津貼及實物福利	1,027	1,127	1,262	655	877
績效獎金	3,305	3,822	3,357	1,740	1,341
公積金計劃供款	544	712	747	388	417
	<u>4,876</u>	<u>5,661</u>	<u>5,366</u>	<u>2,783</u>	<u>2,635</u>

## 12 於附屬公司的權益

## 貴公司

於附屬公司投資的賬面值如下：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
於附屬公司投資	<u>745,446</u>	<u>745,446</u>	<u>745,446</u>	<u>745,446</u>

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二零一九年六月三十日，貴公司附屬公司的詳情如下：

公司名稱	成立／ 營運地點	已發行及 繳足股份 人民幣	擁有權百分比				主營業務
			二零一九年	二零一八年	二零一七年	二零一六年	
			%	%	%	%	
由貴公司直接持有 瀋陽皇姑熱電 有限公司	中國	678,560	99.69	99.69	99.69	99.69	熱能及電力的 生產及供應
由貴公司間接持有 瀋陽皇姑粉煤灰建材 有限公司	中國	8,000	99.69	99.69	99.69	99.69	煤炭貿易

## 13 與Ever Power Group Limited、同系附屬公司及附屬公司的結餘

## 目標集團

與Ever Power Group Limited及同系附屬公司的結餘為無抵押、免息及按要求償還。結餘乃以下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
應收同系附屬公司款項 港幣	<u>1,149,659</u>	<u>1,382,323</u>	<u>1,283,939</u>	<u>772,313</u>
應付同系附屬公司款項 港幣	(13,766)	(13,879)	(17,963)	(18,917)
人民幣	(471)	(504)	(488)	(458)
應付Ever Power Group Limited 款項 港幣	<u>(1,348,172)</u>	<u>(1,348,172)</u>	<u>(1,348,172)</u>	<u>(724,672)</u>

## 目標公司

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
應收同系附屬公司款項 港幣	623,522	623,522	623,522	-
應付Ever Power Group Limited 款項 港幣	(1,345,488)	(1,345,488)	(1,345,488)	(721,989)
應付同系附屬公司款項 港幣	(23)	(23)	(23)	-
應付附屬公司款項 港幣	(2,684)	(2,684)	(2,684)	(2,684)

## 14 來自同系附屬公司的貸款

來自同系附屬公司的貸款為無抵押，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二零一九年六月三十日分別按年利率7.68%、7.68%、5.46%及5.46%計息，並以人民幣計值。該貸款須於二零二三年償還。

## 15 物業、廠房及設備

	樓宇	傢俬、裝置 及設備	熱電 供應設施	汽車	在建工程	總計
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
<b>成本</b>						
於二零一六年一月一日	469,400	16,556	1,761,948	6,444	189,157	2,443,505
添置	889	74	22,030	177	31,378	54,548
工程竣工後重新分類	16,163	-	197,224	-	(213,387)	-
出售	(2,176)	(3)	(6,999)	(314)	-	(9,492)
匯兌差額	(31,812)	(1,097)	(102,741)	(421)	(2,715)	(138,786)
於二零一六年十二月三十一日	452,464	15,530	1,871,462	5,886	4,433	2,349,775
於二零一七年一月一日	452,464	15,530	1,871,462	5,886	4,433	2,349,775
添置	601	63	77,217	374	23,310	101,565
工程竣工後重新分類	772	-	12,736	-	(13,508)	-
出售	(158)	(3,341)	(5,960)	(845)	-	(10,304)
匯兌差額	34,388	1,060	114,201	432	691	150,772
於二零一七年十二月三十一日	488,067	13,312	2,069,656	5,847	14,926	2,591,808
於二零一八年一月一日	488,067	13,312	2,069,656	5,847	14,926	2,591,808
添置	825	35	13,267	-	22,979	37,106
工程竣工後重新分類	-	-	18,472	-	(18,472)	-
出售	-	(541)	(21,591)	-	-	(22,132)
匯兌差額	(24,603)	(651)	(72,064)	(294)	(927)	(98,539)
於二零一八年十二月三十一日	464,289	12,155	2,007,740	5,553	18,506	2,508,243
於二零一九年一月一日	464,289	12,155	2,007,740	5,553	18,506	2,508,243
添置	-	-	34,010	-	7,189	41,199
工程竣工後重新分類	1,054	-	1,789	-	(2,843)	-
出售	-	-	(1,226)	-	-	(1,226)
匯兌差額	(23)	-	(11,900)	-	(94)	(12,017)
於二零一九年六月三十日	465,320	12,155	2,030,413	5,553	22,758	2,536,199

	樓宇 港幣千元	傢俬、裝置 及設備 港幣千元	熱電 供應設施 港幣千元	汽車 港幣千元	在建工程 港幣千元	總計 港幣千元
<b>累計折舊</b>						
於二零一六年一月一日	140,157	13,359	661,961	3,818	–	819,295
年內支出	21,878	762	117,499	539	–	140,678
出售	(130)	(2)	(4)	(299)	–	(435)
匯兌差額	(10,428)	(924)	(49,186)	(265)	–	(60,803)
於二零一六年十二月三十一日	151,477	13,195	730,270	3,793	–	898,735
於二零一七年一月一日	151,477	13,195	730,270	3,793	–	898,735
年內支出	19,478	823	104,670	553	–	125,524
出售	(82)	(3,174)	(678)	(689)	–	(4,623)
匯兌差額	12,198	518	58,779	282	–	71,777
於二零一七年十二月三十一日	183,071	11,362	893,041	3,939	–	1,091,413
於二零一八年一月一日	183,071	11,362	893,041	3,939	–	1,091,413
年內支出	17,949	436	99,943	527	–	118,855
出售	–	(514)	(2,872)	–	–	(3,386)
匯兌差額	(9,914)	(569)	(49,270)	(217)	–	(59,970)
於二零一八年十二月三十一日	191,106	10,715	940,842	4,249	–	1,146,912
於二零一九年一月一日	191,106	10,715	940,842	4,249	–	1,146,912
年內支出	8,824	204	61,820	245	–	71,093
出售	–	–	(1,154)	–	–	(1,154)
匯兌差額	(191)	(4)	(1,527)	(5)	–	(1,727)
於二零一九年六月三十日	199,739	10,915	999,981	4,489	–	1,215,124
<b>賬面淨值</b>						
於二零一九年六月三十日	<u>265,581</u>	<u>1,240</u>	<u>1,030,432</u>	<u>1,064</u>	<u>22,758</u>	<u>1,321,075</u>
於二零一八年十二月三十一日	<u>273,183</u>	<u>1,440</u>	<u>1,066,898</u>	<u>1,304</u>	<u>18,506</u>	<u>1,361,331</u>
於二零一七年十二月三十一日	<u>304,996</u>	<u>1,950</u>	<u>1,176,615</u>	<u>1,908</u>	<u>14,926</u>	<u>1,500,395</u>
於二零一六年十二月三十一日	<u>300,987</u>	<u>2,335</u>	<u>1,141,192</u>	<u>2,093</u>	<u>4,433</u>	<u>1,451,040</u>

## (a) 租賃

倘 貴集團為承租人，則本附註就租賃提供資料。

## (i) 於財務狀況表確認的款項

資產負債表列示下列與租賃有關的款項：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
<b>使用權資產</b>				
土地使用權	132,775	141,080	134,004	133,161
樓宇	1,143	951	639	507
	<u>133,918</u>	<u>142,031</u>	<u>134,643</u>	<u>133,668</u>

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，使用權資產添置分別為港幣1,502,000元、零、零、零及零。

<b>租賃負債</b>				
流動	207	239	246	255
非流動	1,004	841	552	277
	<u>1,211</u>	<u>1,080</u>	<u>798</u>	<u>532</u>

下表列示租賃負債的到期情況分析：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
租金應於以下時間支付：				
一年內	288	309	294	294
一年後但不超過兩年	288	309	294	294
兩年後但不超過五年	864	620	294	–
	<u>1,440</u>	<u>1,238</u>	<u>882</u>	<u>588</u>
未來融資開支	(229)	(158)	(84)	(56)
租賃負債總額	<u>1,211</u>	<u>1,080</u>	<u>798</u>	<u>532</u>
租賃負債的現值：				
一年內	207	239	246	255
一年後但不超過兩年	223	258	265	277
兩年後但不超過五年	781	583	287	–
	<u>1,211</u>	<u>1,080</u>	<u>798</u>	<u>532</u>

## (ii) 於綜合全面收益表確認的款項

綜合全面收益表列示下列與租賃有關的款項：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
				(未經審核)	
<b>使用權資產折舊支出</b>					
土地使用權	1,742	1,712	1,752	908	861
樓宇	273	268	275	143	135
	<u>2,015</u>	<u>1,980</u>	<u>2,027</u>	<u>1,051</u>	<u>996</u>
利息開支	<u>102</u>	<u>84</u>	<u>68</u>	<u>39</u>	<u>27</u>

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，租賃現金流出總額為港幣304,000元、港幣299,000元、港幣306,000元、港幣306,000元及港幣294,000元。

## (iii) 物業、廠房及設備(包括使用權資產)的賬面淨值

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
物業、廠房及設備	1,451,040	1,500,395	1,361,331	1,321,075
使用權資產	133,918	142,031	134,643	133,668
	<u>1,584,958</u>	<u>1,642,426</u>	<u>1,495,974</u>	<u>1,454,743</u>

## 16 遞延稅項資產

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年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月，確認的遞延稅項資產及其變動詳情：

	合約負債 港幣千元	撥備 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年一月一日	41,693	9,977	51,670
年內計入損益(附註9)	8,532	251	8,783
匯兌差額	(2,109)	(430)	(2,539)
於二零一六年十二月三十一日	<u>48,116</u>	<u>9,798</u>	<u>57,914</u>
於二零一七年一月一日	48,116	9,798	57,914
年內計入損益(附註9)	16,308	39	16,347
匯兌差額	4,326	661	4,987
於二零一七年十二月三十一日	<u>68,750</u>	<u>10,498</u>	<u>79,248</u>
於二零一八年一月一日	68,750	10,498	79,248
年內計入損益(附註9)	4,746	97	4,843
匯兌差額	(3,652)	(526)	(4,178)
於二零一八年十二月三十一日	<u>69,844</u>	<u>10,069</u>	<u>79,913</u>



	合約負債 港幣千元	撥備 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	69,844	10,069	79,913
期內計入損益 (附註9)	(18,755)	–	(18,755)
匯兌差額	341	67	408
	<u>51,430</u>	<u>10,136</u>	<u>61,566</u>
於二零一九年六月三十日	<u>51,430</u>	<u>10,136</u>	<u>61,566</u>
(未經審核)			
於二零一八年一月一日	68,750	10,498	79,248
期內計入損益 (附註9)	(11,575)	–	(11,575)
匯兌差額	(1,842)	(338)	(2,180)
	<u>55,333</u>	<u>10,160</u>	<u>65,493</u>
於二零一八年六月三十日	<u>55,333</u>	<u>10,160</u>	<u>65,493</u>

## 17 存貨

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
原材料 (按成本)	<u>47,820</u>	<u>106,960</u>	<u>120,364</u>	<u>139,626</u>

## 18 貿易及其他應收款

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
貿易應收款	90,760	74,511	104,560	102,845
減：應收款項減值撥備	<u>(39,470)</u>	<u>(42,017)</u>	<u>(40,273)</u>	<u>(40,274)</u>
貿易應收款淨額	51,290	32,494	64,287	62,571
其他應收款	<u>2,489</u>	<u>3,567</u>	<u>1,801</u>	<u>3,829</u>
	<u>53,779</u>	<u>36,061</u>	<u>66,088</u>	<u>66,400</u>

工程合約的應收款按有關協議規定於開出發票時即時繳付。

目標集團採用香港財務報告準則第9號簡化法對所有貿易應收款以終身預期虧損撥備計量預期信貸虧損。貴集團通過將具有類似信用風險特徵的貿易應收款項合併在一起共同評估其回收的可能性，並考慮到當前的經濟狀況，以確定預期信貸虧損撥備。對於大額金額的或已知破產的或未對收款活動作出回應的長期逾期貿易及其他應收款賬戶，則單獨評估減值撥備。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二零一九年六月三十日，預計信貸虧損率介乎30%至60%之間。

結餘主要以人民幣計值。

基於發票日期或相關合約期限呈列的貿易應收款項分析(包括貿易應收款項減呆賬準備的賬齡分析)如下:

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
0至30天	24,277	26,938	33,583	-
31至90天	276	-	644	-
90天以上	26,736	5,556	30,060	62,571
	<u>51,289</u>	<u>32,494</u>	<u>64,287</u>	<u>62,571</u>

貿易應收款項減值撥備的變動

	港幣千元
二零一六年一月一日	39,908
已支出撥備	1,002
匯兌差額	<u>(1,440)</u>
二零一六年十二月三十一日	<u>39,470</u>
二零一七年一月一日	39,470
已支出撥備	157
匯兌差額	<u>2,390</u>
二零一七年十二月三十一日	<u>42,017</u>
二零一八年一月一日	42,017
已支出撥備	387
匯兌差額	<u>(2,131)</u>
二零一八年十二月三十一日	<u>40,273</u>
二零一九年一月一日	40,273
匯兌差額	<u>1</u>
二零一九年六月三十日	<u>40,274</u>
(未經審核)	
二零一八年一月一日	42,017
匯兌差額	<u>(500)</u>
二零一八年六月三十日	<u>41,517</u>

## 19 合約負債

合約負債與履行熱力、蒸汽及電力供應以及管道建設合約提前收取的付款有關。

下表列示於當前報告期間確認且與年／期初合約負債結餘有關的收益金額：

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已計入年／期初合約負債 結餘的已確認收益	299,308	370,190	347,052	341,817	335,584

以下列示熱力、蒸汽及電力供應以及管道建設合約（原始預期期限為一年或以上）導致的未履行履約責任的金額：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
預期將於一年內確認	379,286	347,804	364,471	124,340
預期將於一年後確認	732,516	822,222	780,629	772,570
	<u>1,111,802</u>	<u>1,170,026</u>	<u>1,145,100</u>	<u>896,910</u>

## 20 銀行及現金結餘

## 目標集團

銀行結餘（不包括銀行活期存款）乃按市場利率計息。銀行結餘包括目標集團持有的原到期日為三個月或以下的定期存款。

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
手頭現金	253	320	14	83
銀行現金	311,482	206,223	310,092	87,885
	<u>311,735</u>	<u>206,543</u>	<u>310,106</u>	<u>87,968</u>

銀行及現金結餘按下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
港幣	71	70	80	79
人民幣	311,597	206,406	309,969	87,832
美元(「美元」)	67	67	57	57
	<u>311,735</u>	<u>206,543</u>	<u>310,106</u>	<u>87,968</u>

#### 目標公司

銀行結餘(不包括銀行活期存款)乃按市場利率計息。銀行結餘包括目標公司持有的原到期日為三個月或以下的定期存款。

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
銀行現金	<u>138</u>	<u>137</u>	<u>137</u>	<u>136</u>
	<u>138</u>	<u>137</u>	<u>137</u>	<u>136</u>

銀行及現金結餘按下列貨幣計值：

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
港幣	71	70	80	79
美元(「美元」)	67	67	57	57
	<u>138</u>	<u>137</u>	<u>137</u>	<u>136</u>

目標集團及目標公司銀行存款的利率範圍如下：

截至下列日期止年度／期間	市場利率範圍(每年)
二零一六年十二月三十一日	0.001%
二零一七年十二月三十一日	0.001%至0.25%
二零一八年十二月三十一日	0.125%至0.35%
二零一八年六月三十日	0.001%至0.25%
二零一九年六月三十日	0.25%至0.3%

## 21 貿易應付款、其他應付款及應計費用

基於發票日期呈列的貿易應付款、其他應付款及應計費用的分析(包括貿易應付款賬齡分析)如下:

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
貿易應付款				
0至30天	39,454	89,659	64,571	144,501
31至90天	6,803	11,434	9,044	18,441
90天以上	69,543	69,970	76,211	65,129
	<u>115,800</u>	<u>171,063</u>	<u>149,826</u>	<u>228,071</u>
其他應付款及應計費用	38,756	42,073	20,524	19,756
租賃負債－流動部分	207	239	246	255
	<u>154,763</u>	<u>213,375</u>	<u>170,596</u>	<u>248,082</u>

結餘主要以人民幣計值。

## 22 股本

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣	二零一七年 港幣	二零一八年 港幣	六月三十日 港幣
已發行及繳清:				
於二零一六年一月一日、二零一六年、 二零一七年及二零一八年十二月三十一 日以及二零一九年六月三十日發行及繳 清1股每股1美元的普通股	8	8	8	8
	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>	<u>8</u>

## 23 股息

	於十二月三十一日			截至六月三十日止六個月	
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	二零一九年 港幣千元
已付中期股息	625,000	-	-	-	-
	<u>625,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標公司董事局宣派每股普通股港幣625,000,000元(合共港幣625,000,000元)的中期股息。

## 24 主要非現金交易

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，目標公司以抵免「應付Ever Power Group Limited款項」的方式派付股息港幣625,000,000元。於截至二零一九年六月三十日止期間，目標集團同意以抵免「應收同系附屬公司款項」港幣623,533,000元以及計入「應付Ever Power Group Limited款項」港幣623,500,000元及「應付同系附屬公司款項」港幣33,000元的方式抵銷若干公司間結餘。

## 25 融資活動所產生負債的對賬

	租賃負債 港幣千元	應付同系 附屬公司款項 港幣千元	應付 Ever Power Group Limited 款項 港幣千元	一家同系 附屬公司 的貸款 港幣千元	總計 港幣千元
於一月一日	-	1,330	723,172	34,772	759,274
現金流量	(304)	13,036	-	(2,679)	10,053
匯兌差額	(89)	(129)	-	(2,297)	(2,515)
其他非現金變動	1,604	-	625,000	2,679	629,283
於二零一六年十二月三十一日	1,211	14,237	1,348,172	32,475	1,396,095
現金流量	(299)	131	-	(2,626)	(2,794)
匯兌差額	84	15	-	2,465	2,564
其他非現金變動	84	-	-	2,626	2,710
於二零一七年十二月三十一日	1,080	14,383	1,348,172	34,940	1,398,575
現金流量	(306)	4,118	-	(2,326)	1,486
匯兌差額	(45)	(50)	-	(1,759)	(1,854)
其他非現金變動	69	-	-	2,326	2,395
於二零一八年十二月三十一日	798	18,451	1,348,172	33,181	1,400,602
於二零一九年一月一日	798	18,451	1,348,172	33,181	1,400,602
現金流量	(294)	939	-	(932)	(287)
匯兌差額	1	(15)	-	-	(14)
其他非現金變動	27	-	(623,500)	932	(622,541)
於二零一九年六月三十日	532	19,375	724,672	33,181	777,760
(未經審核)					
於二零一八年一月一日	1,080	14,383	1,348,172	34,940	1,398,575
現金流量	(306)	3,582	-	(1,382)	1,894
匯兌差額	(14)	(140)	-	(416)	(570)
其他非現金變動	39	-	-	1,382	1,421
於二零一八年六月三十日	799	17,825	1,348,172	34,524	1,401,320

## 26 關聯方交易

除如附註13及14所載應收或應付關聯方結餘外，目標集團於年／期內與其關聯方有如下交易。

(a) 目標集團於年／期內與其同系附屬公司有如下交易：

	二零一六年	二零一七年	二零一八年	截至六月三十日止六個月	
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	二零一八年	二零一九年
				港幣千元	港幣千元
				(未經審核)	(未經審核)
同系附屬公司					
利息開支	2,679	2,625	2,326	1,382	932
管道建設費	14,948	11,837	12,422	6,441	-

(b) 與其他中國國有控股實體的交易

目標集團的業務乃於現今由中國政府直接或間接擁有、控制或受到其重大影響的實體所主導的經濟環境中經營。此外，目標公司自身乃為受中國政府控制的中國建築集團一大批公司的一員。

目標公司的附屬公司已與國有控股實體訂立多項交易，包括與若干銀行及融資機構（該等銀行及融資機構在其一般業務過程中屬國有控股實體）訂立的一般銀行融資交易。鑒於該等銀行交易的性質，董事認為分開披露將毫無意義。

(c) 主要管理人員的薪酬

董事為目標集團的主要管理人員。

## 27 資本承擔

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二零一九年六月三十日，目標集團於綜合財務報表擁有以下已訂約但未撥備承擔。

	於十二月三十一日			於二零一九年
	二零一六年 港幣千元	二零一七年 港幣千元	二零一八年 港幣千元	六月三十日 港幣千元
已訂約但未撥備－				
物業、廠房及設備的在建工程	35,426	18,096	37,965	19,530

## 28 期後財務資料

目標集團、目標公司或其任何附屬公司概無就二零一九年六月三十日後直至本報告日期的任何期間編製經審核財務報表。目標集團或其任何附屬公司概無就二零一九年六月三十日後的任何期間宣派或作出股息或特別的事項。

## 29 儲備－目標公司

	換算儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一六年一月一日	7,888	5,870	13,758
年內溢利及全面收益總額	—	632,143	632,143
已付股息	—	(625,000)	(625,000)
於二零一六年十二月三十一日	<u>7,888</u>	<u>13,013</u>	<u>20,901</u>
於二零一七年一月一日	7,888	13,013	20,901
年內虧損及全面虧損總額	—	(1)	(1)
於二零一七年十二月三十一日	<u>7,888</u>	<u>13,012</u>	<u>20,900</u>
於二零一八年一月一日	7,888	13,012	20,900
年內虧損及全面虧損總額	—	—	—
於二零一八年十二月三十一日	<u>7,888</u>	<u>13,012</u>	<u>20,900</u>

	換算儲備 港幣千元	保留盈利 港幣千元	總計 港幣千元
於二零一九年一月一日	7,888	13,012	20,900
期內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>
於二零一九年六月三十日	<u><u>7,888</u></u>	<u><u>13,011</u></u>	<u><u>20,899</u></u>
(未經審核)			
於二零一八年一月一日	7,888	13,012	20,900
期內虧損及全面虧損總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
於二零一八年六月三十日	<u><u>7,888</u></u>	<u><u>13,012</u></u>	<u><u>20,900</u></u>



### 擴大後集團的未經審核備考財務資料編製基準

以下作說明用途的擴大後集團的未經審核備考綜合資產負債表（「未經審核備考財務資料」），乃基於下文所載附註根據上市規則第4.29段編製，以說明假設建議收購已於二零一九年六月三十日發生就備考綜合資產負債而言對本集團的影響。

編製未經審核備考財務資料所使用的會計政策與本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載的本集團會計政策一致。

擴大後集團的未經審核備考財務資料應與本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告所載本集團財務資料及本通函附錄二所載目標集團之會計師報告一併閱讀。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事基於大量假設、估計及現時可得資料編製，僅供說明用途。因其假使性質使然，未經審核備考財務資料未必能真實反映倘建議收購於二零一九年六月三十日或任何未來日期（如適用）完成時擴大後集團的財務狀況。

## A. 目標集團的未經審核備考綜合資產負債表

	本集團於 二零一九年 六月三十日 港幣千元 附註1	目標集團於 二零一九年 六月三十日 港幣千元 附註2	備考調整		目標集團於 二零一九年 六月三十日 的未經審核 備考資產負債表 港幣千元
			港幣千元 附註3	港幣千元 附註4	
<b>非流動資產</b>					
物業、廠房及設備	530,796	1,454,743			1,985,539
基建項目投資的權益	220,839	–			220,839
商譽	138,149	–			138,149
遞延稅項資產	93,068	61,566			154,634
	<u>982,852</u>	<u>1,516,309</u>			<u>2,499,161</u>
<b>流動資產</b>					
合約資產	1,182,883	–			1,182,883
貿易及其他應收款項	1,341,460	66,400			1,407,860
按金及預付款項	61,480	16,935			78,415
基建項目投資的權益	60,235	–			60,235
存貨	9,468	139,626			149,094
可收回稅項	1,783	3,349			5,132
應收同系附屬公司款項	41,574	772,313			813,887
應收有關公司款項	3,951	–			3,951
銀行及現金結餘	443,024	87,968			530,992
	<u>3,145,858</u>	<u>1,086,591</u>			<u>4,232,449</u>
	<u><u>4,128,710</u></u>	<u><u>2,602,900</u></u>			<u><u>6,731,610</u></u>

	備考調整				目標集團於 二零一九年 六月三十日 的未經審核 備考資產負債表 港幣千元
	本集團於 二零一九年 六月三十日 港幣千元 附註1	目標集團於 二零一九年 六月三十日 港幣千元 附註2	港幣千元 附註3	港幣千元 附註4	
<b>流動負債</b>					
銀行借款	511,771	-			511,771
貿易應付款項、其他應付 款項及應計費用	1,210,354	248,082		1,630	1,460,066
合約負債	245,131	124,340			369,471
租賃負債	7,360	-			7,360
已收按金	-	36,171			36,171
應付即期稅項	102,395	-			102,395
應付股息	25,867	-			25,867
應付同系附屬公司款項 應付Ever Power Group Limited款項	644,188	19,375	673,580		1,337,143
應付關聯公司款項	1,494	-			1,494
	<u>2,748,560</u>	<u>1,152,640</u>			<u>4,576,410</u>
<b>總資產減流動負債</b>	<u>1,380,150</u>	<u>1,450,260</u>			<u>2,155,200</u>
<b>非流動負債</b>					
銀行借款	211,964	-			211,964
合約負債	-	772,570			772,570
應收同系附屬公司貸款	-	33,180			33,180
租賃負債	18,906	277			19,183
遞延稅項負債	24,500	-			24,500
	<u>255,370</u>	<u>806,027</u>			<u>1,061,397</u>
<b>淨資產</b>	<u>1,124,780</u>	<u>644,233</u>			<u>1,093,803</u>

**B. 擴大後集團的未經審核備考資產負債表附註**

1. 結餘摘錄自本集團截至二零一九年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載本集團於二零一九年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表。
2. 結餘摘錄自本通函附錄二所載目標集團之會計師報告內目標集團於二零一九年六月三十日的經審核綜合財務狀況表。
3. 根據日期為二零一九年十月十四日的買賣協議的條款及條款，本集團將收購瀋陽皇姑公司的全部註冊資本，通過買賣(i)銷售股份(相當於目標公司之全部已發行股本，而目標公司擁有瀋陽皇姑公司註冊資本之99.69%)；及(ii)餘下境內權益(相當於深圳海豐德所持瀋陽皇姑公司註冊資本之0.31%)之方式實現，總代價為約港幣674,000,000元。

代價將由內部資源及銀行借款結算，並按照本通函「董事局函件－買賣協議－代價」所載的付款時間表支付。

由於本集團與目標集團在建議收購前後均由中國建築國際集團有限公司共同控股，故建議收購將入賬列為業務合併。因此，建議收購根據香港會計師公會頒佈的會計指引第5號「共同控制合併的合併會計法」使用合併會計原則入賬。

4. 調整指本公司應付的法律及專業費用以及其他交易開支的估計金額，其直接歸屬於建議收購。
5. 就未經審核備考財務資料而言，以人民幣列示的交易事項所產生結餘已按人民幣0.8740元兌港幣1.00元的匯率轉換為港幣。
6. 概無作出其他調整，以反映本集團及目標集團於二零一九年六月三十日後的任何交易結果或其他交易。

以下為羅兵咸永道會計師事務所(香港執業會計師)發出的報告全文，以供載入本通函內。



羅兵咸永道

## 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料的鑑證報告

致中國建築興業集團有限公司

列位董事

本所已對中國建築興業集團有限公司(「**貴公司**」)及其附屬公司(統稱「**貴集團**」)，以及中國海外公用設施投資有限公司及其附屬公司(「**目標集團**」)(統稱「**擴大後集團**」)的未經審核備考財務資料(由 貴公司董事編製，並僅供說明用途)完成鑑證工作並作出報告。未經審核備考財務資料包括就擬收購目標集團(「**該項交易**」)而於二零一九年十一月二十二日刊發的通函中第III-1至III-4頁內所載有關於二零一九年六月三十日的未經審核備考資產和負債報表以及相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。 貴公司董事用於編製未經審核備考財務資料的適用標準載於第III-1至III-4頁。

未經審核備考財務資料由 貴公司董事編製，以說明該項交易對 貴集團於二零一九年六月三十日的財務狀況可能造成的影響，猶如該項交易於二零一九年六月三十日已經發生。在此過程中， 貴公司董事從 貴集團截至二零一九年六月三十日止期間的財務報表中摘錄有關 貴集團財務狀況的資料，而上述財務報表並無公布審計或審閱報告。

### 貴公司董事對未經審核備考財務資料的責任

貴公司董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號**編製備考財務資料以載入投資通函內**(「**會計指引第7號**」)，編製未經審核備考財務資料。

### 我們的獨立性和品質控制

我們已遵守香港會計師公會頒布的*職業會計師道德守則*中對獨立性及其他道德的要求，有關要求是基於誠信、客觀、專業勝任能力和應有的審慎、保密及專業行為的基本原則而制定的。

本所應用香港會計師公會頒布的香港質量控制準則第1號，因此維持全面的質量控制制度，包括將有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策和程序記錄為書面文件。

### 申報會計師對未經審核備考財務資料的責任

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)條的規定，對未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。與編製未經審核備考財務資料時所採用的任何財務資料相關的由本所曾發出的任何報告，本所除對該等報告出具日的報告收件人負責外，本所概不承擔任何其他責任。

本所根據香港會計師公會頒佈的香港鑑證業務準則第3420號，就編製招股章程內備考財務資料作出報告的鑑證業務執行我們的工作。該準則要求我們計劃和實施程序以對董事是否根據上市規則第4.29條及參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料獲取合理保證。

就本業務而言，本所沒有責任更新或重新出具就在編製未經審核備考財務資料時所使用的歷史財務資料而發出的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們也不對在編製未經審核備考財務資料時所使用的財務資料進行審計或審閱。

將未經審核備考財務資料包括在通函中，目的僅為說明某一重大事項或交易對該實體未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已在為說明為目的而選擇的較早日期發生。因此，我們不對該項交易於二零一九年六月三十日的實際結果是否如同呈報一樣發生提供任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按照適用標準適當地編製的合理保證的鑑證業務，涉及實施程序以評估董事用以編製未經審核備考財務資料的適用標準是否提供合理基準，以呈列該事項或交易直接造成的重大影響，並須就以下事項獲取充分適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等標準編製；及
- 未經審核備考財務資料是否反映已對未經調整財務資料作出的適當調整。

所選定的程序取決於申報會計師的判斷，並考慮申報會計師對 貴公司性質的了解、與編製未經審核備考財務資料有關的事項或交易以及其他相關業務情況的了解。

本業務也包括評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們獲取的證據是充分、適當的，為發表意見提供了基礎。

## 意見

本所認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編製；
- (b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)條所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整是適當的。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一九年十一月二十二日

## 目標集團的管理層討論及分析

以下所載為目標集團營運於截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月（即業績記錄期）的管理層討論及分析。以下財務資料乃基於本通函附錄二所載目標集團的會計師報告。

### A. 業務回顧

目標集團主要在中國瀋陽從事就供熱管道提供連接服務以及供應熱、電及蒸汽。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二零一九年六月三十日，熱服務區分別約16.5百萬平方米、16.5百萬平方米、17百萬平方米及17百萬平方米。於業績記錄期，我們的熱量來自其熱電廠產生的熱量，並提供予位於熱服務區域內的居民客戶。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二零一九年六月三十日，目標集團分別約有170,000名、180,000名、190,000名及190,000名客戶。

### B. 財務回顧

#### 財務表現

目標集團主要在中國瀋陽從事就供熱管道提供連接服務以及供應熱、電及蒸汽。

#### 收益

目標集團的收益指來自供應熱、電及蒸汽以及提供連接服務的收益。目標集團於及截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年六月三十日及二零一九年六月三十日止六個月期間按業務分部劃分的收益明細載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 六月三十日 止六個月	截至 六月三十日 止六個月
	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一八年	二零一九年
	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元	港幣千元
熱能、蒸汽及電力					
供應收益	584,585	571,136	607,634	344,762	324,079
連接服務收入的收益	24,602	51,780	23,763	12,322	—
	<u>609,186</u>	<u>622,916</u>	<u>631,397</u>	<u>357,084</u>	<u>324,079</u>



收益由二零一六年的約港幣609百萬元增加約2.3%至二零一七年的約港幣623百萬元，此乃由於連接服務收入的收益增加所致，部分被熱能、蒸汽及電力供應收益略減所抵銷。收益進一步增加約1.3%至二零一八年的約港幣631百萬元，乃由於熱能、蒸汽及電力供應收益增加所致，部分被連接服務收入的收益減少所抵銷。收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的約港幣357百萬元減少約9.2%至截至二零一九年六月三十日止六個月的約港幣324百萬元，乃由於熱能、蒸汽及電力供應收益減少以及沒有新獲得項目帶來連接服務收入所致。

### 毛利

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年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月，目標集團的毛利約為港幣115百萬元、港幣71百萬元、港幣64百萬元及港幣67百萬元。目標集團的毛利率由二零一六年的約18.9%降至二零一七年的約11.4%，並進一步降至二零一八年的約10.1%，再升至截至二零一九年六月三十日止六個月的約20.8%。二零一七年及二零一八年毛利率下降主要是由於煤炭成本上升所致，而截至二零一九年六月三十日止六個月毛利率上升主要是由於煤炭成本下降所致。

### 其他收入淨額

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年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月，目標集團的其他收入淨額分別約為港幣14百萬元、港幣5百萬元、港幣6百萬元及港幣2百萬元。其他收入淨額主要包括銀行存款利息收入、出售物業、廠房及設備收益、拆遷補償及更換客戶已用管道的維護服務收入。

### 融資成本

目標集團的融資成本主要指與來自中國建築國際集團一家附屬公司的借款及來自一項租賃協議的租賃負債有關的利息開支。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年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月，目標集團的融資成本分別約為港幣3百萬元、港幣3百萬元、港幣2百萬元及港幣1百萬元。二零一八年融資成本減少主要是由於利率下降所致。

### 所得稅

所得稅開支主要指基於目標集團中國附屬公司產生的應評稅溢利的中國企業所得稅及股息分派的預扣稅。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年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月的所得稅開支分別約港幣24百萬元、港幣13百萬元、港幣11百萬元及港幣16百萬元。於二零一六年，目標公司支付股息分派預扣稅約港幣70百萬元。

### 年內溢利

由於上文所述，目標集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得虧損約港幣48,000元，於截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月錄得溢利分別約港幣38百萬元、港幣34百萬元及港幣44百萬元。

### 流動資金及財務資源

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二零一九年六月三十日，目標集團有流動負債淨額分別約港幣374百萬元、港幣259百萬元、港幣158百萬元及港幣66百萬元。流動負債淨額減少主要反映存貨以及貿易及其他應收款項增加以及合約負債減少，合計超過貿易應付款項、其他應付款項及應計費用的增幅。

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二零一九年六月三十日的銀行結餘及現金分別約港幣312百萬元、港幣207百萬元、港幣310百萬元及港幣88百萬元。

目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日的借款總額分別約港幣32百萬元、港幣35百萬元、港幣33百萬元及港幣33百萬元，乃自中國建築國際集團一家附屬公司借入，並以人民幣計值。於業績記錄期，目標集團借款的實際年利率介乎5.46%至7.68%。借款為無抵押，且並無任何限制性契諾。

目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日的權益總額分別約港幣503百萬元、港幣639百萬元、港幣604百萬元及港幣644百萬元。

### 資本承擔

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二零一九年六月三十日，目標集團就物業、廠房及設備的在建工程已訂約但未計提撥備的承擔分別約港幣35百萬元、港幣18百萬元、港幣38百萬元及港幣20百萬元。有關目標集團於二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日以及二零一九年六月三十日的資本承擔詳情，請參閱本通函附錄二所載目標集團的會計師報告附註27。

### 庫務政策

目標集團對現金及財務管理採取審慎的庫務政策。目標集團集中處理庫務事宜，旨在妥善管理風險及降低資金成本。大部分現金均為人民幣短期存款。目標集團對其流動資金及財務要求均作出經常性審查。就預期新投資或到期借款，目標集團將在考慮新融資時，同時維持適當的資產負債水平。

### 資產負債比率

目標集團淨資產負債比率等於總貸款及借款之和減去現金及現金等價物以及銀行存款除以目標集團股權持有人應佔權益。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二零一九年六月三十日，目標集團處於淨現金狀況。

### 租賃負債

於二零一六年、二零一七年、二零一八年十二月三十一日及二零一九年六月三十日，有關租賃協議的租賃負債分別約為港幣1.2百萬元、港幣1百萬元、港幣0.8百萬元及港幣0.5百萬元。有關租賃負債的詳情，請參閱本通函附錄二所載目標集團的會計師報告附註15a。

### 或然負債

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二零一九年六月三十日，目標集團並無重大或然負債。

### 金融風險管理

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年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月，目標集團日常業務過程中主要面對信貸、流動資金、利率及貨幣風險。有關該等風險及目標集團所採用相關風險管理政策及措施的詳情，請參閱本通函附錄二所載目標集團的會計師報告附註4。

### 僱員及薪酬政策

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二零一九年六月三十日，目標集團平均分別有613名、597名、581名及578名僱員。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年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月，目標集團的員工成本分別約為港幣42百萬元、港幣61百萬元、港幣62百萬元及港幣26百萬元，其詳情載列於本通函附錄二所載目標集團的會計師報告附註11。

目標集團採取的薪酬政策既重視薪酬的市場競爭力亦注重僱員間的公平。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年度以及截至二零一九年六月三十日止六個月，目標集團僱員大多為中國政府運作的國家管理退休計劃成員。此外，通過實施獎勵制度，目標集團的所有部門均按照目標集團推出的年度財務指標和考核目標，制定業務指標和計劃作為績效考核的重要依據。為了在市場上保持有競爭力且合理的薪酬水準，目標集團不時進行薪酬調查及福利政策檢討，達至企業發展與員工滿意的統一。

#### **新業務前景**

於業績記錄期間，目標公司並無引入或宣佈任何新產品或服務。

#### **所持重大投資及其表現**

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二零一九年六月三十日，目標集團並無所持重大投資。

#### **主要收購及出售附屬公司及關聯公司**

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二零一九年六月三十日，目標集團並無主要收購及出售附屬公司及關聯公司。

#### **集團資產抵押**

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二零一九年六月三十日，目標集團並無集團資產抵押。

#### **有關重大投資及收購資本資產的未來計劃**

於業績記錄期間，目標集團並無重大投資及收購資本資產的特定計劃。

下文為漢華評值有限公司所提供為載入本通函而編製的函件全文及估值概要，內容有關其對目標公司截至二零一九年九月三十日的估值意見。

**GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED**  
**漢華評值有限公司**

香港灣仔港灣道6-8號  
瑞安中心27樓2703室

中國海外公用設施投資有限公司100%股權之估值

致中國建築興業集團有限公司董事局

根據中國建築興業集團有限公司（「貴公司」）的指示，我們獲委聘進行有關中國海外公用設施投資有限公司（「目標公司」）及其附屬公司（統稱「目標集團」）的100%股權（「股權」）於二零一九年九月三十日（「評估基準日」）之市場價值的估值分析。

據了解，我們的分析將由 貴公司管理層用於有關 貴公司有意收購目標集團的交易。我們的分析僅為上述目的而進行及本報告在未經我們書面同意前不應用作其他目的。估值以市價為標準；估值的前提為持續經營。

我們工作時使用的方式及方法不包括根據公認會計原則進行審查，其目的在於表達有關根據公認會計原則呈報的財務報表或其他財務資料（無論過往或未來）是否公允呈列的意見。

就財務資料或他人向我們提供的其他數據的準確性及完整性，我們概不表達意見，亦不承擔責任。我們假設所獲提供的財務及其他資料屬準確及完整，以及我們依賴該等資料進行估值。

## I. 委聘目的

據了解，我們的分析將由 貴公司管理層僅作交易參考之用。

## II. 服務範圍

我們獲 貴公司管理層委聘以評估股權於評估基準日的市場價值。

## III. 估值基準

我們按市場價值基準對股權進行估值。估值的價值意見將以市場價值為基準，而市場價值之定義則指「已識別知情及自願訂約方就轉讓資產或負債商定可反映各方利益之估計價格」。

我們的估值按國際估值準則委員會刊發有關商業估值的《國際估值準則（二零一七年版本）》編製。該準則載有關於商業估值所採用基準及估值方法的指引。

## IV. 價值級別

估值屬範圍概念及現有估值理論建議適用於業務或業務權益的價值可分為三個基本「級別」。該等價值水平分別為：

- **控制權益**：控制權益的價值，經常以企業整體進行評估；
- **猶如可自由交易的少數股東權益**：少數股東權益的價值，缺乏控制權，但享有市場流動性的優勢；及
- **不可出售少數股東權益**：少數股東權益的價值，缺乏控制權及市場流動性。

本估值乃主要以控制權益為基準編製。

## V. 估值前提

價值前提乃關於採用將對所有人產生最大回報的方式來衡量標的物價值之概念，考慮客觀條件可能性、財務可行性及法律容許性。估值前提包括以下各項：

- **持續經營**：在業務預期將持續經營及於可見未來並無清盤意向或威脅時適用；
- **有序清盤**：在業務明顯將於短期內中止經營並容許足夠時間在公開市場上出售其資產時適用；
- **強制清盤**：在時間或其他限制不容許有序清盤時適用；及
- **資產重組**：在業務的全部資產於市場上以零散形式出售而非出售整個業務時適用。

本估值乃按持續經營基準編製。

## VI. 資料來源

我們估值意見之分析及結論乃基於我們與 貴公司管理層的討論，以及我們審閱相關文件，包括但不限於：

- 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年度目標集團的經審核財務報表；及
- 截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月目標集團的經審核財務報表。

我們亦依賴來自資本市場的公開可得資料(包括行業報告)，以及上市公司的各種數據庫及有關新聞。

## VII. 公司概覽

### 1. 中國建築興業集團有限公司

貴公司為於開曼群島註冊成立的有限公司。貴公司為於香港聯合交易所有限公司主板上市的公眾公司(股份代號：830)。於二零一二年三月，貴公司成功被中國建築國際集團有限公司(「中國建築國際」)收購並成為中國領先投資及建築集團中國建築股份有限公司的附屬公司。貴公司及其附屬公司主要從事總承包業務及外牆工程業務(包括玻璃幕牆系統的設計、工程、製造及安裝)及運營管理業務。

### 2. Ever Power Group Limited (「賣方」)

賣方為於英屬維爾京群島註冊成立之公司及中國建築國際之直接全資附屬公司。其作用為投資控股公司。於評估基準日，賣方持有目標公司的100%股權。

### 3. 中國海外公用設施投資有限公司

目標公司於英屬維爾京群島註冊成立為有限公司，作為投資控股公司，並為賣方之全資附屬公司。於評估基準日，目標公司持有瀋陽皇姑公司及瀋陽皇姑粉煤灰99.69%股權。

### 4. 深圳海豐德投資有限公司(「深圳海豐德」)

深圳海豐德為於中國成立之有限責任公司及中國建築國際之間接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。於評估基準日，深圳海豐德於瀋陽皇姑公司持有0.31%股權。

### 5. 瀋陽皇姑熱電有限公司(「瀋陽皇姑公司」)

瀋陽皇姑公司為於中國成立之有限責任公司，其主要業務為生產與供應熱力、電力及蒸氣，以及提供熱力輸配網絡安裝服務。

### 6. 瀋陽皇姑粉煤灰建材有限公司(「瀋陽皇姑粉煤灰」)

瀋陽皇姑粉煤灰為於中國成立之有限責任公司，其主要業務為製造及銷售粉煤灰產品及粉煤灰黏合劑。於評估基準日，瀋陽皇姑粉煤灰由瀋陽皇姑公司全資擁有。



## VIII. 交易概覽

於二零一九年十月十四日，貴公司與賣方訂立買賣協議，據此 貴公司有條件同意收購及賣方有條件同意出售或促使出售瀋陽皇姑公司的全部註冊資本，方法是以總代價港幣673,580,000元買賣(i)擁有瀋陽皇姑公司99.69%註冊資本的目標公司全部已發行股本；及(ii)深圳海豐德持有的瀋陽皇姑公司0.31%註冊資本（「建議交易」）。

目標集團主要在中國遼寧省瀋陽市生產與供應熱力、電力及蒸氣，以及提供熱力輸配網絡安裝服務。收購目的是擴大 貴公司的經營資產組合，而目標集團則提供穩健的現金流量及收入。建議交易為 貴公司提供提升被視為核心業務之一的經營管理業務機會。

## IX. 經濟概覽

在編製此估值的同時，我們已回顧及分析目標集團取得溢利的來源地中國目前的經濟狀況，以及股權的估值如何可能受影響。

### 1. 中國的名義國內生產總值增長

於「十二五」規劃期間（二零一一年至二零一五年），經濟發展情況已從高速增長改為中高速增長。在目前「十三五」規劃（二零一六年至二零二零年）下，經濟增長預期轉向較低速率，國內追求以消費為本、較為可持續及均衡的經濟擴張，同時力求實現中等富裕的小康社會。雖然政府當局不大可能推出大規模的刺激增長措施，供給側改革應可逐步釋放市場活力。尤其一帶一路、互聯網+ 及中國製造2025等多項倡議，應可促使經濟提升及增加全球整合。因此，刺激消費的力度很可能擴大消息產品的需求，而行業升級預計將會刺激資本貨品的需求。

自中國國家主席習近平及新一屆政府官員於二零一三年上任以來，核心經濟政策已從集中短期刺激措施改為沒有刺激措施、去槓桿化及國民經濟結構性改革等。可觀察到實際國內生產總值（「國內生產總值」）的年度增長率於最近五年已穩定下來，仍保持在約7%的水平，通脹率於二零一八年則處於約2%的溫和水平。經濟擴張情況舒緩下來並非經濟轉勢下行的訊號，事實上卻符合中國政府的期望。

表9-1 中國的實際國內生產總值年度增長率及通脹率

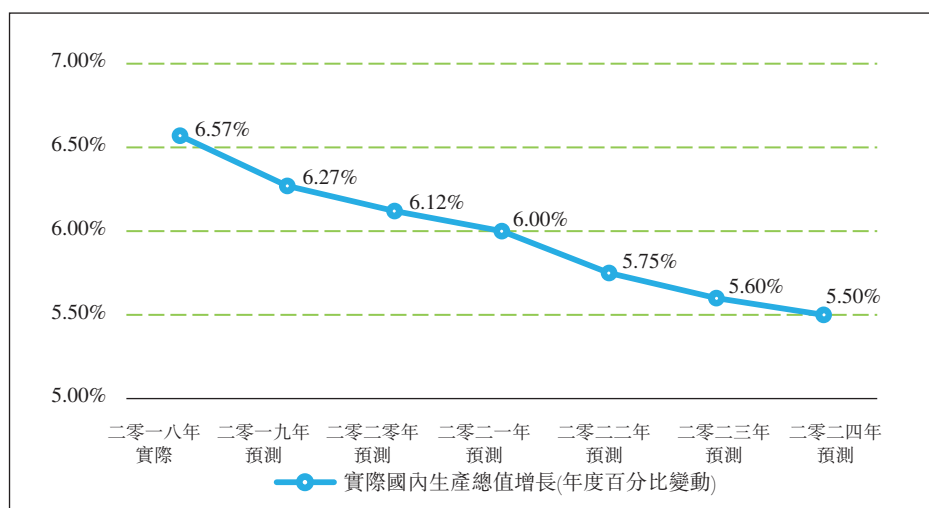
	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
實際國內生產總值 年度增長率(%)	7.30	6.90	6.73	6.76	6.57
通脹率(%)	1.99	1.44	2.00	1.56	2.10

資料來源：世界經濟展望數據庫(二零一九年四月)，國際貨幣基金組織

根據國際貨幣基金組織(「國際貨幣基金組織」)於二零一九年四月公佈的預測，於二零一八年的整體實際國內生產總值增長率為6.57%，而預測推算於未來五年的實際國內生產總值增長將從二零一九年的6.27%穩步回落至二零二四年的5.50%。

下圖列示由二零一八年至二零二四年的實際國內生產總值年度增長率。

圖9-1 中國的實際國內生產總值年度增長率預測



資料來源：世界經濟展望數據庫(二零一九年四月)，國際貨幣基金組織

根據國際貨幣基金組織的「世界經濟展望數據庫(二零一九年四月)」，中國經濟體以二零一八年的規模計算排名第二，在世界六大經濟體之中增長前景最高。中國經濟體預測將由二零一八年的134,070億美元按複合年增長率(「複合年增長率」) 8.03%增長至二零二四年的213,100億美元。值得注意的是美國與中國之間的距離預測將隨時間而收窄。

表9-2全球國內生產總值

國家	國內生產總值 – 十億美元						
	二零一八年 實際	二零一九年 預測	二零二零年 預測	二零二一年 預測	二零二二年 預測	二零二三年 預測	二零二四年 預測
美國	20,494	21,345	22,198	23,060	23,923	24,813	25,729
中國	13,407	14,217	15,468	16,807	18,207	19,714	21,310
日本	4,972	5,176	5,495	5,808	6,134	6,476	6,849
德國	4,000	3,964	4,157	4,335	4,527	4,714	4,912
美國	2,829	2,829	2,927	3,027	3,142	3,266	3,399
印度	2,717	2,972	3,258	3,577	3,924	4,306	4,729

資料來源：世界經濟展望數據庫(二零一九年四月)，國際貨幣基金組織

在近期展望中，中國經濟受若干挑戰影響。中國與美國之間的貿易糾紛對中國經濟將有若干負面影響及拖慢中國經濟增長。對中國而言，新建議的關稅較早前針對鋼鋁的措施在經濟方面將有較大影響。國家統計局的統計數據顯示，中國於二零一八年出口至美國的產品價值接近4,600億美元，佔出口總值19%。根據中國人民銀行發佈的研究報告顯示，與基線情景比較，500億美元的貿易戰爭將使中國的國內生產總值增長率減慢0.2%。此外，信貸融資的快速增長已產生所謂「影子銀行系統」，引起有關投資質量的憂慮，尤其在資金透過金融系統監管較不嚴格的部分流動的時候。由於中國於二零一四年三月首次受到公司債務違約的衝擊，現時市場的債券投資者在查核借款人信用及市場穩定程度方面變得更為審慎。

此外，中國的經濟增長在過去高度倚賴基礎設施項目的持續投資。冗贅及重複的發展項目導致資源錯配及浪費。收回該等重大投資(主要以借款融資)難度較大。中國習主席就職後，中國政府嘗試收緊資金渠道，資本市場立刻出現震盪。倘若問題處理不當，不單國內生產總值的增長會受影響，甚至中國整個資本市場系統的穩定程度也可能受到影響。

另外，習主席打擊貪污及反奢侈消費的運動將改善政府形象及提高營運效率。另一方面，這將影響客戶消費行業，特別是奢侈品、高級餐廳及商務差旅等過去曾被視為政府官員的非正式福利。

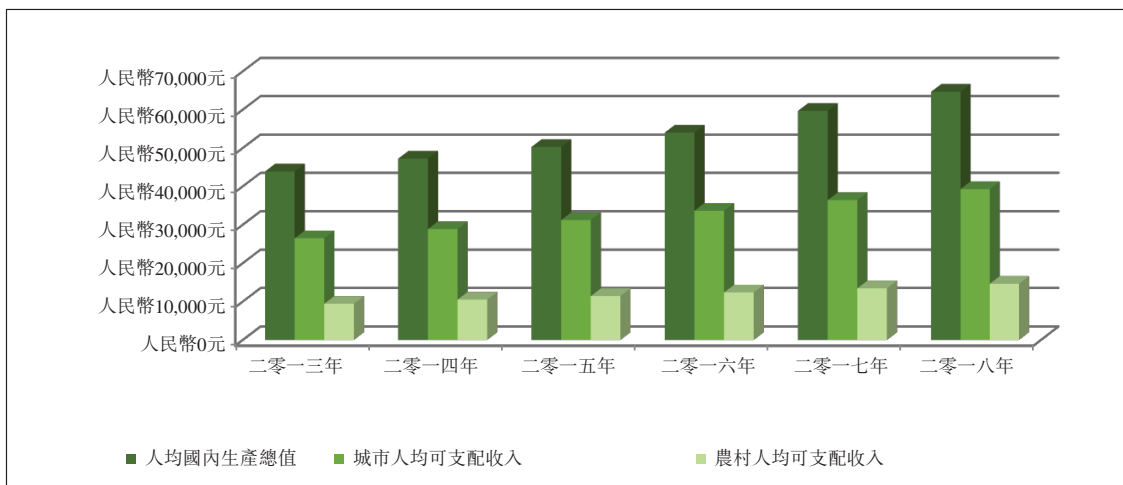
中國市場攤位的國內生產總值呈現增長，其他市場亦同時開始復蘇。世界銀行表示，復蘇的主要障礙(包括歐元區崩潰)已經解決。中國決策者必須箝制借貸以防止出現資產泡沫。除非中國經濟頻臨崩潰風險，否則「暫時性硬著陸」不會阻礙中國的長遠增長前景。

## 2. 中國的人均國內生產總值

改善生活水平是「十二五」規劃在社會事務方面的主要課題。可支配收入水平(為良好的計量準則)在過去數年已大幅增長。根據中國國家統計局的數據，中國城市住戶的年度人均可支配收入由二零一二年的人民幣24,565元增加至二零一八年的人民幣39,251元，即複合年增長率約為9.8%。農民住戶的年度人均可支配收入由二零一二年的人民幣7,920元增加至二零一八年的人民幣14,617元，複合年增長率約為13.0%。與通脹數字比較，年度通脹率於二零一二年至二零一八年由1.44%增至2.65%。因此，中國人民的整體生活水平於二零一二年至二零一八年期間有所改善。

下圖列示由二零一三年至二零一八年的人均國內生產總值、城市及農村的年度人均可支配收入。

圖9-2中國的人均國內生產總值



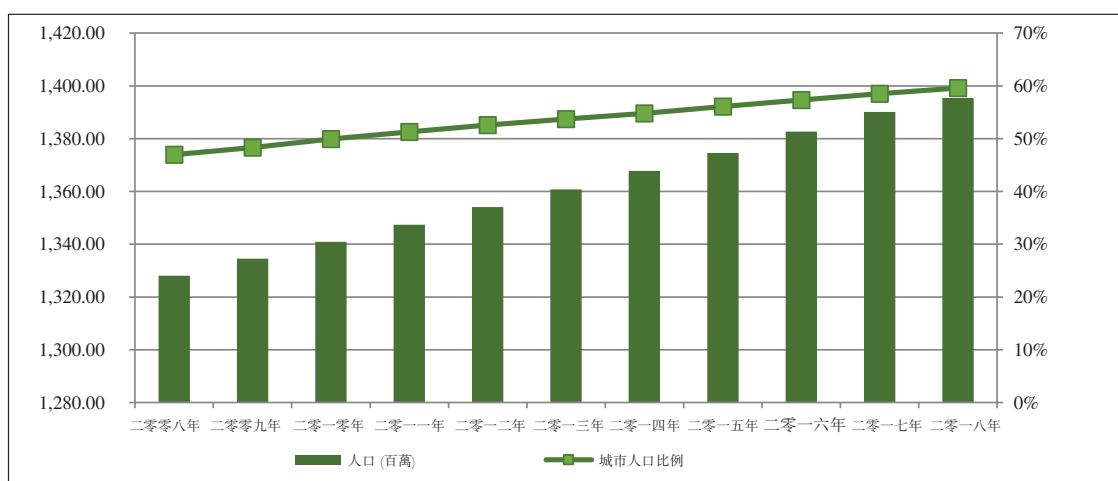
資料來源：中國國家統計局

### 3. 人口增長

中國的人口佔全球人口接近五分之一。根據世界銀行的資料，人口從二零零八年的13.2億人增至二零一八年的13.9億人，複合年增長率約為0.49%。

根據中國國家統計局的數據，中國城市人口的比例由二零零八年的46.99%增至二零一八年的59.58%，複合年增長率約為2.40%。下圖列示二零零七年至二零一八年的中國人口增長及相應的城市人口增長情況。

圖9-3中國的人口及城市人口比例



資料來源：中國國家統計局

人口增長預計於最近十年的後期時間將趨於穩定。人口增長加上持續城市化及中產階層的擴張，對支持可負擔奢侈品（如汽車、名貴手錶等）本地需求的未來增長尤其重要。穩定的人口增長及持續改善的生活水平支持強勁的住房及交通需求。另一方面，失業率於過去數年錄得約3.9%，估計由二零一九年至二零二四年的失業率仍會處於3.8%的略低水平。

表9-3中國人口預測

	二零一八年 實際	二零一九年 預測	二零二零年 預測	二零二一年 預測	二零二二年 預測	二零二三年 預測
人口(百萬)	1,395.38	1,400.17	1,404.44	1,408.17	1,411.33	1,411.18
失業率(%)	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8	3.8

資料來源：世界經濟展望數據庫(二零一九年四月)，國際貨幣基金組織

雖然一孩政策已限制了中國生育率的增長，但中國最近數十年的人口上升趨勢仍未出現放緩。同時，該政策的副作用於當前十年期間已開始產生影響；老齡人口的數目不斷上升，並預測此年齡群組於未來數十年將繼續增長。然而，政府確認此趨勢並推行二孩政策，自二零一五年十月起在全國生效實施。此政策可望於未來數十年抵銷老化人口的結構。

表9-4中國人口於二零零八年至二零一七年的年齡分佈及複合年增長率

年齡分佈	二零零九年	二零一零年	二零一一年	二零一二年	二零一三年	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	複合年 增長率
0-14(百萬)	247	223	222	223	223	226	227	230	233	235	-0.52%
15-64(百萬)	975	999	1,003	1,004	1,006	1,005	1,004	1,003	998	994	0.21%
>= 65(百萬)	113	119	123	127	132	138	144	150	158	167	4.40%

資料來源：中國國家統計局

#### 4. 通脹

中國政府於當前十年期間的關鍵任務之一是管理通脹風險。中國國家統計局發佈的最近期經濟數據顯示，按年同比基準計算，於二零一八年十一月的通脹率為2.20%，糧食價格上升2.50%及非糧食價格上升2.10%。中國預計將繼續奉行審慎的貨幣政策，將國家導向投資的債務融資比率降低至合理水平，並於未來優化融資及信貸結構。

與環球新興及發展中經濟體的通脹率比較，中國的通脹前景遠遠滯後。人民幣持續升值及出口在中國經濟的主導作用為主要原因。一方面，美國聯邦儲備局於二零一八年上調利率，新興國家預期將出現新一輪的貨幣貶值；而另一方面，中國的進口貿易總量則持續上升。由於這兩個因素，預計人民幣的貶值將較為強勁，而此情況於二零一八年一直持續。

表9-5 中國的年度通脹預測

	通脹、平均消費物價的變動(%)						
	二零一八年 實際	二零一九年 預測	二零二零年 預測	二零二一年 預測	二零二二年 預測	二零二三年 預測	二零二四年 預測
全球	3.638	3.577	3.621	3.484	3.451	3.438	3.42
新興及發展中 經濟體	4.814	4.912	4.659	4.498	4.377	4.308	4.241
中國	2.10	2.28	2.51	2.80	2.90	3.00	3.00

資料來源：世界經濟展望數據庫(二零一八年十月)，國際貨幣基金組織

由於美國的貿易戰爭若再增添貨幣戰爭，會進一步觸動市場恐慌及可能產生資金外逃，中國人民銀行很可能在貨幣過於疲弱之前限制貨幣活動。

圖9-4 二零一四年至二零一八年的人民幣兌美元匯率



資料來源：彭博

## 5. 政府政策

中國政府的「十三五」規劃（二零一六年至二零二零年）以供給側改革為主要重點。計劃之目的在於1) 按均衡、包容及可持續基準維持溫和經濟增長，於二零二零年實現國內生產總值和城市及農村居民人均收入較二零一零年增加一倍之目標；2) 行業升級至高端水平及提高消費對經濟增長的貢獻所佔比例，並改善城市化率達到更高水平；3) 提升農業現代化、改善人民生活水平及質量，並幫助農村貧窮人口脫貧；4) 大幅改善社會主義核心價值觀、生態環境質量及社會文明；5) 實施更成熟而刻板的政治制度，並在國家治理體制及治理能力現代化方面取得重大進展。

中國共產黨第十九次全國代表大會於二零一七年十月八日開幕，由國家主席習近平發表重要主題報告。全國代表大會是中國最重要的政治事項，回顧過去五年的進展，並為下一個五年期的社會及經濟發展定下方針。習主席向大會發表的報告包括堅持深化供給側結構性改革；鼓勵創新；降低金融風險；改革國有企業；及放寬外資公司進入市場。於二零一八年底在北京舉行的中央經濟工作會議，中共最高領導層強調二零一九年的主要任務如下：

- 優質製造業：技術創新將會加強，建立開放、協調及有效的平台以研發基因技術；
- 強化國內市場：中國將加快發展服務業，包括教育、育幼、養老、醫療、文化及旅遊，同時改善消費環境及增強消費能力；
- 鄉村振興戰略：為改善農村人居環境，國家應推廣垃圾及污水處理，並持續深化農村土地制度改革；
- 資本市場改革：中國將會加快於上海證券交易所推出科創板及試點註冊制；
- 進一步開放：市場准入應要放寬。全面實施准入前國民待遇加負面清單管理制度，以保護外資公司在中國的合法權益，特別是知識產權；
- 增加出口及進口：加大力度以增加進口及出口，推動出口市場更為多元化，以及削減進口程序的制度性成本；及



- 健康房地產市場：大會敦促構建一個長效機制，以維持房地產市場穩健發展，並堅持「房子是用來住的、不是用來炒的」定位原則。

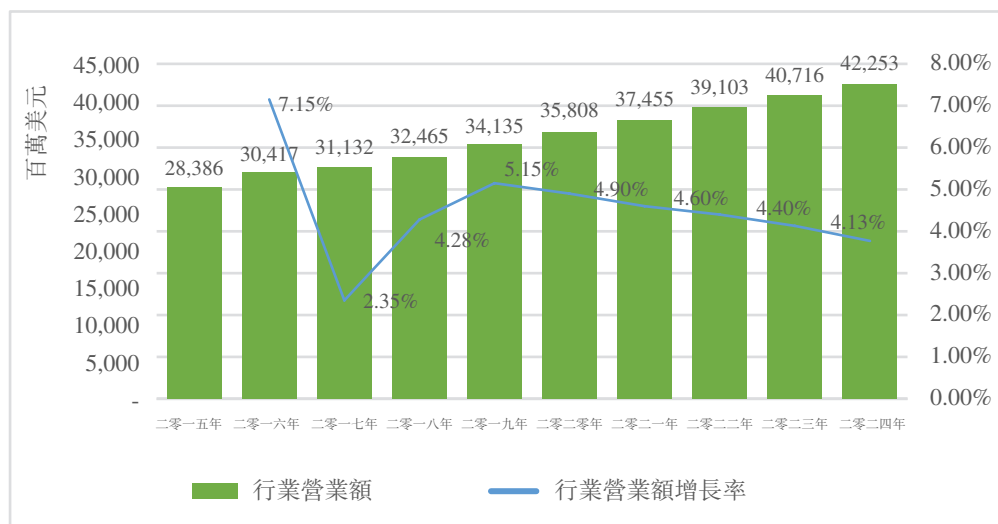
整體而言，通脹溫和及經濟可能於短期內放緩。目前，政策機關具備充分靈活性以制定任何其認為有需要的刺激經濟政策。

## X. 行業概覽

熱電聯產為高效及清潔方式，讓工業或商業設施可從單一燃料來源產生熱能及電力。<sup>1</sup>在中國的供熱及發電行業，於過去數十年一直隨著城市化及工業化進程穩步發展。根據Mordor Intelligence的研究，國內百分之十以上的電力及約三分之二的城市中央供熱以熱電聯產方式產生。國家發展和改革委員會已定下目標，於二零二零年熱電聯產達到200,000兆瓦，佔該年度的預期發電裝機容量約百分之二十。<sup>2</sup>

在中央供熱受家居住戶歡迎的程度不斷上升、供熱價格持續增加及效率改善的帶動下，行業收益在過去五年按年化率5.5%穩定增長，並預測將於未來五年按年化率4.4%持續增長至二零二四年達到423億元。<sup>3</sup>

圖10-1 二零一五年至二零二四年中國供熱及發電行業的收益

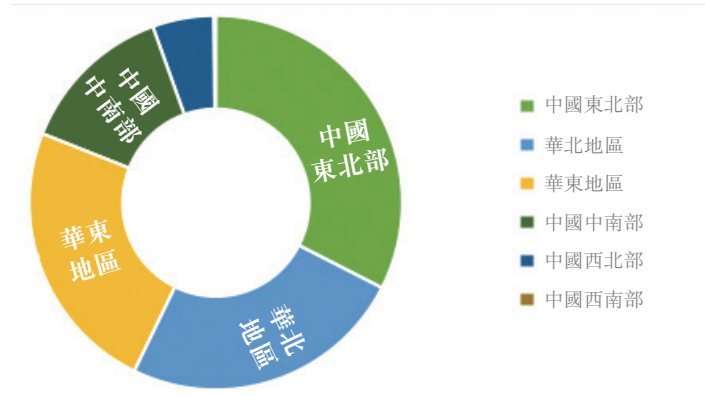


資料來源：IBISWorld

- Mordor Intelligence。中國熱電聯產市場展望。摘錄自 <https://www.mordorintelligence.com/industry-reports/china-combined-heat-and-power-market-industry>。
- 國家發展和改革委員會。二零一零年熱電聯產發展計劃及二零二零年展望。
- IBISWorld。中國熱電生產及供應。

供熱及發電行業服務不同市場專注家居住戶及工業企業，在中國主要集中於北部地區，該區多個省市面對嚴寒冬季。根據IBISWorld的統計數據，家居住戶是供熱的最大消耗組別，預期於二零一九年的消耗量佔全年總消耗量的50%，原因是需求量隨著城市人口增加及生活水平改善而上升。其次是需要蒸汽作為能源進行生產業務的工業企業，佔總消耗量的40%。

圖10-2 供熱及發電行業於二零一九年按地區劃分的收益



資料來源：IBISWorld

政府自二零零五年起一直推行供熱系統改革，促使行業商業化及營利，在此之前，政府免費提供住宅供熱。中國的供熱及發電行業屬半公營，因此受到嚴格規管及大量資助。供熱價格由發展和改革委員會的地方機關和價格局決定，該行業面對生產成本波動不定的問題。政策機關亦提高了准入門檻，例如，企業必須就裝機容量為每單位25兆瓦的熱電聯產項目取得國家發展和改革委員會的批准。此外，政府禁止停產，因為考慮到供熱在部分地區對公民而言屬必要的福利。由於在此行業的企業並無定價權利，並以低利潤率營運，或甚至有時候產生虧損，故政府提供資助以助其存活。政府一直鼓勵行業提供中央供熱，且規定室內溫度不能低於攝氏16度，對行業的影響正面。供熱及發電企業受惠於優惠政策，包括增值稅、財產稅及土地使用稅。與此同時，地方政府向企業提供補助，以處理生產成本或採購成本不斷上升的問題。

於未來數年，中國的熱電聯產將繼續增長，以配合城市化及工業化的步伐，並改善效率及促使碳排放盡量減至最低水平。隨著潔淨燃料及能源的投資不斷增加，連同環境保護方面的監管合規要求，更多另類燃料如天然氣將獲採用。

## **XI. 估值方法**

任何資產或業務的估值，大致可分類為三種方法（即資產法、收益法及市場法）的其中一種。在任何估值分析中，必須考慮全部三種方法，而被認為最適合的一種或多種方法將獲選用對有關資產作出市場價值分析。

### **1. 資產法**

此乃以資產扣除負債後價值為本的一種或多種方法釐定業務、業務所有權權益、證券或無形資產市場價值的一般方法。

價值乃基於複製或重置資產的成本，扣除因實體退化、功能老舊及經濟性報廢而產生的折舊（如有及可計量）後而確立。

### **2. 收益法**

此乃以預計利益折算為現值金額的一種或多種方法釐定業務、業務所有權權益、證券或無形資產市場價值的一般方法。

在收益法中，所分析資產的經濟利益源流通常選用歷史及／或預測現金流量。重點是釐定可合理反映該資產最有可能獲得的未來利益源流。然後，該選定利益流量以適當的風險調整貼現率折算為現值。貼現率因素通常包括於評估基準日的一般市場回報率、公司營運所在行業涉及的業務風險，以及估值資產的其他特定風險。

### **3. 市場法**

此乃採用與已出售類似業務、業務所有權權益、證券或無形資產作比較的一種或多種方法釐定業務、業務所有權權益、證券或無形資產市場價值的一般方法。

價值乃基於競爭原則而確立。簡單而言，倘一件東西與另一件類似且能取而代之，則兩者必定相等。此外，兩者價格相似，類似東西的價值應大致相若。

#### 4. 選擇估值方法

##### 4.1 資產法 – 否決

根據資產法，股權之價值乃按重置成本或複製成本而非產生未來利益源流的能力而釐定。就目標集團而言，其已經營既有業務若干年度。因此，資產法不能可靠反映股權的價值，因此資產法被否決。

##### 4.2 收益法 – 否決

根據收益法，股權之價值乃基於估計的預測輸入數據如預測收益、經營成本及風險調整貼現率而釐定。收益法的主要挑戰是其對模型輸入數據的敏感度，因為貼現率及預測經營現金流量的微小偏差，會導致估值結果出現重大分別。值得注意的是主要產品（即熱量及電力）的收益受到政府政策的重大影響。主要產品價格及供應量均由政府釐定。因此，在此情況下，我們認為過往結果未必代表未來結果。就上述因素之間的相關性及行業表現而言，如要作出可靠的財務預測，即收益預測、收益增長率及溢利率，無可避免將涉及不確定性。相比之下，市場法參考市場參與者的公開資料，對估值的輸入資料涉及較少假設，並反映市場預期及對行業的看法。在此情況下，市場法的所得結果視為相對較為公平。因此，市場法略勝一籌，故收益法被否決。

##### 4.3 市場法 – 接納

根據市場法，股權的價值可以基於可資比較上市公司近期公佈的財務數據（如成交價及基本因素）而釐定。市場對行業的預期亦在可資比較公司的估值中反映。由於市場上有充足數目的可資比較公眾公司進行有意義的比較，並提供輸入數據以釐定估值倍數，市場法因而被視為適當及可靠。

## XII. 一般估值假設

若干一般估值假設必須確立以充分支持我們的結論。本估值採納的一般假設包括：

- 選用的指標公眾公司（「**指標公眾公司**」）與目標集團的相關業務有足夠的共同類似之處以提供有意義的比較；
- 假設的中位倍數能公平而客觀地反映對行業的市場預期；
- 目標集團的表現預期不會大幅偏離其同業的表現；
- 目標集團經營所在國家目前的政治、法律、財政、外貿及經濟狀況不會出現重大變動；
- 行業趨勢及市場狀況不會重大偏離目前的市場預期；
- 中國及可資比較公司原產國的目前稅務法律不會出現主要變動；
- 利率及外幣匯率不會出現偏離現行水平的重大變動；
- 一般經營過程所需的所有相關法律批文、商業證書或牌照已正式領取且信譽良好，在申請過程中無需支付額外成本或費用以獲得該等文件；及
- 目標集團將保留具勝任能力的管理層、關鍵人員及技術人員以支持其業務持續經營。

## XIII. 市場法

### 指標公眾公司法

指標公眾公司法的前提是相同或類似行業的公開交易證券價格，可為投資者願意買賣該行業公司權益的價值提供客觀證據。

在應用指標公眾公司法時，我們為每間指標公眾公司的不同利益流量計算一個估值倍數。適當的估值倍數乃根據受評估標的公司的獨有特性而釐定及作出調整。該倍數然後應用於受評估標的公司以估算適當所有權權益的價值。選定估值倍數乃基於股本價值，股本價值可通過以下公式得出：

股本價值= 指引倍數× 相應指標 (計量標的公司的財務表現)。

估值倍數乃使用可資比較公司於評估基準日的市場價值作為分子及該公司經營業績 (或財務狀況) 的計量值作為分母而計算的比率。在本估值中，估算股本價值的最可取估值倍數是以市價與盈利比率計算的市盈率 (「**市盈率**」)。市盈率是用作估值的適當估值倍數，因其計量投資者或股東就每一元盈利所支付的金額，而盈利能力是投資價值的基本釐定因素。

當我們選定指標公眾公司並對其財務資料作出必要的調整後，下一步是釐定及計算適當的估值倍數，而所有指標公眾公司應用相同的計算方法。在此情況下，計算估值倍數的過程包括以下程序：

1. 釐定每間指標公眾公司於評估基準日的股本價值。每間指標公眾公司的股本價值 (即市值)，乃參考於評估基準日的彭博數據。
2. 釐定經營業績的計量值 — 即適當期間的盈利。經營業績的計量值用作倍數的分母。

#### 選擇指標公眾公司

此方法之應用，乃取決於所選用的指標公眾公司與標的公司相關業務具有充足相似程度，以作有意義之比較。我們選擇指標公眾公司時採取審慎態度，使用合理準則以決定某間指標公眾公司是否合適。

於挑選指標公眾公司時，首先參看潛在公司的基本資料，包括業務種類、業務的主要地點、上市交易所、財務業績及其他準則。我們進行的第一步是要識別一批在中國經營及上市且主要從事供熱及發電（佔收益總額80%以上）的潛在指標公眾公司。然後，我們進行比率分析，評估這些指標公眾公司的盈利能力、槓桿、效率、增長及流動性，若有指標大幅偏離目標集團的業績，便會拒絕接納。鑒於在此情況應用的估值倍數為市盈率，我們已對指標公眾公司的溢利率進行研究。我們注意到潛在指標公眾公司的溢利率介乎3.1%至11.2%，平均值為5.8%。目標集團的溢利率為5.4%，相當接近該等潛在指標公眾公司的平均溢利率。因此，我們認為該等潛在指標公眾公司與目標集團於溢利率方面，具有一定的相似程度。

根據上文所述的比較分析，我們最終選擇了六間可資比較公司作為指標公眾公司進行估值，而我們相信所選定的上市公司，與目標集團業務有充足相似程度，並作出有意義之比較。

以下列示我們就股權估值而選擇的六間指標公眾公司名單：

表13-2 指標公眾公司

指標公眾公司	股份代號	業務活動
1. 浙江富春江環保熱電股份有限公司	002479 CH	• 主要從事熱電聯產，其主要產品包括蒸汽及電力
2. 北京華遠意通熱力科技股份有限公司	002893 CH	• 主要從事供熱及提供節能科技服務
3. 北京京能電力股份有限公司	600578 CH	• 生產電力、熱能及其他電力產品
4. 國家電投集團東方新能源股份有限公司	000958 CH	• 在石家莊市生產及分銷電力及供熱
5. 福建福能股份有限公司	600483 CH	• 主要從事發電、供熱、電力行業
6. 河北建投能源投資股份有限公司	000600 CH	• 主要從事熱能發電及供熱

資料來源：彭博；公司年報

計算指標公眾公司估值倍數的詳情如下：

表13-3指標公眾公司於評估基準日的市盈率

股份代號	市值 (人民幣百萬元)	純利 (人民幣百萬元)	市盈率
1. 002479 CH	6,535.87	137.71	47.46倍
2. 002893 CH	2,162.16	62.57	34.55倍
3. 600578 CH	20,307.67	1,264.07	16.07倍
4. 000958 CH	6,878.18	176.51	38.97倍
5. 600483 CH	13,299.19	1,138.30	11.68倍
6. 000600 CH	9,656.87	635.78	15.19倍
中位數			<b>25.31倍</b>

資料來源：彭博

\*所有市值及純利均約整至2個小數位

表13-4選定倍數概要

評估基準日	選定倍數	中位數
於二零一九年九月三十日	市盈率	25.31倍

#### 釐定價值

根據上文所述的研究分析及採用的估值方法，我們的意見認為股權於評估基準日的市場價值如下：

表13-5目標公司於評估基準日的股權

	二零一九年 九月三十日
選定倍數：市盈率	25.31倍
截至二零一九年六月三十日止期間的 最近12個月純利(附註1)	港幣 43,068,391
控制權溢價前隱含股本價值	港幣 1,090,066,240
控制權溢價(附註2)	7% 76,304,637
缺乏市場流通性折扣前隱含股本價值	港幣 1,166,370,877
減：缺乏市場流通性折扣(附註3)	-34% (396,566,098)
缺乏市場流通性折扣後隱含100%股本價值	港幣 <u>769,804,779</u>
目標公司100%股權市場價值(約整)	港幣 <b><u>769,805,000</u></b>



\*數字乘積及數字之和因約整而未必相等於數字總額

附註1：截至二零一九年六月三十日止期間的財務資料為我們所獲得的最近期資料。根據管理層，二零一九年六月三十日與評估基準日之間的最近12個月純利並無重大分別。

附註2：控制權溢價一般視為買方收購公開交易公司控制權所願意支付的金額超過現行交易市價的金額。買方願意支付控制權溢價以獲得控制優勢，若僅收購少數股東權益，則不會獲得該優勢。

為大量股份進行估值時，有必要估算控制權溢價的價值。控制權溢價的金額多少視乎不同行業及公司規模而定。在我們的估值分析中，標的公司的股權具控制性，故使用控制權溢價反映此優勢屬合理。經參考二零一八年FactSet Mergerstat Review所載，於二零一三年至二零一七年期間，收購控制性股權（收購公司已發行在外股份超過50%）的平均溢價，與收購少數股東權益（購買10%至50%）平均溢價作出之比較，我們相信控制權溢價為7%，對股權的估值而言屬公平合理。

附註3：缺乏市場流通性折扣是對最終確定價值產生最大單一金額影響的估值調整。市場流通性之定義為按已知價格及以最低交易成本將投資迅速兌換為現金之能力。缺乏市場流通性折扣是將投資價值向下調整，以反映其市場流通性的下降程度。

在選擇適當的缺乏市場流通性折扣時，我們考慮管理層出售控制性權益所需的時間及努力。如要完成一項此類交易，一般需時至少三至九個月。控制性權益確實享有控制業務現金流量的利益。最後，我們考慮出售業務時一般會產生數額龐大的開支，例如法律費用、會計費用及中介費用。

由於股權以缺乏市場流通性的控制權為基準，審慎投資者會使用折扣來反映其缺乏市場流通性。經參考二零一八年FactSet Mergerstat Review所載，於二零一三年至二零一七年期間，公眾公司與私人公司的市盈率中位數所作出之比較，我們相信缺乏市場流通性折扣為34%，對股權的估值而言屬公平合理。

## XVI. 限制條件

對於 貴公司及目標集團的所有權或任何負債，我們並無作出調查，亦不會承擔責任。

本報告所表達的意見乃根據 貴公司／目標集團及彼等員工向我們提供的資料，以及來自不同機構及政府部門的資料，該等資料均未作核實。與本估值有關的所有資料及意見均由 貴公司管理層提供。本報告之讀者可自行進行盡職審查。我們在審閱所獲提供的資料時已採取所有審慎措施。雖然我們已將主要的獲提供數據與預期價值作出比較，結果的準確性及審閱結論須視乎所提供數據的準確性而定。我們以該等資料為依據，且並無理由認為任何重大事實被隱瞞、或較詳盡分析可能會揭露進一步資料。我們對所提供資料的任何錯漏概不負責，亦不會對由此產生之商業決定或行動所引致之任何負債承擔任何責任。

<sup>1</sup> FactSet Mergerstat是為投資專業人士提供財務資料及分析數據的全球主要提供商之一。

本估值反映於評估基準日之事實及狀況。並未考慮其後事項，以及我們並無責任就該等事項及狀況更新本報告。

## XVII. 價值結論

總結而言，根據上述分析及所採用的估值方法，我們認為中國海外公用設施投資有限公司的100%股權於二零一九年九月三十日之市場價值如下：

估值對象	市場價值
中國海外公用設施投資有限公司的100%股權	港幣769,804,779元

價值意見乃基於公認估值程序及常規而作出，並普遍依賴多項假設之運用及考慮多項不確定因素，且並非所有該等因素能易於量化或確定。

我們謹此證明，我們並無於估值標的擁有任何現有或未來權益。此外，我們對參與各方均不存在個人利益或偏見。

本估值報告之刊發，受我們的一般服務條件規限。

代表  
漢華評值有限公司

謹啟

分析及報告人員：

董事  
蕭志偉，*CFA, AICPA,*

高級經理，企業評值及交易諮詢  
陳頌然，*CPA (Aust.)*

高級分析師，企業評值及交易諮詢  
黃凱

二零一九年十一月二十二日

## 責任聲明

本通函遵照上市規則的規定而提供有關本公司之資料，董事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，據彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，以致本通函中任何陳述或本通函有所誤導。

## 董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（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(i)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之權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於股份之好倉

董事姓名	身份	所持本公司 普通股數目	佔本公司 已發行股份之 百分比 <sup>附註</sup>
張海鵬先生	實益擁有人	3,078,000	0.143%
吳明清先生	實益擁有人	5,000,000	0.232%
陳善宏先生	實益擁有人	50,000	0.002%
黃江先生	實益擁有人	3,000,000	0.139%

附註：該百分比乃基於本公司於最後實際可行日期之已發行普通股總數（即2,155,545,000股）計算。

## 於本公司相聯法團之股份、相關股份及債券之好倉

於最後實際可行日期：

- (i) 張海鵬先生以實益擁有人身份持有774,000股中建股份A股，佔中建股份已發行有表決權股份約0.002%；
- (ii) 吳明清先生以實益擁有人身份持有294,000股中建股份A股，佔中建股份已發行有表決權股份約0.001%；
- (iii) 王海先生以實益擁有人身份持有210,000股中建股份A股，佔中建股份已發行有表決權股份約0.001%；
- (iv) 陳善宏先生以實益擁有人身份持有32,400股中國建築國際普通股，佔中國建築國際已發行股份約0.001%；及
- (v) 黃江先生以實益擁有人身份持有210,000股中建股份A股，佔中建股份已發行有表決權股份約0.001%。

本公司獲告知，上文所載董事持有中建股份A股之全部權益均由中建股份根據其股票激勵計劃授予彼等。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高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、相關股份及債券中擁有(i)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之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之相關條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須存置之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據上市規則上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除下文所披露者外，概無董事或擬任董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司披露的權益或淡倉之公司董事或僱員：

董事姓名	擁有須予披露權益或	
	淡倉之公司名稱	於有關公司之職位
張海鵬先生	中國建築國際 加寶控股有限公司	執行董事兼行政總裁 董事
吳明清先生	加寶控股有限公司	董事

於最後實際可行日期，概無董事或擬任董事於擴大後集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即編製本公司最新刊發經審核賬目之日）起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無存續董事於當中擁有重大權益並對擴大後集團業務構成重大影響之合約或安排。

### 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與擴大後集團任何成員公司訂立或擬訂立並非於一年內屆滿或不可由僱主於一年內終止而不作賠償（法定賠償除外）之服務合約。

### 重大訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，擴大後集團任何成員公司概無涉及任何尚未完結或面臨威脅之重大訴訟或索償。

## 董事之競爭業務權益

於最後實際可行日期，張海鵬先生、吳明清先生、王海先生、陳善宏先生及黃江先生在本公司之控股公司及／或其附屬公司擔任董事及／或高級管理人員職務。該等公司從事建築、基礎設施投資及相關業務。

董事局獨立於本公司之控股公司及其附屬公司之董事局。董事局中有適當比例之獨立非執行董事，故本集團能夠獨立於其控股集團之業務及按公平原則進行其業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、擬任董事或彼等各自之緊密聯繫人（猶如根據上市規則第8.10條彼等各自被視為一名控股股東）於與本集團業務競爭或可能構成競爭之業務中擁有任何競爭權益。

## 重大合約

本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立的重大或可能屬重大之合約（並非於本集團日常業務中訂立之合約）如下：

- (a) 本公司（作為買方）與深圳中建宏達投資有限公司（中國建築國際的全資附屬公司，作為賣方）所訂立之日期為二零一八年三月十四日之股權轉讓協議，內容有關收購中海監理有限公司全部股權，代價為人民幣70,000,000元（協議及據此擬進行之交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年三月十四日之公告及本公司日期為二零一八年四月九日之通函）；
- (b) Hygate Development Corp.（前稱為Far East Aluminium Works Canada Corp.）（本公司之全資附屬公司，作為買方）與Crowe Soberman Inc.（作為賣方）所訂立之日期為二零一八年八月三十日之買賣協議，內容有關收購加拿大資產（包括(i)Deem Management Services Limited及The Uptown Inc.（「債務人」）於加拿大安大略省Waterloo, Lexington Road 215號及229號，亦稱為「PT. BLOCK A PLAN 1313, BEING PTS. 1, 4 & 5 ON 58R-6774 & PT. 3 ON 58R-2194, S/T EASEMENT IN GROSS OVER PT. 1 ON 58R-17857, AS IN WR853469; CITY OF WATERLOO」之整幅地塊（「該土地」）及其他物業、資產及其相關業務之所有權利、業權及權益；(ii)債務人於該土地一部分之現有租約之所有權利、業權及權益；及(iii)債務人於與該土地有關之施工許可證、費用及證券，以及與該土地可能再開發有關之若干

圖則、規劃及報告之所有權利、業權及權益)，代價為19,800,000加元(協議及據此擬進行之交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一八年八月三十日之公告)；

- (c) 遠東環球投資有限公司(本公司之直接全資附屬公司，作為買方)、賣方(作為賣方)與中國建築國際(作為賣方之擔保人)所訂立之日期為二零一九年一月七日之買賣協議，內容有關收購(i)Value Idea Investments Limited；及(ii)富天企業有限公司之全部已發行股本及向其授出之股東貸款，代價為港幣295,000,000元(協議及據此擬進行之交易之進一步詳情載於本公司日期為二零一九年一月七日之公告及本公司日期為二零一九年二月二十二日之通函)；及
- (d) 買賣協議。

除上文所披露者外，擴大後集團任何成員公司概無於緊接本通函日期前兩年內訂立任何重大合約(並非於日常業務中訂立之合約)。

### 專家資格及同意書

以下為於本通函中提供意見及建議之專家資格：

名稱	資格
紅日	根據證券及期貨條例註冊可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
羅兵咸永道會計師事務所	香港執業會計師
漢華評值有限公司	從事評估工作之香港獨立合資格估值師

- (a) 於最後實際可行日期，上述專家各自並無擁有本集團任何成員公司之股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論是否可依法強制行使)。
- (b) 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函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

- (c) 於最後實際可行日期，上述專家各自並無於擴大後集團任何成員公司自二零一八年十二月三十一日（即編製本公司最新刊發之經審核賬目之日）起所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) (i)紅日函件；(ii)附錄二所載目標集團之會計師報告；(iii)附錄三所載羅兵咸永道會計師事務所就擴大後集團之未經審核備考財務資料之報告；及(iv)附錄五所載漢華評值有限公司之目標公司估值報告乃於本通函日期發出，以供載入本通函。

### 其他

- (a) 本公司之公司秘書為劉淑賢女士，彼為香港特許秘書公會會士。
- (b) 本公司之註冊辦事處位於P.O. Box 309, Ugland House, Grand Cayman, KY1-1104, Cayman Islands。總辦事處及香港主要營業地點位於香港柴灣新業街8號八號商業廣場16樓。
- (c) 本公司之股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本通函及隨附代表委任表格的中英文版如有歧異，概以英文版為準。

### 備查文件

以下文件的副本將自本通函刊發日期起至二零一九年十二月十八日（包括該日）（星期六及星期日除外）止期間之正常營業時間內在本公司位於香港柴灣新業街8號八號商業廣場16樓之辦事處可供查閱，並將可於股東特別大會上查閱：-

- (a) 本公司之組織章程大綱；
- (b) 本公司之組織章程細則；
- (c) 本附錄「重大合約」一段所述之重大合約；
- (d) 框架協議；



- (e) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (f) 獨立財務顧問函件，其全文載於本通函「紅日函件」一節；
- (g) 目標集團截至二零一八年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料之會計師報告，其全文載於本通函附錄二；
- (h) 羅兵咸永道會計師事務所就擴大後集團未經審核備考財務資料發出之報告，其全文載於本通函附錄三；
- (i) 本通函附錄五所載漢華評值有限公司之目標公司估值報告；
- (j) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述之專家同意書；
- (k) 本集團截至二零一八年十二月三十一日止兩個年度各年之年報；
- (l) 本集團截至二零一九年六月三十日止六個月之中期報告；及
- (m) 本公司日期為二零一九年二月二十二日之通函，內容有關收購(i)Value Idea Investments Limited；及(ii)富天企業有限公司之全部已發行股本及向其授出之股東貸款，更改公司名稱及重選退任董事之須予披露及關連交易。



中國建築興業集團有限公司

CHINA STATE CONSTRUCTION DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：830)

茲通告中國建築興業集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一九年十二月十八日(星期三)上午十時正假座香港柴灣新業街8號八號商業廣場16樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過以下決議案為本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (A) 批准、確認及追認買賣協議(定義見本公司於二零一九年十一月二十二日之通函，本通告構成其中一部分)(其註有「A」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以茲識別)及據此擬進行之交易，以及上述協議及交易之實施；及
- (B) 授權本公司任何一名董事(或如需加蓋法團印章，則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書)代表本公司執行其認為附帶於、附屬於或關於根據買賣協議及據此擬進行之交易所涉事項，以及簽立實施所涉事項之一切其他文件、文據及協議，包括加蓋法團印章。」

2. 「動議：

- (A) (i) 批准、確認及追認框架協議(定義見本公司於二零一九年十一月二十二日之通函(「通函」)，本通告構成其中一部分)(其註有「B」字樣之副本已提呈大會，並由大會主席簡簽，以茲識別)及據此擬進行之交易，以及上述協議及交易之實施；
- (ii) 批准二零一九年十二月二十日至二零二二年六月三十日期間之年度上限(定義見通函)；及

---

## 股東特別大會通告

---

- (B) 授權本公司任何一名董事(或如需加蓋法團印章,則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書)代表本公司執行其認為附帶於、附屬於或關於根據框架協議及據此擬進行之交易所涉事項,以及簽立實施所涉事項之一切其他文件、文據及協議,包括加蓋法團印章。」

承董事局命  
中國建築興業集團有限公司  
主席兼非執行董事  
張海鵬

香港,二零一九年十一月二十二日

總辦事處及香港主要營業地點:

香港  
柴灣  
新業街8號  
八號商業廣場16樓

註冊辦事處:

P.O. Box 309  
Ugland House  
Grand Cayman  
KY1-1104  
Cayman Islands

附註:

1. 隨函奉附大會適用之代表委任表格一份。
2. 僅股東有權出席大會(或其任何續會),並於會上投票。
3. 凡有權出席本公司大會並於會上投票的本公司股東,均有權委任一名或多名委任代表(必須為個人),代其出席大會並於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
4. 代表委任表格須以書面形式經委任人或其正式書面授權代表簽署,或倘委任人為法團,則須蓋上法團印鑑或經負責人、授權代表或其他獲授權人士正式簽署。
5. 代表委任表格連同已簽署之授權書或其他授權文件(如有),或經公證人簽署證明之授權書副本,最遲須於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前,送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓,方為有效。
6. 填妥及交回代表委任表格後,股東仍可依願親身出席大會或其任何續會(視乎情況而定)及於會上投票,於此情況下,代表委任表格將被視作撤銷論。

---

## 股東特別大會通告

---

7. 如屬本公司任何股份之聯名持有人，則任何一名聯名持有人均可親身或由委任代表就該股份投票，猶如其為唯一有權投票者，但如超過一名該等聯名持有人出席任何會議，則在排名首位的持有人（無論親身或由委任代表）投票後，其他聯名持有人均無投票權。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有人的排名次序而定。
8. 為確定股東享有出席大會並於會上投票之權利，本公司將於二零一九年十二月十三日（星期五）至二零一九年十二月十八日（星期三）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會並於會上投票之資格，所有股份過戶文件連同有關股票須於二零一九年十二月十二日（星期四）下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓），以辦理股份過戶登記手續。