

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下對本通函的任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有建發國際投資集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或受讓人，或經手出售或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或受讓人。

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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---

## C&D INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED 建發國際投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

- (1) 有關收購合營企業60%股權的  
非常重大收購及關連交易
- (2) 有關訂立第二份增資協議的  
非常重大收購及關連交易
- 及
- (3) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問

 金融有限公司  
OCTAL Capital Limited

---

本公司謹訂於二零一七年三月十六日(星期四)下午二時三十分假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1至N-3頁。

股東特別大會上股東適用的代表委任表格已隨附本通函寄發予股東。不論閣下是否擬親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請按照所列印的指示，填妥隨附的代表委任表格並盡早交回本公司的香港股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間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或其任何續會，並於會上投票。

二零一七年二月二十五日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
獨立董事委員會函件 .....	30
八方金融有限公司函件 .....	32
附錄一 — 本集團、合營企業及目標公司的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 合營企業及目標公司的會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 經擴大集團的備考財務資料 .....	III-1
附錄四 a — 江蘇土地的估值報告 .....	IVa-1
附錄四 b — 漳州土地的估值報告 .....	IVb-1
附錄五 — 一般資料 .....	V-1
股東特別大會通告 .....	N-1

---

## 釋 義

---

「收購事項」	指	利承收購事項與兆潤收購事項的統稱
「合併交易」	指	股份轉讓協議或第二份增資協議(視乎情況而定)項下擬進行的交易，與先前交易合併
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予涵義
「核數師」	指	本公司核數師致同(香港)會計師事務所有限公司
「董事會」	指	董事會
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，於最後實際可行日期持有本公司約50.34%的權益
「本公司」	指	建發國際投資集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「合作協議」	指	益悅與兆潤就成立合營企業於二零一五年十二月一日訂立的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「經擴大集團」	指	收購事項及第二次增資完成後的本集團，包括合營企業及目標公司
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一七年三月十六日(星期四)下午二時三十分假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行的股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，以考慮及批准(其中包括)訂立股份轉讓協議及第二份增資協議
「首次增資」	指	由益悅出資而將目標公司註冊資本由人民幣100,000,000元增至人民幣114,940,000元

---

## 釋 義

---

「首份增資協議」	指	益悅、蘇州兆坤及廈門利源於二零一六年八月十八日就首次增資訂立的增資協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「集團股東貸款」	指	本公司根據股份轉讓協議(即人民幣447,410,000元)及第二份增資協議(即人民幣1,449,910,000元)向建發房產取得的合共人民幣1,897,320,000元的股東貸款
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會轄下的獨立委員會，由黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生(均為獨立非執行董事)組成
「獨立財務顧問」或 「八方金融」	指	八方金融有限公司，獲准從事證券及期貨條例下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獨立財務顧問，乃就訂立股份轉讓協議及第二份增資協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而獲委任
「獨立物業估值師」 或「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，為獨立物業估值師
「獨立股東」	指	毋須在股東特別大會上就將予考慮的相關決議案放棄投票的股東
「江蘇在建工程」	指	目標公司持有的主要資產，主要包括江蘇土地
「江蘇土地」	指	位於中國江蘇省的一塊土地，總佔地面積約224,623.60平方米
「江蘇目標股東貸款」	指	將由益悅根據第二份增資協議向目標公司注資的股東貸款人民幣1,320,630,000元

---

## 釋 義

---

「合營企業」	指	福建兆和房地產有限公司，根據合作協議成立的合營企業
「最後實際可行日期」	指	二零一七年二月二十四日，即本通函印發前就確定本通函所述若干資料而言的最後實際可行日期
「利承」	指	廈門利承企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為建發房產的間接附屬公司
「利承收購事項」	指	益悅根據利承股份轉讓協議向利承收購合營企業30%股權
「利承股份轉讓協議」	指	利承與益悅就利承收購事項訂立日期為二零一七年一月五日的股份轉讓協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂
「永久可換股債券」	指	每份面值1,000,000港元、本金總額為500,000,000港元的永久可換股債券，將由益能根據本公司與益能訂立的日期為二零一六年十二月四日的認購協議認購
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「先前交易」	指	(i)本公司於二零一五年十二月一日及二零一五年十二月三十一日宣佈的交易，據此，益悅與兆潤就成立合營企業(該合營企業隨後收購漳州土地)訂立合作協議，(ii)本公司於二零一六年八月十八日宣佈的交易，據此，益悅、蘇州兆坤及廈門利源訂立首份增資協議；及(iii)本公司於二零一七年一月五日宣佈的交易，據此，(a)益悅分別與兆潤及利承訂立股份轉讓協議及(b)益悅、蘇州兆坤及廈門利源訂立第二份增資協議項下的交易(視情況而定)的統稱
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

---

## 釋 義

---

「第二次增資」	指	由益悅出資而將目標公司的註冊資本由人民幣114,940,000元增至人民幣200,000,000元
「第二份增資協議」	指	益悅、蘇州兆坤及廈門利源就第二次增資於二零一七年一月五日訂立的增資協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股東貸款框架協議」	指	本公司與建發房產就提供集團股東貸款訂立的日期為二零一六年四月十一日的股東貸款框架協議
「股份轉讓協議」	指	利承股份轉讓協議及兆潤股份轉讓協議的統稱
「股本」	指	目標公司註冊股本
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州兆坤」	指	蘇州兆坤房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為建發房產的間接附屬公司
「目標公司」	指	蘇州兆祥房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「賣方」	指	利承與兆潤的統稱
「益能」	指	益能國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為一名控股股東
「廈門評估」	指	廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司，為獨立物業估值師
「廈門利源」	指	廈門利源投資有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，並為建發房產的間接附屬公司

---

## 釋 義

---

「益悅」	指	廈門益悅置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「漳州在建工程」	指	合營企業持有的主要資產，主要包括漳州土地
「漳州土地」	指	位於中國福建省漳州市湖濱路以西、湖閣路以北的一塊土地，估計總佔地面積為44,828.15平方米
「漳州目標股東貸款」	指	將根據股份轉讓協議向合營企業注資的股東貸款人民幣404,070,000元
「兆潤」	指	福建兆潤房地產有限公司，一家於中國成立的有限公司
「兆潤收購事項」	指	益悅根據兆潤股份轉讓協議向兆潤收購合營企業30%股權
「兆潤股份轉讓協議」	指	兆潤與益悅就兆潤收購事項訂立日期為二零一七年一月五日的股份轉讓協議
「%」	指	百分比

除另有指明外，於本通函內，人民幣兌港元乃按1港元兌人民幣0.89元的匯率換算，僅供說明之用。此等換算不應詮釋為任何金額已經、本可以或可以按此匯率或任何其他匯率換算。

**C&D INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED**  
**建發國際投資集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

執行董事：  
庄躍凱先生(主席)  
施震先生  
趙呈閩女士

非執行董事：  
王憲榕女士  
吳小敏女士  
黃文洲先生

獨立非執行董事：  
黃馳維先生  
黃達仁先生  
陳振宜先生

註冊辦事處：  
P.O. Box 10008  
Willow House  
Cricket Square  
Grand Cayman KY1-1001  
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：  
香港灣仔  
皇后大道東213號胡忠大廈35樓  
3517號辦公室

敬啟者：

- (1) 有關收購合營企業60%股權的  
非常重大收購及關連交易  
(2) 有關訂立第二份增資協議的  
非常重大收購及關連交易  
及  
(3) 股東特別大會通告

緒言

茲提述(i)本公司日期為二零一五年十二月一日、二零一五年十二月三十一日、二零一六年一月二十日、二零一六年八月十八日及二零一七年一月五日的公告及(ii)本公司日期為二零一六年四月二十日及二零一六年九月二十三日的通函。



---

## 董事會函件

---

本通函旨在(i)向股東提供有關訂立股份轉讓協議及第二份增資協議的進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會有關訂立股份轉讓協議及第二份增資協議的推薦建議；(iii)載列獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東出具的函件；及(iv)根據上市規則規定向股東提供股東特別大會通告及其他資料。

### 訂立股份轉讓協議

#### 緒言

謹提述本公司日期為二零一五年十二月一日及二零一五年十二月三十日的公告，據此，本公司宣佈，(i)益悅(本公司間接全資附屬公司)與兆潤訂立合作協議，以成立合營企業，合營企業分別由益悅及兆潤擁有40%及60%權益及(ii)合營企業與漳州市國土資源局及兆潤訂立補充協議，據此，合營企業已收購位於中國福建省漳州市的漳州土地。隨後，於二零一六年四月二十八日，兆潤與利承訂立股權轉讓協議，據此，兆潤同意出售且利承同意購買合營企業30%股權，總代價人民幣15,000,000元。由於兆潤及利承均為控股股東建發房產的間接附屬公司，股份轉讓的代價乃根據兆潤、利承及建發房產之間的商業磋商而釐定，並無計及合營企業的資產及負債估值，故低於股份轉讓協議項下的代價。於最後實際可行日期，合營企業的註冊資本為人民幣50,000,000元，由益悅、兆潤及利承分別擁有人民幣20,000,000元、人民幣15,000,000元及人民幣15,000,000元。

董事會欣然宣佈，於二零一七年一月五日，益悅訂立(i)兆潤股份轉讓協議，據此，兆潤同意出售及益悅同意收購合營企業的30%股權；及(ii)利承股份轉讓協議，據此，利承同意出售及益悅同意收購合營企業的30%股權。

兆潤股份轉讓協議及利承股份轉讓協議各自的現金代價應為人民幣21,670,000元。益悅亦應根據益悅將予收購股權比例償還兆潤及利承過往向合營企業作出的股東貸款金額人民幣404,070,000元。

自收購事項完成起，益悅將會持有合營企業全部股權。合營企業將會成為本公司附屬公司且合營企業的財務業績將會於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

### 兆潤股份轉讓協議

兆潤股份轉讓協議的主要條款載列如下：

#### 日期

二零一七年一月五日

#### 訂約方

賣方： 兆潤

買方： 益悅

#### 將予收購的資產

於合營企業的30%股權

#### 代價

兆潤收購事項的現金代價應為人民幣21,670,000元。益悅須於兆潤股份轉讓協議項下的先決條件獲達成後向兆潤全額支付代價。益悅亦應根據益悅將予收購股權比例償還兆潤過往向合營企業作出的股東貸款金額人民幣202,035,000元。

現金代價乃經參考由廈門評估(獨立於本集團、本集團關連人士、建發房產、兆潤及利承的第三方)進行的合營企業的總資產及負債的估值基於本公司與兆潤的公平磋商釐定。於二零一六年九月三十日，合營企業的總資產估值為約人民幣751,473,000元，包括(i)資產淨值人民幣72,234,000元及(ii)總負債人民幣679,239,000元。股東貸款金額人民幣202,035,000元乃根據合營企業於二零一六年九月三十日的未經審核賬目基於股東貸款人民幣673,444,000元的約30%而定。合營企業的估值乃採用成本法編製及主要假設包括(i)現有政治、法律、財務或經濟狀況並無發生任何重大及不可預測的變動，可能會對漳州土地的整體經濟及估值產生不利影響；(ii)合營企業於可預見未來繼續經營；(iii)主要管理層將會就合營企業的發展成功進行所有必要活動；(iv)合營企業將遵守適用法律及法規；及(v)並無與所估值資產有關的不可抗力或不可預測狀況，可能會對呈報價值產生不利影響。

此外，本公司委聘戴德梁行(獨立於本集團、本集團關連人士及／或建發房產及／或兆潤及／或利承及／或合營企業的第三方)評估漳州在建工程於二零一六年十二月三十一日

的估值。於二零一六年十二月三十一日，整體漳州在建工程的估值約為人民幣798,000,000元，較二零一六年九月三十日合營企業的總資產估值約人民幣751,473,000元增加6.19%。該等評估價值的輕微增幅主要是由於採納的評估方法有所不同，廈門評估採用成本法，而戴德梁行則採用直接比較法，估值乃假設其以目前享有空置管有權的有利狀況出售，並參考相關市場可供比較的銷售交易。基於可供比較物業及標的物業之間在位置、面積及其他特點方面的差異，考慮作出適當調整及分析。

由於合營企業持有的主要資產為漳州在建工程(主要包括漳州土地)，而股份轉讓協議下的代價總額乃基於漳州土地的估值計算，故董事認為在本通函附錄四b納入由戴德梁行編製的估值報告乃充份及較為適當之舉。

### 代價付款

益悅將以自建發房產取得的集團股東貸款撥付兆潤股份轉讓協議項下的代價。根據本公司與建發房產訂立的股東貸款框架協議，集團股東貸款的利率將按中國人民銀行的人民幣貸款基準利率計算，根據股東貸款框架協議毋須抵押任何資產予建發房產。經考慮(i)金融機構要求抵押本公司資產及(ii)倘貸款融資將由金融機構提供，則金融機構可能會收取的較高利率(較中國人民銀行的人民幣貸款基準利率至少高出10%)，董事認為，集團股東貸款乃按照較獨立第三方金融機構向本集團提供的正常商業條款更佳的條款提供。由於建發房產為控股股東，因此為本公司的關連人士，訂立股東貸款框架協議構成本公司關連交易。由於集團股東貸款乃按照較獨立第三方金融機構向本集團提供的正常商業條款更佳的條款提供，且並無抵押本公司任何資產，故訂立股東貸款框架協議獲豁免遵守上市規則第14A.90條的申報、公告及獨立股東批准規定。有關集團股東貸款的進一步詳情載於本公司日期為二零一六年四月十一日的公告。於最後實際可行日期，根據本集團的財務報表，本公司已提取合共人民幣1,059,000,000元集團股東貸款(即本公司根據股東貸款框架協議須向建發房產償還的金額(包括貸款本金及相關利息))。

如本公司日期為二零一六年十二月四日的公告及本公司日期為二零一六年一月二十六日的通函所披露，於二零一六年十二月四日，本公司(作為發行人)與益能(作為認購人)訂立一份認購協議，據此本公司同意發行本金總額為500,000,000的永久可換股債券供益能認購。基於4.6港元的初始換股價，於永久可換股債券獲轉換時，最高將發行108,695,652股

---

## 董事會函件

---

換股股份。預期發行永久可換股債券所得款項總額約為500,000,000港元。經扣除有關專業費用及所有有關開支後，發行永久可換股債券所得款項淨額將達約499,400,000港元。本公司擬將所得全部款項用於償還部分集團股東貸款。

董事已考慮若干股權融資方式(集團股東貸款融資除外)，如配售、供股及公開發售。就配售而言，鑒於本公司已於二零一六年十二月二十一日完成配售68,000,000股股份，董事認為，若配售價並無進一步折讓，其將因此導致股東權益進一步攤薄，配售代理難以找到承配人。就供股及公開發售而言，董事認為彼等可能難以在香港找到有意悉數包銷股份以籌集建議資金的獨立包銷商。董事認為，即使可找到獨立包銷商，供股或公開發售將產生高昂的包銷佣金，且將較集團股東貸款融資相對更為耗財。

經考慮(i)集團股東貸款的利率低於金融機構提供的利率；(ii)受益於漳州目標股東貸款與集團股東貸款之間的利差；及(iii)基於本集團於二零一六年六月三十日的現金結餘，本集團並無足夠的內部財務資源結清代價；及(iv)本公司已考慮其他替代集資方法，其不僅費用高昂及耗時而且會導致股東權益進一步攤薄，董事認為結清代價的建議融資方法屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 先決條件

兆潤收購事項完成將於下列先決條件達成後，方告完成：

1. 兆潤股份轉讓協議項下擬進行交易已向相關中國政府機關取得國有資產評估項目備案、從合營企業及其他第三方取得所有所需同意及批文；及
2. 授予根據上市規則所規定所有所需批准，包括獨立股東有關兆潤股份轉讓協議項下擬進行交易的批准。

### 利承股份轉讓協議

利承股份轉讓協議的主要條款載列如下：

---

## 董 事 會 函 件

---

### 日期

二零一七年一月五日

### 訂約方

賣方： 利承

買方： 益悅

### 將予收購的資產

於合營企業的30%股權

### 代價及付款條款

利承收購事項的現金代價應為人民幣21,670,000元。益悅須於利承股份轉讓協議項下的先決條件獲達成後向利承全額支付代價。益悅亦應根據益悅將予收購股權比例償還利承過往向合營企業作出的股東貸款金額人民幣202,035,000元。

益悅將以集團股東貸款金額人民幣223,705,000元撥付利承股份轉讓協議項下的代價，現金代價及估值方法詳情可參閱上文「兆潤股份轉讓協議」一節。

### 先決條件

利承收購事項完成將於下列先決條件達成後，方告完成：

1. 利承股份轉讓協議項下擬進行交易已向相關中國政府機關取得國有資產評估項目備案、從合營企業及其他第三方取得所有所需同意及批文；及
2. 授予根據上市規則所規定所有所需批准，包括獨立股東就利承股份轉讓協議項下擬進行交易的批准。

### 股份轉讓協議完成

自收購事項完成時起，益悅將持有合營企業的全部股權。合營企業將成為本公司的附屬公司及合營企業的財務業績將於本公司綜合財務報表綜合入賬。

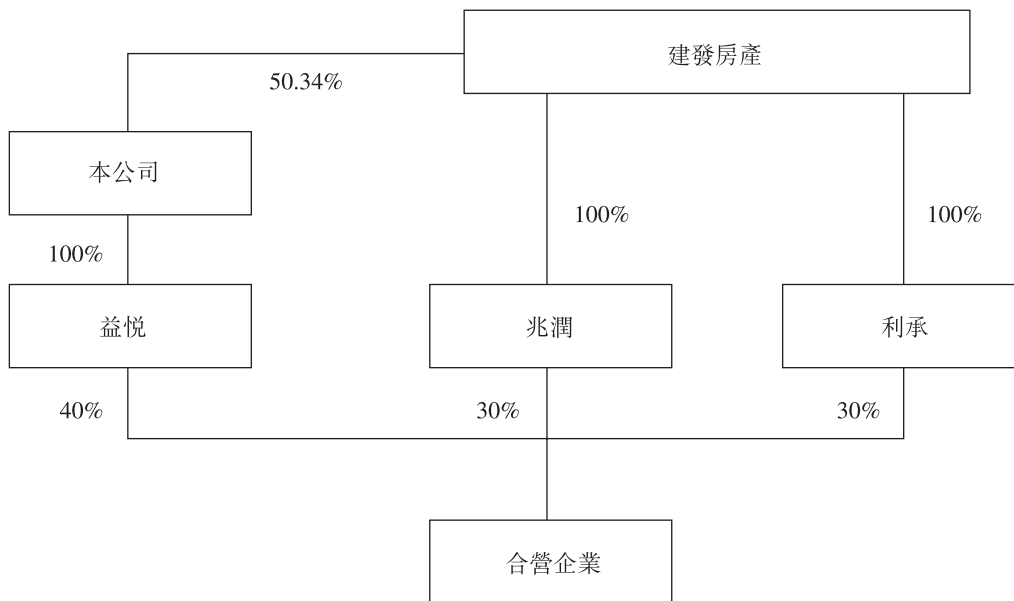
## 董事會函件

兆潤股份轉讓協議及利承股份轉讓協議的完成並非互為條件。倘僅兆潤股份轉讓協議或利承股份轉讓協議完成，導致本公司持有合營企業70%股權，合營企業仍將成為本公司的附屬公司，合營企業的財務業績將於本公司綜合財務報表綜合入賬。此會計處理已取得與核數師認可同意。

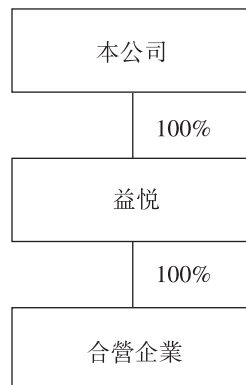
### 合營企業的股權架構

下圖展示合營企業於緊接收購事項完成前及緊隨收購事項完成後的股權架構：

#### 收購事項完成前



#### 收購事項完成後



## 董事會函件

### 有關合營企業的財務資料

合營企業於二零一五年十二月一日成立，註冊股本總額為人民幣50,000,000元，分別由益悅及兆潤出資人民幣20,000,000元及人民幣30,000,000元。於二零一五年十二月三十一日，合營企業與漳州市國土資源局及兆潤訂立補充協議，據此，合營企業收購漳州土地，代價為金額人民幣655,400,000元。於最後實際可行日期，合營企業註冊股本為人民幣50,000,000元，由益悅、兆潤及利承分別擁有人民幣20,000,000元、人民幣15,000,000元及人民幣15,000,000元。

於二零一五年十二月一日(成立日期)起至二零一五年十二月三十一日止期間及截至二零一六年九月三十日止九個月，合營企業的若干財務資料載列如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一六年 九月三十日 (未經審核) (人民幣千元)
總資產	657,124	756,127
資產淨值	49,967	48,504
	於二零一五年 十二月一日 (成立日期)起至 二零一五年 十二月三十一日 止期間 (經審核) (人民幣千元)	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 (未經審核) (人民幣千元)
除稅前純利／(淨虧損)	(44)	(1,666)
除稅後純利／(淨虧損)	(33)	(1,463)



### 訂立收購事項的原因及裨益

本集團主要於中國從事房地產開發、商業運營管理、物業租賃及提供工程代建諮詢服務等業務。

兆潤通過於二零一五年十一月十七日的競標投得漳州土地，並於二零一五年十二月三十日將漳州土地轉讓予合營企業。合營企業於二零一五年十二月一日成立作為開發漳州土地的項目公司(稱為碧湖雙璽)。合營企業持有的主要資產為漳州在建工程，主要包括漳州土地。二零一六年十一月一日，合營企業與中國建設銀行(福建省分行)訂立貸款協議，據此，中國建設銀行同意向合營企業授出總額最高達人民幣500,000,000元的貸款融資，自二零一六年十一月一日起計為期三年，作開發漳州土地(「漳州項目」)之用。貸款融資由建發房產擔保，而建發房產擬於收購事項完成後繼續提供擔保。作為中國建設銀行授出貸款的代價，合營企業亦將以中國建設銀行為受益人提供漳州土地抵押，作為貸款協議項下全部責任的抵押物。

福建省漳州市約44,828.15平方米的漳州土地以及作住宅用途的相關土地使用權為期70年。漳州土地的總規劃建築面積為191,955平方米。預計漳州土地可容納約6,000人口。

漳州土地位於漳州市龍文區湖濱路以西及湖閣路以北。高檔物業位於其東北方，碧湖及生態園位於其南方。漳州土地俯瞰九龍江，風景優美。此外，漳州項目位於碧湖生態園的核心地區，佔據獨特的自然地理優勢。項目選址亦鄰近多條交通要道，包括連接廈門市的G15及G76高速公路。此外，起於現有漳州北站、途經漳州開發區、連接一個廈門新站的新高鐵線(即廈漳城際軌道R3線)已經在建，預期到二零二零年完工。鑒於該新建線路全長68.8千米，而目標時速120千米，估計由漳州北站到廈門站的總運行時間在60分鐘以內。漳州土地因其地理位置而具有物業升值的巨大潛力。

預期漳州項目將分兩期開發。漳州項目第一期(「漳州項目一期」)已於二零一六年六月動工。於二零一六年十一月已達到預售標準，預期將於二零一八年十月竣工及交付。預期漳州項目第二期(「漳州項目二期」)將於二零一七年二月動工，預期將於二零一七年七月前達到預售標準，且預期將於二零一九年四月前竣工。漳州項目(包括地價)的估計資本投入約為人民幣1,523,980,000元。



## 董事會函件

漳州項目一期及漳州項目二期主要包括(i)9幢高層大廈；(ii)2幢低層大廈；及(iii)964個地庫泊車位，總佔地面積約44,828平方米，總建築面積為191,955平方米。下文載列漳州項目一期於二零一六年六月三十日及十月三十一日的若干施工進度及預售單位銷售的資料：

	於二零一六年 六月三十日	於二零一六年 十月三十一日
總規劃建築面積(平方米)	191,955	191,955
已完工總規劃建築面積(平方米)	—	10,700
已完工規劃建築面積的合計百分比	—	5.57%

漳州項目一期於二零一六年六月三十日及十月三十一日的已完工總規劃建築面積分別為零及10,700平方米，於各日期佔已完工規劃建築面積的合計百分比分別為零及5.74%。經考慮合營企業在漳州項目一期施工中並未遭遇任何延誤而漳州項目二期預計於二零一七年二月動工，董事認為漳州項目的施工進展順利。

鑒於漳州市的物業價格持續上漲，漳州土地的地理優勢較好，本集團認為該地區及漳州土地的房地產開發具有較好機會，且收購事項乃於本集團日常及一般業務過程中進行。董事會相信收購事項將會進一步改善本集團於中國福建省的物業市場地位。

合營企業為建發房產的附屬公司。建發房產為廈門建發股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的附屬公司，而廈門建發股份有限公司為廈門建發集團有限公司(一家受中國廈門市政府監管的國有公司集團)的附屬公司。廈門建發集團有限公司為一家國有綜合企業，主要在中國從事供應鏈營運、房地產開發、旅遊及酒店、展會及展覽等行業。廈門建發集團有限公司於二零一五年位列中國500強企業第116位，且連續多年位列福建省100強企業集團首位。鑒於其雄厚背景、在中國房地產行業的深厚經驗及穩健財務狀況，建發房產可有多個機會獲得地塊及房地產項目。此外，與建發房產旗下的兆潤及利承合作為本集團提供在漳州市物業市場投資的大好機會及地位。其可協助本集團(目前處於物業開發領域的起步階段)高效地打入漳州市當地的中高尚物業市場及為日後在物業市場擴展累積寶貴的物業開發經驗。

---

## 董事會函件

---

此外，由於合營企業財務業績以及資產及負債將會於收購事項完成後在本公司綜合財務報表內綜合入賬，將會進一步提升本集團資產規模及盈利能力，有利於本集團業務持續快速發展。此外，由於合營企業董事會的全體董事由益悅單獨委任，故益悅對合營企業的營運管理及資源利用擁有完全的自主權。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事於股份轉讓協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，亦毋須於董事會會議上放棄投票。基於上述理由，董事（不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問的意見後發表意見）認為，收購事項符合本公司及股東整體利益及其條款乃一般商業條款，屬公平合理。

### 上市規則涵義

由於兆潤及利承各自為控股股東建發房產的附屬公司，故兆潤及利承被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立股份轉讓協議將構成關連交易。

誠如本公司於二零一六年八月十八日所公佈，益悅與蘇州兆坤及廈門利源訂立首份增資協議，據此，益悅出資總金額人民幣517,900,000元及收購蘇州兆祥約13%註冊資本。此外，正如本公司於二零一七年一月五日宣佈，益悅與蘇州兆坤及廈門利源訂立第二份增資協議，據此，益悅進一步出資總金額人民幣1,449,910,000元並收購蘇州兆祥的37%註冊資本。根據上市規則第14A.81條，股份轉讓協議項下擬進行的交易須與先前交易合併計算。根據上市規則第十四章，經合併計算後，由於合併交易的一項或多項適用百分比率超過100%，故合併交易構成一項非常重大的收購事項，且須遵守申報、公告及獨立股東規定。本公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准股份轉讓協議項下擬進行的交易。

建發房產（持有215,472,000股股份，佔本公司權益約50.34%）及其聯繫人將於股東特別大會上就批准股份轉讓協議項下擬進行的交易有關的建議決議案放棄投票。除上文所述外及經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無其他股東於股份轉讓協議項下擬進行的交易中擁有權益。

本公司將成立獨立董事委員會（包括全體獨立非執行董事），以審議股份轉讓協議項下擬進行的交易，並向獨立股東提供意見。本公司已委任一名獨立財務顧問，以就股份轉讓

協議項下擬進行的交易的條款是否於本公司一般和日常業務過程中按正常商業條款或更好的條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 訂立第二份增資協議

#### 緒言

茲提述本公司日期為二零一六年八月十八日的公告，謹此宣佈益悅與蘇州兆坤及廈門利源訂立首份增資協議，據此，益悅合共出資人民幣517,900,000元，並收購目標公司約13%的註冊資本。

董事會欣然宣佈，於二零一七年一月五日，益悅(本公司間接全資附屬公司)與蘇州兆坤及廈門利源訂立第二份增資協議，據此，訂約各方同意目標公司的註冊資本將由人民幣114,940,000元進一步增至人民幣200,000,000元。益悅已同意以現金出資總額人民幣1,449,910,000元，包括(i)人民幣85,060,000元，作為註冊資本付款；(ii)人民幣44,220,000元，作為股份溢價付款；及(iii)益悅按照持股比例償還目標公司過往作出的部分股東貸款的一項年利率為5.8%的三年期股東貸款人民幣1,320,630,000元。

假設目標公司將不會再次發行股份，於完成第二次增資後，益悅將持有目標公司50%的經第二次增資擴大註冊股本。目標公司將因交易而成為本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績及資產與負債將併入本公司的綜合財務報表。

#### 第二份增資協議

第二份增資協議的主要條款載列如下：

#### 日期

二零一七年一月五日

#### 訂約各方

1. 益悅，本公司一間附屬公司
2. 蘇州兆坤
3. 廈門利源

### 代價

根據第二份增資協議，目標公司的註冊資本將由人民幣114,940,000元增至人民幣200,000,000元。益悅已同意以現金出資總額人民幣1,449,910,000元，包括(i)人民幣85,060,000元，作為註冊資本付款；(ii)人民幣44,220,000元，作為股份溢價付款；及(iii)益悅按照持股比例償還目標公司過往作出的部分股東貸款的一項年利率為5.8%的三年期股東貸款人民幣1,320,630,000元。註冊資本及股份溢價付款乃根據(i)目標公司於二零一六年三月三十一日的資產淨值評估價值人民幣151,970,000元；(ii)本公司將向目標公司出資的額外37%股權；及(iii)第二次增資後的註冊資本人民幣200,000,000元而定，因此本公司須就於第二次增資後就目標公司餘下50%股權向目標公司出資約人民幣129,280,000元(人民幣151,970,000元 $\div$ (1-50%) $\times$ 50%減人民幣22,700,000元(即首份增資協議項下的註冊資本及股份溢價付款))。

第二份增資協議項下的股權出資人民幣129,280,000元乃於目標公司股東之間基於廈門評估(獨立於本集團、本集團關連人士、建發房產、蘇州兆坤及廈門利源的第三方)對目標公司的總資產及負債進行的評估公平磋商後由本公司釐定。於二零一六年三月三十一日，目標公司的總資產估值為人民幣3,971,070,000元，包括(i)資產淨值人民幣151,970,000元及(ii)負債總額人民幣3,819,100,000元。目標公司的估值已按成本法並假設目標公司於可預見未來持續經營編製及主要假設包括(i)現有政治、法律、財務或經濟狀況並無發生任何重大及不可預測的變動，可能會對江蘇土地的整體經濟及估值產生不利影響；(ii)目標公司於可預見未來繼續經營；(iii)主要管理層將會就目標公司的發展成功進行所有必要活動；(iv)目標公司將遵守適用法律及法規；及(v)並無與所估值資產有關的不可抗力或不可預測狀況，可能會對呈報價值產生不利影響。另一方面，股東貸款人民幣1,320,630,000元乃根據目標公司於二零一六年九月三十日的未經審核賬目基於股東貸款人民幣3,569,246,000元的約37%計算。

此外，本公司委聘戴德梁行(獨立於本集團及本集團的關連人士及/或建發房產及/或蘇州兆坤及/或廈門利源及/或益悅及/或目標公司的第三方)評估江蘇在建工程於二零一六年十二月三十一日的估值。於二零一六年十二月三十一日，整體江蘇在建工程的估值約為人民幣4,184,000,000元，較二零一六年三月三十一日約為人民幣3,969,450,000元的估值增加5.41%。估值乃假設其以目前享有空置管有權的有利狀況出售，並參考相關市場可供比較的銷售交易，按直接比較法編製。基於可供比較物業及標的物業之間在位置、面積及其他條件方面的差異，考慮作出適當調整及分析。

---

## 董事會函件

---

由於目標公司持有的主要資產為江蘇在建工程(主要包括江蘇土地)，而第二份增資協議項下的總代價乃基於江蘇土地的估值計算，故董事認為在本通函附錄四 a 納入由戴德梁行編製的估值報告乃充份及較為適當之舉。

### 代價付款

益悅將根據股東貸款框架協議以自建發房產取得的股東貸款人民幣 1,449,910,000 元撥付第二次增資。有關集團股東貸款的進一步詳情載於「訂立股份轉讓協議」下「代價及付款條款」一節及本公司日期為二零一六年四月十一日的公告。

### 先決條件

第二次增資須待(其中包括)下列先決條件獲達成後，方告完成：

1. 第二份增資協議項下擬進行的交易已取得有關中國政府機構的國有資產評估項目備案、目標公司及其他第三方的所有必要同意及批准；及
2. 授予上市規則下的一切必要的批准，包括獨立股東就第二份增資協議項下擬進行的交易作出的批准。

### 完成

假設目標公司將不會再次發行股份，於第二次增資完成後，益悅將持有目標公司 50% 的經第二次增資擴大註冊股本。目標公司將因交易而成為本公司的附屬公司，且目標公司的財務業績及資產與負債將併入本公司的綜合財務報表。此會計處理已取得與核數師認可同意。

### 其他主要條款

#### (i) 董事會成員

第二次增資完成後，目標公司的董事會成員將由三名董事組成，當中兩名將由益悅委任，而一名將由蘇州兆坤委任。目標公司的董事會主席將由董事會以簡單大多數票選出。

## 董 事 會 函 件

### (ii) 分佔溢利及虧損

益悅、蘇州兆坤及廈門利源將按彼等於目標公司的權益比例分佔目標公司的溢利或承擔其虧損。

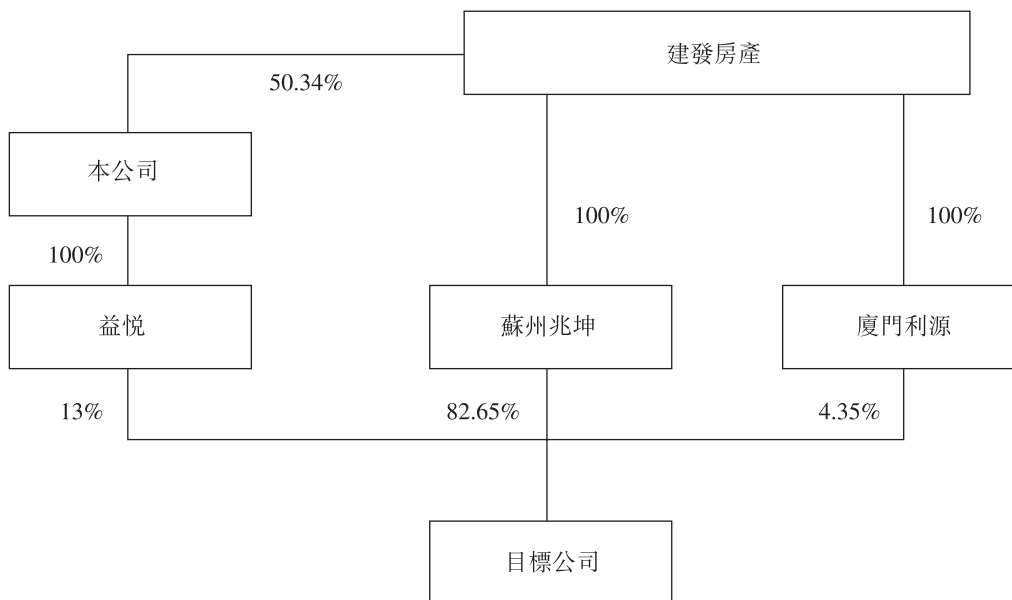
### 目標公司股權架構

目標公司於第二次增資完成前及緊隨第二次增資完成後的股權架構載列如下：

股東名稱	於第二次增資完成前		緊隨第二次增資完成後	
	目標公司 註冊資本 金額 (人民幣元)	百分比	目標公司 註冊資本 金額 (人民幣元)	百分比
蘇州兆坤	95,000,000	82.65%	95,000,000	47.5%
廈門利源	5,000,000	4.35%	5,000,000	2.5%
益悅	14,940,000	13%	100,000,000	50%
<b>總額</b>	<b>114,940,000</b>	<b>100%</b>	<b>200,000,000</b>	<b>100%</b>

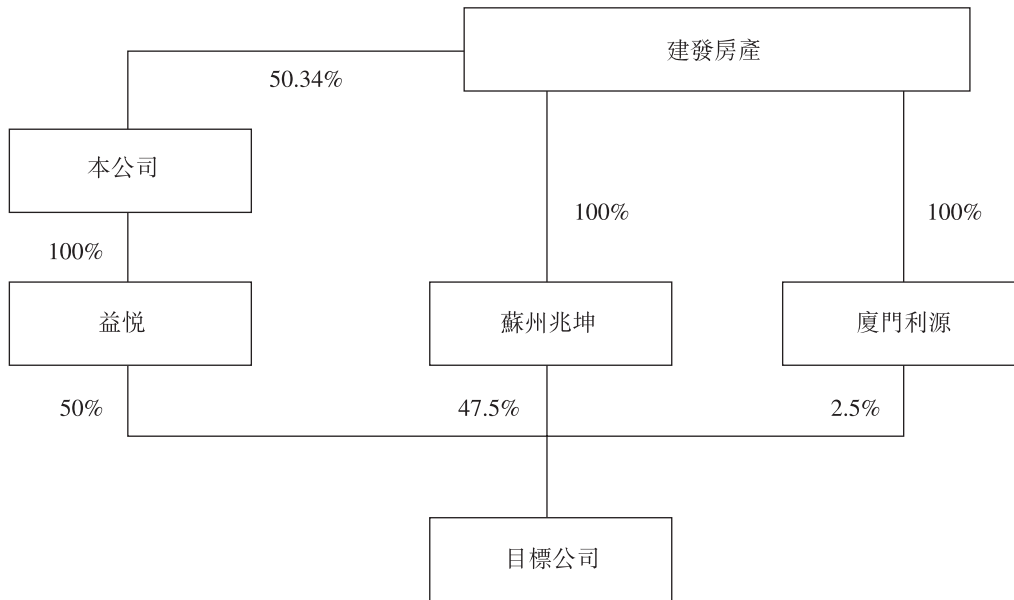
下圖展示目標公司於第二次增資完成前及緊隨第二次增資完成後的股權架構：

### 第二次增資完成前



## 董 事 會 函 件

### 第二次增資完成後



### 目標公司的財務資料

目標公司自二零一五年十月三十日(成立日期)至二零一五年十二月三十一日期間及截至二零一六年九月三十日止九個月的若干財務資料載列如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一六年 九月三十日 (未經審核) (人民幣千元)
資產總值	3,844,000	4,253,368
資產淨值	100,000	88,443
	二零一五年 十月三十日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 (經審核) (人民幣千元)	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 (未經審核) (人民幣千元)
除稅前虧損	—	15,390
除稅後虧損	—	11,557



### 訂立第二份增資協議的原因及裨益

蘇州兆坤於二零一五年八月透過投標獲得江蘇土地，並於二零一五年十二月將江蘇土地轉讓予目標公司。目標公司於二零一五年十月三十日以註冊資本人民幣100,000,000元成立為一家項目公司，以開發江蘇土地(稱為建發·獨墅灣)。目標公司持有的主要資產為江蘇在建工程，主要包括江蘇土地。二零一六年七月七日，目標公司與(其中包括)中國銀行(蘇州分行)及中國農業銀行(蘇州分行)訂立貸款協議，據此，中國銀行及中國農業銀行同意向目標公司授出總額最高達人民幣2,600,000,000元的貸款融資，自二零一六年七月七日起計為期五年，作開發江蘇土地(「江蘇項目」)之用。貸款融資由建發房產擔保，而建發房產擬於第二份增資協議完成後繼續提供擔保。作為中國銀行及中國農業銀行授出貸款的代價，目標公司亦將以中國銀行為受益人提供江蘇土地抵押，作為貸款協議項下全部責任的抵押物。

江蘇省蘇州市約224,623.6平方米的江蘇土地以及作住宅用途的相關土地使用權為期70年。江蘇土地的總規劃建築面積為343,684.42平方米，用於該項目的第一期及第二期，而該項目的第三期仍在規劃中。預計江蘇土地可容納約6,500人口。

江蘇土地位於江蘇省蘇州市吳中區一個湖區，周圍有中國其他知名物業開發商的高尚住宅房地產項目，並座落於一個生態園附近。此外，江蘇土地靠近商業商務區，擁有相當完善的交通網絡及綜合配套設施，前往市中心十分方便。此外，一條新的地鐵線(「二號地鐵線」)已建成並自二零一六年九月起投入運營。當中一個地鐵站尹山湖站建在江蘇土地附近。二號地鐵線不僅可改善江蘇土地及蘇州其他地方、相城區及吳中區的交通網絡，亦會增加沿二號地鐵線所建住宅物業(包括江蘇土地)的需求。江蘇土地因其地理位置而在物業價值上有龐大增值潛力。

江蘇土地的施工圖已於二零一五年十二月妥為制訂。江蘇項目將合共分三期開發。江蘇項目一期(「江蘇項目一期」)已於二零一六年二月動工，預期於二零一七年十二月竣工。二期(「江蘇項目二期」)已於二零一六年十月動工，預期於二零一八年八月竣工。最後一期預期於二零一七年六月動工，預期於二零二零年六月竣工。公寓住宅有三至四個室，面積介乎90至143平方米，並將有別墅供出售。江蘇項目(包括地價)的估計資本投入約為人民幣6,400,000,000元。



## 董事會函件

目標公司已自有關房地產開發部門獲得江蘇項目一期的預售許可證，並開始向市場推廣。

以下載列於二零一六年六月三十日及十月三十一日江蘇項目一期的若干施工進度資料及預售單位銷售情況：

	於二零一六年 六月三十日	於二零一六年 十月三十一日
總規劃建築面積(平方米)	162,753	162,753
已完工總規劃建築面積(平方米)	16,000	34,340
已完工規劃建築面積的合計百分比	9.83%	21.10%
總可售建築面積(平方米)	—	84,359
已售總可售建築面積(平方米)	—	31,455
已完工可售建築面積的合計百分比	—	37.29%

於二零一六年六月三十日及十月三十一日，江蘇項目一期的已完工總規劃建築面積分別為16,000平方米及34,340平方米，佔各自日期已完工規劃建築面積合計百分比的9.83%及21.10%。另一方面，於二零一六年六月三十日及十月三十一日，江蘇項目一期的已售總可售建築面積分別為零及31,455平方米，佔各自日期可售建築面積合計百分比的0%及37.29%。隨着江蘇項目二期亦已動工，董事認為江蘇項目的施工進展良好及預售單位的銷售已達到目標。

目標公司自成立以來因經營活動產生的負現金狀況，乃由於目標公司仍在建設階段，因此並無產生正數現金流量。如上文所述，預期江蘇項目將由目標公司分期開發完成，而物業銷售將於滿足銷售條件後不久展開，從而為目標公司帶來正數現金流量。同時注意到，根據目標公司截至二零一六年九月三十日止九個月的未經審核財務資料，目標公司的總資產由二零一六年三月三十一日核數師報告內的人民幣3,861,235,000元增加至人民幣4,253,368,000元，主要因江蘇在建工程持續開發所致。故此，儘管目標公司自成立以來的經營活動產生負現金狀況，基於上文所述資料，目標公司的項目未來前景相當樂觀。

鑒於蘇州的物業價格不斷上漲、江蘇土地的地理優勢及現成物業開發項目，本集團對該地區的房地產開發機會尤為感興趣。第二份增資協議項下擬進行的交易乃於本集團一般日常業務過程中進行。此外，第二份增資協議項下條款乃基於本公司與建發房產的公平磋商

---

## 董事會函件

---

商釐定。為支持本公司的發展及令本公司更多地參與江蘇土地開發，於首次增資後，建發房產同意進一步向益悅提供於目標公司佔比更多的權益。透過將益悅於目標公司的持股由13%增至50%，目標公司的財務業績以及資產及負債將併入本公司的綜合財務業績，據此進一步擴大本集團的資產規模及提升盈利能力。故董事會認為，第二次增資為本集團提供良好的投資機會。由於本集團為目標公司50%股權的持有人，故本集團可能受益於透過目標公司開發江蘇土地產生的溢利分成，並進一步拓寬本集團的房地產業務。

目標公司為建發房產的附屬公司。建發房產為廈門建發股份有限公司的附屬公司，而廈門建發股份有限公司為上海證券交易所上市公司(股份代號：600153)，且為中國廈門市政府管理的國有公司集團廈門建發集團有限公司的附屬公司。廈門建發集團有限公司為一家國有綜合企業，主要在中國從事供應鏈營運、房地產開發、旅遊及酒店、展會及展覽等行業。廈門建發集團有限公司於二零一五年位列中國500強企業第116位，且連續多年位列福建省100強企業集團首位。鑒於其雄厚背景、在中國房地產行業的深厚經驗及穩健財務狀況，建發房產可輕鬆獲得各種機會取得地塊及房地產項目。再者，與蘇州兆坤及廈門利源(均為建發房產的附屬公司)合作為本集團提供在蘇州物業市場投資的大好機會及地位。其可協助本集團(目前處於物業開發領域的起步階段)高效地打入蘇州當地的中高尚物業市場及為日後在物業市場擴展累積寶貴的物業開發經驗。

此外，誠如本公司日期為二零一六年四月二十一日的通函所載，益悅及兆潤成立一間合營企業以收購漳州土地，並在考慮該幅土地在漳州市的商業前景的前提下計劃投資於房地產開發項目。為持續開拓房地產項目的優質機會，益悅同意以現金向目標公司合共出資人民幣1,967,810,000元以獲得目標公司50%股權。依託現有資源如位於吳中黃金區的江蘇土地及目標公司在江蘇土地上的現成前期建設工作，益悅可透過出資參與江蘇土地的有回報開發。再者，與建發房產另外兩名股東合作為本集團提供在蘇州物業市場投資的大好機會及地位。其可協助本集團(目前處於物業開發領域的起步階段)高效地打入蘇州當地的中高尚物業市場及為日後在物業市場擴展累積寶貴的物業開發經驗。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事於第二份增資協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益或須於董事會會議上放棄投票。如上文第二份增資協議下「代價」一節的說明，經考慮(i)第二次增資代價總額乃基於淨資產及總負債的估值；(ii)蘇州房

---

## 董事會函件

---

屋價格普遍上升；及(iii)第二次增資將由集團股東貸款撥付資金，集團股東貸款的利率低於由益悅向目標公司注資的江蘇目標股東貸款的利率，董事(不包括將於接獲獨立財務顧問意見後發表意見的獨立非執行董事)認為第二份增資協議的代價公平合理。該等董事亦認為，第二份增資協議的條款乃於本公司一般和日常業務過程中按正常商業條款或更好的條款訂立，且屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則涵義

由於蘇州兆坤及廈門利源各自為控股股東建發房產的附屬公司，故蘇州兆坤及廈門利源被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立第二份增資協議構成關連交易。

誠如本公司於二零一五年十二月一日及二零一五年十二月三十一日所公佈，益悅與兆潤訂立合作協議，以成立合營企業，而合營企業隨後收購位於中國福建漳州的一塊土地。再者，誠如本公司於二零一七年一月五日所公佈，益悅進一步自合營企業的現有股東收購合營企業60%股權。此外，誠如上文所述，於二零一六年八月十八日，益悅與蘇州兆坤及廈門利源訂立首份增資協議，據此，益悅出資總額人民幣517,900,000元，收購目標公司約13%的註冊資本。根據上市規則第14A.81條，第二份增資協議項下擬進行的交易須與先前交易合併計算。經合併計算後，由於第二項合併交易的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第十四章，合併交易構成一項非常重大收購事項，須遵守申報、公告及獨立股東規定。本公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准第二份增資協議項下擬進行的交易。

建發房產(持有215,472,000股股份，佔本公司權益約50.34%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准第二份增資協議項下擬進行的交易有關的建議決議案放棄投票。除上文所述外及經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本通函日期，概無其他股東於第二份增資協議項下擬進行的交易中擁有權益。

本公司將成立獨立董事委員會(包括全體獨立非執行董事)，以審議第二份增資協議項下擬進行的交易，並向獨立股東提供意見。本公司已委任一名獨立財務顧問，以就第二份

增資協議項下擬進行的交易的條款是否於本公司一般和日常業務過程中按正常商業條款或更好的條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 訂立股份轉讓協議及第二份增資協議的財務影響

說明股份轉讓協議及第二份增資協議對本集團的資產及負債的財務影響的本集團備考財務資料連同編製基準已載於本通函附錄三。

於收購事項完成後，本集團將持有合營企業的全部已發行股本。因此，合營企業將以本公司附屬公司入賬，及合營企業的財務業績以及資產及負債將於本公司綜合財務報表綜合入賬。合營企業作為本公司附屬公司的會計處理已與核數師達成協議。

此外，於第二次增資完成後，本集團將持有目標公司經擴大註冊資本50%。根據第二份增資協議，本集團將有權委任目標公司董事會內兩名董事。董事認為由於股權達50%，故本集團對目標公司將有重大影響力。因此，目標公司將以本公司附屬公司入賬，及目標公司的財務業績以及資產及負債將於本公司綜合財務報表綜合入賬。目標公司作為本公司附屬公司的會計處理已與核數師達成協議。

#### (i) 盈利

基於本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報，本集團錄得本公司擁有人應佔溢利約人民幣13,000,000元。基於股份轉讓協議及第二份增資協議，本集團將向合營企業貸出金額為人民幣404,000,000元的漳州目標股東貸款及向目標公司貸出本金額為人民幣1,321,000,000元的江蘇目標股東貸款(年利率均為5.8%)，將由自建發房產取得的本金額為人民幣1,725,000,000元的集團股東貸款(年利率為4.75%)撥付資金。完成收購事項及第二次增資後，預期本集團將錄得年度利息收入淨額。由於在其竣工前通常需要超過一年開發物業項目，來自預售合約的收益僅可於物業項目竣工及物業的業權分階段轉移至客戶後確認。因此，目標公司及合營企業的盈利以及分佔彼等的業績將按年有所波動。

### (ii) 現金流量

基於本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告，本集團於二零一六年六月三十日擁有現金及銀行結餘約人民幣87百萬元。根據股份轉讓協議及第二份增資協議，代價將以現金支付，由集團股東貸款撥付資金。因此，支付代價的現金流出將由集團股東貸款的現金流入抵銷且對本集團的現金流量並無任何重大影響。

### (iii) 資產淨值

根據本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告，於二零一六年六月三十日的綜合資產淨值約為人民幣886百萬元。於收購事項及第二次增資完成後，鑒於將漳州土地及江蘇土地確認入賬本集團後，本集團的物業存貨將會增加，且其增幅將超過用於結清代價的股東貸款的增幅，故本集團的資產淨值將會增加。

### (iv) 資產負債比率

根據本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告，本集團於二零一六年六月三十日的資產負債比率約為35.9%，按本集團於二零一六年六月三十日的借款總額除以本集團於二零一六年六月三十日的權益總額計算得出。考慮到收購事項、第二次增資及永久可換股債券的發行的合併影響後，本集團的負債將會由於集團股東貸款而增加，但部分透過以永久可換股債券的發行所得款項來償還股東貸款而抵銷。另一方面，股權增加的部分等於永久可換股債券的金額，因為股權將於永久可換股債券的發行後入賬列為股權工具。基於集團股東貸款的金額超過永久可換股債券的金額，故資產負債比率將會上升。

### 有關訂約方的資料

本集團主要從事房地產開發、商業運營及管理、物業租賃及提供建築項目代建及諮詢服務。

利承為一家於中國成立的有限責任公司，並為建發房產的間接附屬公司。利承主要在中國從事投資管理及諮詢業務。

兆潤為一家於中國成立的有限責任公司，並為建發房產的間接附屬公司。兆潤主要在中國從事物業開發業務及營運業務。



---

## 董 事 會 函 件

---

蘇州兆坤為一家於中國成立的有限責任公司，並為建發房產的間接附屬公司。蘇州兆坤主要在蘇州從事房地產開發業務。

廈門利源為一家於中國成立的有限責任公司，並為建發房產的間接附屬公司。廈門利源主要在中國從事物業投資管理業務。

益悅為一家於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。益悅主要在中國從事物業投資及開發業務。

### 股東特別大會

本公司將於二零一七年三月十六日(星期四)下午二時三十分假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)訂立股份轉讓協議及第二份增資協議。本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。

於決議案中擁有重大權益的任何股東及其聯繫人將會在股東特別大會上就訂立股份轉讓協議及第二份增資協議的決議案放棄投票。建發房產持有215,472,000股股份(相當於本公司約50.34%權益)，故此建發房產及其聯繫人將須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，並無其他股東須就將於股東特別大會上考慮的相關決議案放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函第N-1至N-3頁。

閣下如欲委任代表出席股東特別大會，謹請按照所列印的指示填妥代表委任表格並將該表格交回。上述文件最遲須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。本公司將於二零一七年三月十四日(星期二)至二零一七年三月十六日(星期四)期間(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，期內不會辦理股份過戶登記手續。凡於二零一七年三月十六日(星期四)名列本公司股東名冊內的股份持有人均有權出席股東特別大會，並可就擬於會上提呈的全部決議案進行投票。

無論閣下是否將出席股東特別大會，務請填妥並交回代表委任表格。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會(或其任何延期召開的會議)，並於會上投票。

---

## 董事會函件

---

### 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，以就訂立股份轉讓協議及第二份增資協議是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立財務顧問八方金融有限公司已獲本公司委任，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件全文載於本通函第30至31頁，而獨立財務顧問函件全文(載有其意見)則載於本通函第32至52頁。

### 推薦建議

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為股份轉讓協議及第二份增資協議乃於本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議全部獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的相關決議案。

### 以投票方式進行表決

根據本公司組織章程細則的規定，股東特別大會的所有表決均採用投票方式。股東於股東特別大會上的投票將採用現場投票及網絡投票相結合的表決方式。

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄五所載法定及一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
建發國際投資集團有限公司  
主席兼執行董事  
庄躍凱  
謹啟

二零一七年二月二十五日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會的函件全文，當中載有獨立董事委員會就訂立股份轉讓協議及第二份增資協議致獨立股東的推薦建議，以供收錄於本通函。

### **C&D INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED** **建發國際投資集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

敬啟者：

- (1) 有關收購合營企業 60% 股權的  
非常重大收購及關連交易
- (2) 有關訂立第二份增資協議的  
非常重大收購及關連交易
- 及
- (3) 股東特別大會通告

我們獲委任組成獨立董事委員會，藉以審議股份轉讓協議及第二份增資協議並就訂立該等協議向獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司於二零一七年二月二十五日向股東發出的通函（「通函」，本函件組成通函的一部分）。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。八方金融有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會提供意見。謹請閣下垂注已載於本通函第 32 至 52 頁的獨立財務顧問函件。

經考慮 (i) 通函「董事會函件」收購事項的原因及裨益及「訂立第二份增資協議的原因及裨益」段落所披露的理由；及 (ii) 獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由，及其結論及意見，我們同意獨立財務顧問的觀點，及認為股份轉讓協議及第二份增資協議乃按正常商業條款於本集團的一般及日常業務過程中訂立，其條款屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。



---

## 獨立董事委員會函件

---

因此，我們建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，藉以批准訂立股份轉讓協議及第二份增資協議。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
(獨立非執行董事)

黃弛維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

謹啟

二零一七年二月二十五日



八方金融有限公司  
香港  
干諾道中88號  
南豐大廈8樓802-805室

敬啟者：

**(1) 有關收購合營企業60%股權的  
非常重大收購及關連交易  
及  
(2) 有關訂立第二份增資協議的  
非常重大收購及關連交易**

**緒言**

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就與(i)兆潤股份轉讓協議及利承股份轉讓協議；及(ii)第二份增資協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一七年二月二十五日的通函(「**通函**」)內的董事會函件(「**董事會函件**」)，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函「**釋義**」一節所賦予者具有相同涵義。

謹提述 貴公司日期為二零一五年十二月一日及二零一五年十二月三十日的公告，據此， 貴公司宣佈，(i)益悅( 貴公司間接全資附屬公司)與兆潤(一家於中國成立的有限公司，為建發房產的間接附屬公司)訂立合作協議，以成立合營企業，合營企業分別由益悅及兆潤擁有40%及60%權益及(ii)合營企業與漳州市國土資源局及兆潤訂立補充協議，據此，合營企業已收購位於中國福建省漳州市的漳州土地。

董事會宣佈，於二零一七年一月五日，益悅訂立(i)兆潤股份轉讓協議，據此，兆潤同意出售及益悅同意收購合營企業的30%股權；及(ii)利承股份轉讓協議，據此，利承(一家於中國成立的有限公司，為建發房產的間接附屬公司)同意出售及益悅同意收購合營企業

的30%股權。兆潤股份轉讓協議及利承股份轉讓協議各自的現金代價應為人民幣21.7百萬元。益悅亦應根據益悅將予收購股權比例償還兆潤及利承過往向合營企業作出的股東貸款金額人民幣404.1百萬元。

假設合營企業將不會進一步發行股份，於收購事項完成後，益悅將會持有合營企業全部股權。合營企業將會成為 貴公司附屬公司且合營企業的財務業績將會於 貴公司綜合財務報表內綜合入賬。

由於兆潤及利承各自為控股股東建發房產的附屬公司，故兆潤及利承被視為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立股份轉讓協議將構成關連交易。

如 貴公司於二零一六年八月十八日所公佈，益悅與蘇州兆坤及廈門利源訂立首份增資協議，據此，益悅出資總金額人民幣517.9百萬元及收購蘇州兆祥約13%註冊資本。此外，正如 貴公司於二零一六年十二月二十九日所公佈，益悅與蘇州兆坤及廈門利源訂立股份轉讓協議，據此，益悅進一步出資總金額人民幣1,449.9百萬元並收購蘇州兆祥的37%註冊資本。根據上市規則第14A.81條，股份轉讓協議項下擬進行的交易須與先前交易合併計算。經合併計算後，由於合併交易的一項或多項適用百分比率超過100%，故合併交易根據上市規則第十四章構成一項非常重大的收購事項，須遵守申報、公告及獨立股東規定。 貴公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准股份轉讓協議項下擬進行的交易。

茲提述 貴公司日期為二零一六年八月十八日的公告(「首份增資公告」)，謹此宣佈益悅與蘇州兆坤( 貴公司控股股東建發房產的附屬公司)及廈門利源( 貴公司控股股東建發房產的附屬公司)訂立首份增資協議，據此，益悅合共出資人民幣517.9百萬元，並收購目標公司約13%的註冊資本。

董事會宣佈，於二零一七年一月五日，益悅( 貴公司間接全資附屬公司)與蘇州兆坤及廈門利源訂立第二份增資協議。根據第二份增資協議，目標公司的註冊資本將由人民幣114.9百萬元增至人民幣200.0百萬元。益悅已同意以現金出資總額人民幣1,449.9百萬元，包括(i)人民幣85.1百萬元，作為註冊資本付款；(ii)人民幣44.2百萬元，作為股份溢價付款；及(iii)益悅按照持股比例償還目標公司過往作出的部分股東貸款的一項利率為5.8%的三年期股東貸款人民幣1,320.6百萬元。

## 八方金融有限公司函件

假設目標公司將不會再次發行股份，於完成第二次增資完成後，益悅將持有目標公司50%的經第二次增資擴大註冊股本。目標公司將因交易而成為 貴公司的附屬公司，且目標公司的財務業績及資產與負債將併入 貴公司的綜合財務報表。

由於蘇州兆坤及廈門利源各自為控股股東建發房產的附屬公司，故蘇州兆坤及廈門利源被視為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立第二份增資協議將構成關連交易。

如 貴公司於二零一五年十二月一日及二零一五年十二月三十一日所公佈，益悅與兆潤訂立合作協議，以成立合營企業，而合營企業隨後收購位於中國福建漳州的一塊土地。再者，如 貴公司於二零一六年十二月二十九日所公佈，益悅進一步自合營企業的現有股東收購合營企業60%股權。此外，誠如上文所述，於二零一六年八月十八日，益悅與蘇州兆坤及廈門利源訂立首份增資協議，據此，益悅出資總額人民幣517.9百萬元，收購目標公司約13%的註冊資本。根據上市規則第14A.81條，第二份增資協議項下擬進行的交易須與先前交易合併計算。經合併計算後，由於合併交易的一項或多項適用百分比率超過100%，故合併交易根據上市規則第十四章構成一項非常重大的收購事項，須遵守申報、公告及獨立股東規定。 貴公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准第二份增資協議項下擬進行的交易。

建發房產及其聯繫人將於股東特別大會上就批准股份轉讓協議項下擬進行的交易有關的建議決議案放棄投票。除上文所述外及經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，概無其他股東於股份轉讓協議項下擬進行的交易中擁有權益。

貴公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事(即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生)組成)，以就股份轉讓協議的條款是否公平合理及其項下擬進行的交易(包括授出特定授權)對獨立股東而言是否公平合理、是否按一般商業條款或更優條款及於 貴集團一般和日常業務過程中進行，及是否符合 貴公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見；並就將於股東特別大會上提呈的決議案投票向獨立股東作出推薦建議。

就此而言，吾等(八方金融)已獲委任為獨立財務顧問，以就(i)兆潤股份轉讓協議及利承股份轉讓協議；及(ii)第二份增資協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或建發房產或兆潤或利承或合營企業或蘇州兆坤或廈門利

源或目標公司或彼等各自的任何附屬公司的董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自的聯繫人並無關連，且並無於 貴集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的任何權利(不論可依法強制執行與否)，故被視為適合向獨立股東提供獨立意見。於最近兩年內，吾等曾獲委聘為 貴公司有關(i)有關向一名關連人士發行 貴公司新股的關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一五年六月十八日的通函)；(ii)有關成立合營企業的須予披露及關連交易以及持續關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一六年四月二十日的通函)；(iii)有關嘉苑租賃及華苑租賃期限超出三年的持續關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一六年三月十四日的公告)；(iv)有關訂立代銷協議及訂立增資協議的持續關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一六年九月二十四日的通函)；及(v)有關就發行永久可換股債券訂立認購協議的關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一七年一月二十六日的通函)的獨立財務顧問(「**先前委聘**」)。根據先前委聘，吾等須就相關交易發表意見並向由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。除 貴公司就此項委聘應付吾等的正常專業費用外，概不存在吾等將自 貴集團或 貴公司或建發房產或兆潤或利承或合營企業或蘇州兆坤或廈門利源或目標公司或其任何附屬公司的董事、最高行政人員及主要股東或彼等各自的聯繫人收取任何費用或利益的安排。

於達致意見時，吾等依賴通函所載資料及聲明的準確性，並假設通函內所作出或提述由 貴公司管理層提供的一切資料及聲明於當時及截至通函刊發日期繼續屬真實。吾等亦依賴與 貴公司管理層就(i)兆潤股份轉讓協議及利承股份轉讓協議；及(ii)第二份增資協議進行的討論(包括通函所載資料及聲明)。吾等亦假設 貴公司管理層於通函分別發表的全部見解、意見及意向聲明均經周詳查詢後合理作出。吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情意見，證明吾等對通函所載資料的準確性加以依賴屬合理做法，及為吾等的意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑通函所載資料或所發表意見有任何重大事實遭遺漏或隱瞞，亦無理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。然而，吾等並無獨立深入調查 貴集團、建發房產、兆潤、利承、合營企業、蘇州兆坤、廈門利源、目標公司或其各自聯繫人的業務及事務，亦無獨立核證吾等所獲提供的資料。

收購合營企業 60% 股權

主要考慮因素及理由

吾等在達致有關股份轉讓協議條款的意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

1. 收購事項的理由及裨益

貴集團主要於中國從事房地產開發、商業運營管理、物業租賃及提供工程代建諮詢服務等業務。貴集團的策略乃為與控股股東合作，以增強貴公司獲取土地的能力以及擴大項目規模，提高公司盈利水平，從而達致協同效益及分散財務風險。

合營企業於二零一五年十二月一日在中國成立。於本公告日期，合營企業註冊股本為人民幣 50.0 百萬元，由益悅、兆潤及利承分別擁有人民幣 20.0 百萬元、人民幣 15.0 百萬元及人民幣 15.0 百萬元。兆潤及利承均為控股股東建發房產的間接附屬公司。自收購事項完成時起，益悅將持有合營企業的全部股權。合營企業將成為貴公司的附屬公司及合營企業的財務業績將於貴公司綜合財務報表綜合入賬。

以下載列合營企業於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日的若干財務資料以及摘錄自廈門評估所編製於二零一六年九月三十日的估值報告(「估值報告甲」)的估值：

	會計師報告		估值報告甲
	於二零一六年 九月三十日 (人民幣千元)	於二零一五年 十二月三十一日 (人民幣千元)	於二零一六年 九月三十日 (人民幣千元)
	經審核	經審核	估價
總資產	756,127	657,124	751,473
總負債	707,623	607,157	679,239
淨資產	48,504	49,967	72,234

合營企業持有的主要資產為漳州在建工程，主要由位於福建省漳州市約 44,828.15 平方米的漳州土地組成，作住宅用途的相關土地使用權為期 70 年。漳州土地的總規劃建築面積為 191,955 平方米，預計可容納約 6,000 人口。



吾等已從公開渠道調查關於中國相關省份住宅物業市場的資料。根據漳州市統計局的資料，漳州市佔地面積約為12,607平方公里。二零一五年漳州市GDP約達人民幣2,770億元，較上年增長11.5%，增幅連續三年位居福建省第一。二零一五年漳州市人口約達5百萬，較上年增加16.3%。此外，二零一六年前九個月不動產開發投資約達人民幣2,100億元，較二零一五年同期增長約12.6%。二零一六年前九個月漳州市居民平均收入為人民幣24,334元，較二零一五年同期增加約9.7%。此外，根據中國專業房地產資訊平台房天下(Fang.com)的物業價格資料，漳州市平均住房價格由二零一五年十二月的人民幣6,955元大幅上漲約77.6%至二零一六年十二月的人民幣12,349元。

漳州土地位於漳州市龍文區湖濱路以西及湖閣路以北。高檔物業位於其東北方，碧湖及生態園位於其南方。漳州土地俯瞰九龍江，風景優美。此外，該項目位於碧湖生態園的核心地區，佔據獨特的自然地理優勢。漳州土地因其地理位置而具有物業升值的巨大潛力。項目選址亦鄰近多條交通要道，包括連接廈門市的G15及G76高速公路。此外，起於現有漳州北站、途經漳州開發區、連接一個廈門新站的新高鐵線(即廈漳城際軌道R3線)已經在建，預期到二零二零年完工。鑒於該新建線路全長68.8千米，而目標時速120千米，估計由漳州北站到廈門站的總運行時間在60分鐘以內。

預期漳州土地開發項目(「漳州項目」)將分為兩期。第一期(「漳州項目一期」)已於二零一六年六月動工。於二零一六年十一月已達到預售標準，預期將於二零一八年十月完工及交付。預期漳州項目第二期(「漳州項目二期」)將於二零一七年二月動工，預期將於二零一七年七月前達到預售標準，且預期將於二零一九年四月前完工。漳州項目一期及漳州項目二期主要包括(i)9幢高層大廈；(ii)2幢低層大廈；及(iii)964個地庫泊車位，總佔地面積

## 八 方 金 融 有 限 公 司 函 件

約44,828平方米，總建築面積為191,955平方米。吾等於下文載列漳州項目一期於二零一六年六月三十日及十月三十一日的若干施工進度及預售單元銷售的資料：

	於二零一六年 六月三十日	於二零一六年 十月三十一日
總規劃建築面積(平方米)	191,955	191,955
已完工總規劃建築面積(平方米)	—	10,700
已完工規劃建築面積的合計百分比	—	5.57%

漳州項目一期於二零一六年六月三十日及十月三十一日的已完工總規劃建築面積分別為零及10,700平方米，於各日期佔已完工規劃建築面積的合計百分比分別為零及5.74%。經考慮合營企業在漳州項目一期施工中並未遭遇任何延誤而漳州項目二期預計於二零一七年二月動工，董事認為漳州項目的施工進展順利。

鑒於漳州市的物業價格不斷上漲、上列漳州土地的地理優勢及現成物業開發項目，因此 貴集團對該房地產開發機會尤為感興趣。該項目為漳州土地上的一個低密度物業開發項目，勢必會吸引附近地區的中上階層客戶。 貴集團旨在通過收購事項讓益悅參與漳州土地上的房地產項目，以進一步拓寬 貴集團的房地產業務。

吾等注意到，中國部分城市自二零一六年九月底對住宅物業購買及相關按揭貸款實施限制措施(「**限制措施**」)。該等城市的總體物業價格及住宅物業交易數量近期遇到下行壓力。然而，漳州市並非該等城市之一，其整體物業價格於二零一六年九月底至二零一六年十一月並無受到實施限制措施的影響。根據房天下的資料，漳州市的平均住房價格由二零一六年九月的人民幣11,759元上漲約5.0%至二零一六年十一月的人民幣12,349元。儘管限制措施對漳州市物業價格具有潛在影響，董事在考慮(i)漳州土地的地理優勢；(ii)將於二零二年前建設的新高速鐵路線；(iii)漳州市人口的平穩增加；及(iv)漳州市GDP以及漳州市本地居民的總體收入溫和增長後認為，限制措施不會對漳州項目及合營企業的前景產生重大影響。

合營企業為建發房產的附屬公司。建發房產為廈門建發股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的附屬公司，而廈門建發股份有限公司為廈門建發集團有限公司(一家受中國廈門市政府監管的國有公司集團)的附屬公司。廈門建發集團



有限公司為一家國有綜合企業，主要在中國從事供應鏈營運、房地產開發、旅遊及酒店、展會及展覽等行業。廈門建發集團有限公司於二零一五年位列中國500強企業第116位，且連續多年位列福建省100強企業集團首位。鑒於其雄厚背景、在中國房地產行業的深厚經驗及穩健財務狀況，建發房產可有多個機會獲得地塊及房地產項目。此外，與建發房產旗下的兆潤及利承合作為 貴集團提供在漳州市物業市場投資的大好機會及地位。其可協助 貴集團(目前處於物業開發領域的起步階段)高效地打入漳州市當地的中高尚物業市場及為日後在物業市場擴展累積寶貴的物業開發經驗。

此外，於收購事項完成後，益悅將直接擁有合營企業的100%註冊資本。因此，合營企業的財務業績將併入 貴公司的綜合業績，從而提升 貴集團的資產規模及盈利能力。此外，合營企業董事會的全體董事僅可由益悅委任，因此益悅(亦為合營企業的唯一股東)將有自主權管理合營企業的經營及利用合營企業的資源。

鑒於以上所述，吾等認為，收購事項連同計及漳州項目的業務前景增加對漳州項目的投資計劃對 貴集團而言具有商業合理性。

## 2. 股份轉讓協議的條款

### (i) 代價

根據股份轉讓協議，益悅將以現金總額人民幣43.3百萬元收購兆潤及利承的合共60%股本權益，並償還兆潤及利承先前向合營企業作出的股東貸款人民幣404.1百萬元。股份轉讓協議項下的代價乃由 貴公司基於廈門市大學資產評估有限公司進行的合營企業總資產及負債的估值經兆潤及利承公平磋商後釐定。於二零一六年九月三十日，合營企業的總資產估值約為人民幣751.5百萬元，包括(i)資產淨值約人民幣72.2百萬元及(ii)總負債約人民幣679.2百萬元。股東貸款總額人民幣404.7百萬元乃根據合營企業於二零一六年九月三十日的未經審核賬目基於股東貸款人民幣673.4百萬元的約60%而定。

基於該等評估價值，收購事項的總額約人民幣447.4百萬元將為(i)股本注資約人民幣43.3百萬元及(ii)漳州目標股東貸款的總和，以根據益悅所承擔的股權比例償還兆潤及利承

先前作出的部分股東貸款。根據合營企業於二零一六年九月三十日的未經審核賬目，股東貸款總額人民幣404.1百萬元的利率為5.8%，乃基於股東貸款人民幣673.4百萬元的約60%計算。

益悅將以自建發房產取得的集團股東貸款總額人民幣447.4百萬元撥付收購事項。根據 貴公司與建發房產訂立的股東貸款框架協議，集團股東貸款的利率將按中國人民銀行人民幣貸款基準利率(於最後實際可行日期為4.75%)計算，及根據股東貸款框架協議毋須抵押任何資產予建發房產。如 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績公告所載， 貴集團的現金結餘約為人民幣87,000,000元，不足以結清收購事項的總代價。

據 貴公司告知， 貴公司已為類似貸款金額引用中國獨立第三方金融機構的集團股東貸款利率。金融機構提供的條款不僅要求 貴集團質押資產，亦會收取利率介乎5.5%至6%的利息，該等利率較集團股東貸款的利率高約10%。由於集團股東貸款按照較向 貴集團提供的正常商業條款更佳的條款提供且無需抵押 貴公司資產，董事認為，集團股東貸款乃按照較獨立第三方金融機構向 貴集團提供的正常商業條款更佳的條款提供。此外，鑒於漳州目標股東貸款中將向合營企業收取的利率5.8%與集團股東貸款中建發房產所收取的4.75%之間的差額， 貴集團將受益於該利差，從而增強 貴公司的盈利能力。

茲提述 貴公司日期為二零一六年十二月四日的公告，吾等留意到 貴公司擬發行永久可換股債券500,000,000港元(「永久可換股債券」)，用於償還 貴公司的現有股東貸款，並了解到收購事項將以集團股東貸款提供資金，從而將在一定程度上增加 貴公司的股東貸款。吾等獲 貴公司告知，董事已考慮若干股權融資方式(債務融資除外)，如配售、供股及公開發售。就配售而言，鑒於 貴公司已於二零一六年十二月二十一日完成配售68,000,000股股份，董事認為，若配售價並無進一步折讓，其將因此導致股東權益進一步攤薄，配售代理難以找到承配人。就供股及公開發售而言，董事認為彼等可能難以在香港找到有意悉數包銷 貴公司股份以籌集建議資金的獨立包銷商。董事認為，即使可找到獨立包銷商，供股或公開發售將產生高昂的包銷佣金，過程中成本較諸從 貴集團股東貸款融資為高。

經考慮(i)集團股東貸款的利率低於金融機構提供的利率；(ii)受益於目標股東貸款與集團股東貸款之間的利差；(iii)基於 貴集團於二零一六年六月三十日的現金結餘， 貴集團

並無足夠的內部財務資源結清代價；及(iv) 貴公司已考慮其他替代集資方法，其不僅費用高昂及耗時而且會導致股東權益進一步攤薄，吾等認為結清代價的建議融資方法屬公平合理及符合 貴公司及其股東的利益。

吾等已審查及查詢負責對合營企業進行估值的廈門評估的資格及經驗。吾等注意到廈門評估乃在估值公司認可名單之上。同時，吾等向廈門評估查詢後獲悉，其為獨立於 貴集團及／或 貴集團關連人士及／或建發房產及／或兆潤及／或利承的第三方。吾等亦已審查 貴公司委聘廈門評估所提供的服務範圍，而吾等注意到工作範圍就所給予的意見而言屬恰當，且工作範圍並無限制。因此，吾等認為廈門評估合資格並具備足夠相關經驗對合營企業進行估值。

如估值報告甲所述，於二零一六年九月三十日，總資產、資產淨值總額及總負債的評估價值分別約為人民幣751.5百萬元、人民幣72.2百萬元及人民幣679.2百萬元。根據吾等對估值報告甲的審閱及吾等與廈門評估的討論，吾等注意到漳州土地的估值乃採用成本法編製及主要假設包括(i)現有政治、法律、財務或經濟狀況並無發生任何重大及不可預測的變動，可能會對漳州土地的整體經濟及估值產生不利影響；(ii)合營企業於可預見未來繼續經營；(iii)主要管理層將會就合營企業的發展成功進行所有必要活動；(iv)合營企業將遵守適用法律及法規；及(v)並無與所估值資產有關的不可抗力或不可預測狀況，可能會對呈報價值產生不利影響。

根據吾等對估值報告甲的審閱及分析，吾等認為該套方法為普遍採用的方法，用於評估該等資產及負債屬合理及已評估及經驗證的假設可於達致估值時提供合理基準。吾等認為廈門評估就估值採用的基準及假設屬公平合理。

此外，吾等亦已評核通函附錄四所載由戴德梁行編製的估值報告(「估值報告乙」)，其內容有關漳州在建工程截至二零一六年十月三十一日的評估價值。根據上市規則第13.80條的規定，吾等已審查及查詢負責進行估值的戴德梁行的資格及經驗。吾等已核查戴德梁行的網站及注意到戴德梁行乃在估值公司認可名單之上。同時，吾等向戴德梁行查詢後獲悉，其為獨立於 貴集團及／或 貴集團關連人士及／或建發房產及／或兆潤及／或利承

及／或合營企業的第三方且與彼等並無任何業務關係，惟在籌備 貴集團財務申報時就目標公司、合營企業及 貴集團其他資產發出估值報告則除外。吾等亦已審查 貴公司委聘戴德梁行所提供的服務範圍，而吾等注意到工作範圍就所給予的意見而言屬恰當，且工作範圍並無限制。因此，吾等認為戴德梁行合資格並具備足夠相關經驗對漳州在建工程進行估值。

根據吾等對估值報告乙的審閱及吾等與戴德梁行的討論，吾等注意到，對於益悅持有的漳州在建工程的權益，估值乃假設其以目前享有空置管有權的有利狀況出售，並參考相關市場可供比較的銷售交易，按直接比較法編製。基於可供比較物業及標的物業之間在位置、面積及其他特點方面的差異，考慮作出適當調整及分析。

假設(i)漳州土地並無可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及費用；(ii)以按名義年度土地使用費出讓漳州土地於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付讓金；及(iii)目前持有的發展中漳州在建工程的權益將根據 貴公司提供的最新發展建議開發及竣工。該漳州在建工程權益採用直接比較法，參考相關市場的可資比較銷售憑證，並計及(i)於估值日期與各建設階段有關的累計建設成本及專業費用；及(ii)完成開發項目預期產生成本及費用的剩餘部分進行估值。吾等認為該套方法為普遍採用的方法且屬合理及假設屬公平合理。合營企業的漳州在建工程的估值詳情載於通函附錄四所載的物業估值報告。

根據漳州在建工程截至二零一六年十二月三十一日的評估價值(摘錄自通函附錄四所載估值報告乙)，吾等注意到整個漳州在建工程截至二零一六年十二月三十一日的評估價值約為人民幣798.0百萬元，與估值報告甲所載截至二零一六年九月三十日約為人民幣751.5百萬元的評估價值相比之下的增幅為6.2%。吾等注意到，該等評估價值的差異主要是由於採納的評估方法有所不同，估值報告甲採用成本法，而估值報告乙則採用直接比較法。

根據吾等對估值報告乙的審閱及分析，吾等認為所採用的估值法為評估有關資產時常用的估值方法，及戴德梁行就估值採用的基準及假設屬公平合理。

除估值報告外，吾等亦注意到，總資產由二零一五年十二月三十一日會計師報告所載的人民幣657.1百萬元增至二零一六年九月三十日會計師報告所載的人民幣756.1百萬元，主要是由於漳州在建工程的開發持續進行所致。

經考慮(i)收購事項的代價總額乃基於淨資產及總負債的評估價值而定；(ii)於二零一六年六月三十日至十月三十一日期間漳州項目一期已完工規劃建築面積百分比的5.74%增幅；(iii)吾等的研究顯示，漳州市自二零一五年十二月至二零一六年十二月的住房價格總體上漲；(iv)漳州市的本地生產總值及人口均錄得穩定增長；(v)與建發房地產附屬公司的長期合作關係；及(vi)收購事項將以集團股東貸款撥付資金，而集團股東貸款的利率低於益悅向合營企業提供的漳州目標股東貸款的利率，吾等認為代價屬公平合理。

## 訂立第二份增資協議

### 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關第二份增資協議條款的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

### 3. 第二次增資的原因及裨益

貴集團主要於中國從事房地產開發、商業運營管理、物業租賃及提供工程代建諮詢服務等業務。貴集團的策略乃為與控股股東合作，以增強貴公司獲取土地的能力以及擴大項目規模，提高公司盈利水平，從而達致協同效益及分散財務風險。

目標公司於中國註冊成立為有限責任公司，主要從事物業開發業務。目標公司的現有註冊資本為人民幣114.9百萬元，當中益悅自首次增資完成以來直接持有約13%。第二次增資後，目標公司的註冊資本將由人民幣114.9百萬元進一步增至人民幣200.0百萬元，當中約50%將由益悅直接持有。

以下載列目標公司於二零一六年三月三十一日及九月三十日的若干財務資料及摘錄自二零一六年三月三十一日估值報告甲的評估價值：

	會計師報告 於 二零一六年 九月三十日 (人民幣千元) 經審核	核數師報告 於 二零一六年 三月三十一日 (人民幣千元) 經審核	估值報告甲 於 二零一六年 三月三十一日 (人民幣千元) 估值
總資產	4,253,368	3,861,235	3,971,070
總負債	4,164,925	3,819,194	3,819,100
資產淨值	88,443	42,041	151,970



目標公司持有的主要資產為江蘇在建工程，主要包括位於江蘇省蘇州市面積約224,623.6平方米的江蘇土地，及作住宅用途的有關土地使用權為期70年。江蘇土地的總規劃建築面積(江蘇土地第三期仍處於規劃階段除外)為343,684平方米，預期可容納約7,800人口。

蘇州為中國人氣最旺的城市之一，截至二零一五年底估計人口為10.6百萬。根據國家統計局的資料，蘇州在江蘇省的GDP最高，約為人民幣14,500億元，佔江蘇省GDP總額的20.7%，而南京在江蘇省中排名第二，約為人民幣9,720億元，佔江蘇省GDP總額的13.9%。此外，根據蘇州市統計局的網站，於二零一六年首九個月，蘇州居民的平均收入較二零一五年同期增加約8.5%。於二零一六年首九個月，蘇州不動產發展投資額超過人民幣34,900億元，較二零一五年同期增加約8.5%。此外，根據房天下的資料，蘇州的平均住房價格指數由二零一五年十二月的人民幣12,574元上升26.7%至二零一六年十二月的人民幣15,932元。

江蘇土地位於吳中區一個湖區，周圍有中國其他知名物業開發商的高尚住宅房地產項目，並座落於一個生態園附近。此外，江蘇土地靠近商業商務區，擁有相當完善的交通網絡及綜合配套設施，前往市中心十分方便。此外，一條新的地鐵線(「二號地鐵線」)已建成並自二零一六年九月起投入運營，當中一個地鐵站尹山湖站建在江蘇土地附近。二號地鐵線不僅可改善江蘇土地及蘇州不同地方、相城區及吳中區的交通網絡，亦會增加沿二號地鐵線所建住宅物業(包括江蘇土地)的需求。

吾等注意到，施工圖已於二零一五年十二月妥為制訂。項目(「江蘇項目」)將合共分三期。項目一期(「江蘇項目一期」)已於二零一六年二月動工，預期於二零一七年十二月竣工。項目二期(「江蘇項目二期」)已於二零一六年十月動工，預期於二零一八年八月前竣工。最後一期預計於二零一七年六月動工，預期於二零二零年六月前竣工。公寓住宅有三至四室，面積介乎90至143平方米，並將有別墅供出售。據 貴公司進一步告知，目標公司已自有關房地產開發部門獲得江蘇項目一期的預售許可證，並開始向市場促銷公寓。

## 八 方 金 融 有 限 公 司 函 件

以下載列於二零一六年六月三十日及十月三十一日江蘇項目一期的若干施工進度資料及預售單位銷售情況：

	於 二零一六年 六月三十日	於 二零一六年 十月三十一日
總規劃建築面積(平方米)	162,753	162,753
已完工總規劃建築面積(平方米)	16,000	34,340
已完工規劃建築面積的合計百分比	9.83%	21.10%
總可售建築面積(平方米)	—	84,359
已售總可售建築面積(平方米)	—	31,455
已售可售建築面積的合計百分比	—	37.29%

於二零一六年六月三十日及十月三十一日，江蘇項目一期的已完工總規劃建築面積分別為16,000及34,340平方米，佔各自日期已完工規劃建築面積合計百分比的9.83%及21.10%。另一方面，於二零一六年六月三十日及十月三十一日，江蘇項目一期的總可售建築面積分別已出售零及31,455平方米，佔各自日期可售建築面積合計百分比的零及37.29%。隨着江蘇項目二期亦已動工，董事認為江蘇項目的施工進展良好及預售單位的銷售已達到目標。

鑒於蘇州的物業價格不斷上漲、上列吳中地區江蘇土地的地理優勢及現成物業開發項目，因此 貴集團對該房地產開發機會尤為感興趣。該項目為江蘇土地上的一个低密度物業開發項目，勢必會吸引附近地區的中上階層客戶。 貴集團旨在通過第二次增資讓益悅參與江蘇土地上的房地產項目，以進一步拓寬 貴集團的房地產業務。

吾等注意到，中國部分城市(包括蘇州)自二零一六年九月底對住宅物業購買及相關按揭貸款實施限制措施。該等城市的整體物業價格及住宅物業交易數量近期遇到下行壓力。儘管如此，在實施限制措施後，蘇州整體物業價格於二零一六年九月底至二零一六年十一月維持穩定。根據房天下的資料，蘇州平均住房價格由二零一六年九月的人民幣15,519元上漲約2.7%至二零一六年十一月的人民幣15,932元。儘管限制措施對蘇州物業價格的潛在影響，但董事在考慮(i)江蘇土地的地理優勢；(ii)江蘇項目一期預售單位銷售強勁；及(iii)蘇州GDP以及蘇州本地居民的整體收入溫和增長後認為，限制措施不會對江蘇及目標公司的前景產生重大影響。



目標公司為建發房產的附屬公司。建發房產為廈門建發股份有限公司(一家於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的附屬公司，而廈門建發股份有限公司為廈門建發集團有限公司(一家受中國廈門市政府監管的國有公司集團)的附屬公司。廈門建發集團有限公司為一家國有綜合企業，主要在中國從事供應鏈營運、房地產開發、旅遊及酒店、展會及展覽等行業。廈門建發集團有限公司於二零一五年位列中國500強企業第116位，且連續多年位列福建省100強企業集團首位。鑒於其雄厚背景、在中國房地產行業的深厚經驗及穩健財務狀況，建發房產可有多個機會獲得地塊及房地產項目。此外，與建發房產旗下的蘇州兆坤及廈門利源合作為 貴集團提供在蘇州物業市場投資的大好機會及地位。其可協助 貴集團(目前處於物業開發領域的起步階段)高效地打入蘇州當地的中高尚物業市場及為日後在物業市場擴展累積寶貴的物業開發經驗。

此外，於第二次增資完成後，益悅將直接擁有目標公司的50%註冊資本。因此，目標公司的財務業績將併入 貴公司的綜合業績，因而擴大 貴集團的資產規模及提高盈利能力。此外，目標公司的董事會將包括三名董事，而其中兩名將由益悅委任，另一名將由蘇州兆坤委任，因此益悅(亦為 貴公司的最大股東)將可靈活管理目標公司的營運及利用目標公司的資源。

鑒於以上所述，吾等認為，第二次增資連同計及江蘇項目的業務前景增加對江蘇項目的投資計劃對 貴集團而言具有商業合理性。

#### 4. 第二份增資協議的條款

##### (ii) 代價

根據第二份增資協議，益悅將以現金方式向目標公司注資約人民幣1,449.9百萬元以獲得目標公司約37%股權，並享有目標公司在第二份增資協議下的權利及義務。第二份增資協議下代價由 貴公司根據廈門評估對目標公司於二零一六年三月三十一日的總資產及負債的估值經目標公司股東之間公平磋商後釐定。於二零一六年三月三十一日，目標公司的總資產估值為約人民幣3,971.1百萬元，包括(i)淨資產約人民幣152.0百萬元及(ii)總負債約人民幣3,819.1百萬元。

## 八方金融有限公司函件

基於該等評估價值，第二次增資總額約人民幣1,449.9百萬元為以下各項的總和：(i)股本注資約人民幣129.3百萬元(包括約人民幣85.1百萬元作為註冊資本付款及約人民幣44.2百萬元作為股份溢價付款)及(ii)股東貸款，以根據益悅所承擔的股權比例償還目標公司先前作出部分股東貸款。註冊資本及股份溢價付款乃根據(i)二零一六年三月三十一日的資產淨值約人民幣152.0百萬元；(ii) 貴公司將向目標公司出資的額外37%股權；及(iii)第二次增資後的註冊資本人民幣200.0百萬元而定。換言之，約人民幣129.3百萬元之股權出資為第二次增資完成後目標公司的註冊資本與股份溢價之總和之50%減去首份增資協議項下註冊資本與股份溢價之總和之付款約人民幣22.7百萬元(即是人民幣152.0百萬元 / (1-50%) x 50% - 人民幣22.7百萬元)。因此 貴公司須向目標公司出資約人民幣129.3百萬元，以維持其於第二次增資完成後於目標公司的50%股權。根據目標公司於二零一六年九月三十日的未經審核賬目，股東貸款約人民幣1,320.6百萬元之利率為5.8%，乃基於股東貸款約人民幣3,569.3百萬元之約37%計算。因此，吾等認為第二次增資的總額(包括股權出資及股東貸款)屬公平合理。

益悅將於第二份增資協議生效後的180個工作日內或於二零一七年三月三十一日前(以較早者為準)支付總代價。益悅將以自建發房產取得的集團股東貸款約人民幣1,449.9百萬元撥付第二次增資。根據 貴公司與建發房產訂立的股東貸款框架協議，集團股東貸款的利率將按中國人民銀行人民幣貸款基準利率(於最後實際可行日期為4.75%)計算，及根據股東貸款框架協議毋須抵押任何資產予建發房產。如 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月的中期業績公告所載， 貴集團的現金結餘約為人民幣87,000,000元，不足以結清第二次增資的總代價。

據 貴公司告知， 貴公司已為類似貸款金額引用中國獨立第三方金融機構的集團股東貸款利率。金融機構提供的條款不僅要求 貴集團質押資產，亦會收取利率介乎5.5%至6%的利息，該等利率較集團股東貸款的利率高約10%。由於集團股東貸款按照較向 貴集團提供的正常商業條款更佳的條款提供且無需抵押 貴公司資產，董事認為，集團股東貸款乃按照較獨立第三方金融機構向 貴集團提供的正常商業條款更佳的條款提供。此外，鑒於江蘇目標股東貸款中將向目標公司收取的利率5.8%與集團股東貸款中建發房產所收取的利率4.75%之間的差額， 貴集團將受益於該利差，從而增強 貴公司的盈利能力。

## 八 方 金 融 有 限 公 司 函 件

茲提述 貴公司日期為二零一六年十二月四日的公告，吾等留意到 貴公司擬發行永久可換股債券500,000,000港元，用於償還 貴公司的現有股東貸款，並了解到第二次增資將以集團股東貸款提供資金，從而將在一定程度上增加 貴公司的股東貸款。吾等獲 貴公司告知，董事已考慮若干股權融資方式(債務融資除外)，如配售、供股及公開發售。就配售而言，鑒於 貴公司已於二零一六年十二月二十一日完成配售68,000,000股股份，董事認為，若配售價並無進一步折讓，其將因此導致股東權益進一步攤薄，配售代理難以找到承配人。就供股及公開發售而言，董事認為彼等可能難以在香港找到有意悉數包銷 貴公司股份以籌集建議資金的獨立包銷商。董事認為，即使可找到獨立包銷商，供股或公開發售將產生高昂的包銷佣金及所得款項將較債務融資相對更為耗時。

經考慮(i)集團股東貸款的利率低於金融機構提供的利率；(ii)受益於目標股東貸款與集團股東貸款之間的利差；(iii)基於 貴集團於二零一六年六月三十日的現金結餘， 貴集團並無足夠的內部財務資源結清代價；及(iv) 貴公司已考慮其他替代集資方法，其不僅費用高昂及耗時而且會導致股東權益進一步攤薄，吾等認為結清代價的建議融資方法屬公平合理及符合 貴公司及其股東的利益。

吾等已審查及查詢負責對目標公司進行估值的廈門評估的資格及經驗。吾等注意到廈門評估乃在估值公司認可名單之上。同時，吾等向廈門評估查詢後獲悉，其為獨立於 貴集團及／或 貴集團關連人士及／或建發房產及／或蘇州兆坤及／或廈門利源的第三方。吾等亦已審查 貴公司委聘廈門評估所提供的服務範圍，而吾等注意到工作範圍就所給予的意見而言屬恰當，且工作範圍並無限制。因此，吾等認為廈門評估合資格並具備足夠相關經驗對目標公司進行估值。

如廈門評估編製的估值報告甲所載，於二零一六年三月三十一日，總資產、淨資產及總負債的評估價值分別約為人民幣3,971.1百萬元、人民幣152.0百萬元及人民幣3,819.1百萬元。根據吾等對估值報甲的審閱及吾等與廈門評估的討論，吾等注意到，江蘇土地的估值乃採用成本法編製及主要假設包括(i)現有政治、法律、財務或經濟狀況並無發生任何重大及不可預測的變動，可能會對江蘇土地的整體經濟及估值產生不利影響；(ii)目標公司於

可預見未來繼續經營；(iii) 主要管理層將會就目標公司的發展成功進行所有必要活動；(iv) 目標公司將遵守適用法律及法規；及(v) 並無與所估值資產有關的不可抗力或不可預測狀況，可能會對呈報價值產生不利影響。其他資產及負債的估值乃假設目標公司在可見未來繼續經營採用成本法編製。

根據吾等對估值報告甲的審閱及分析，吾等認為此方法為評估有關資產及負債時常用的方法及屬公平及已評估及經驗證的假設可於達致估值時提供合理基準。吾等認為廈門評估所採用的估值基準及假設乃屬公平合理。

根據江蘇在建工程於二零一六年十二月三十一日的評估價值(摘錄自通函附錄四所載估值報告乙)，吾等注意到通函附錄四所載由戴德梁行評估的江蘇在建工程於二零一六年十月三十一日的評估價值及吾等注意到整個江蘇在建工程於二零一六年十二月三十一日的評估價值約為人民幣4,184.0百萬元，較估值報告甲所載於二零一六年三月三十一日的評估價值約人民幣3,969.5百萬元增加5.4%。江蘇在建工程於二零一六年十二月三十一日的估值由戴德梁行進行。估值報告乙及作出的相應調整載於通函附錄四。

根據上市規則第13.80條的規定，吾等已審查及查詢負責進行估值的戴德梁行的資格及經驗。吾等已核查戴德梁行的網站及注意到戴德梁行乃在估值公司認可名單之上。同時，吾等向戴德梁行查詢後獲悉，其為獨立於 貴集團及／或 貴集團關連人士及／或建發房產及／或蘇州兆坤及／或廈門利源及／或目標公司的第三方且與彼等並無任何業務關係，而目前的委聘為彼等之間的首個項目。吾等亦已審查 貴公司委聘戴德梁行所提供的服務範圍，而吾等注意到工作範圍就所給予的意見而言屬恰當，且工作範圍並無限制。因此，吾等認為戴德梁行合資格並具備足夠相關經驗對江蘇在建工程進行估值。

根據吾等對估值報告乙的審閱及吾等與戴德梁行的討論，吾等注意到，對於益悅持有的江蘇在建工程的權益，估值乃假設其以目前享有空置管有權的有利狀況出售，並參考相關市場可供比較的銷售交易，按直接比較法編製。基於可供比較物業及標的物業之間在位置、面積及其他特點方面的差異，考慮作出適當調整及分析。

假設(i) 江蘇土地並無可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及費用；(ii) 以按名義年度土地使用費出讓江蘇土地於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付讓金；及(iii) 目前持有的發展中江蘇在建工程的權益將根據 貴公司提供的最新發展

建議開發及竣工。該江蘇在建工程權益採用直接比較法，參考相關市場的可資比較銷售憑證，並計及(i)於估值日期與各建設階段有關的累計建設成本及專業費用；及(ii)完成開發項目預期產生成本及費用的剩餘部分進行估值。吾等認為該套方法為普遍採用的方法且屬合理及假設屬公平合理。目標公司的江蘇在建工程的估值詳情載於通函附錄四所載的物業估值報告。

根據吾等對估值報告乙的審閱及分析，吾等認為所採用的估值法為評估有關資產時常用的估值方法，及戴德梁行所採用的估值基準及假設乃屬公平合理。

除估值報告外，吾等亦注意到，總資產由二零一六年六月三十日會計師報告所載的人民幣4,011.7百萬元增至二零一六年九月三十日會計師報告所載的人民幣4,253.4百萬元，主要是由於江蘇在建工程的開發持續進行。

經考慮(i)第二次增資的代價總額乃基於淨資產及總負債的評估價值；(ii)於二零一六年六月三十日至十月三十一日期間江蘇土地已完工規劃建築面積百分比的115.63%增幅；(iii)蘇州的本地生產總值及當地居民的整體收入錄得平穩增長；(iv)吾等調研發現，蘇州自二零一五年十二月至二零一六年十二月的住房價格總體上漲；(v)與建發房地產附屬公司的長期合作關係；及(vi)第二次增資將以集團股東貸款撥付，而集團股東貸款的利率低於益悅向江蘇目標公司提供的目標股東貸款的利率，吾等認為代價屬公平合理。

### 訂立股份轉讓協議及第二份增資協議的財務影響

於收購事項完成後，貴集團將持有合營企業的全部已發行股本。因此，合營企業將作為貴公司的附屬公司入賬，而合營企業的財務業績及資產與負債將併入貴公司的綜合財務報表。將合營企業作為貴公司附屬公司的會計處理已與核數師達成一致。

此外，於第二次增資完成後，貴集團將持有目標公司經擴大註冊資本的50%。根據第二份增資協議，貴集團將有權委任目標公司董事會內兩名董事。董事認為，由於股權為50%，故貴集團對目標公司將有重大影響力。因此，目標公司將以貴公司的附屬公司入賬，而目標公司的財務業績及資產與負債將併入貴公司的綜合財務報表。將目標公司作為貴公司附屬公司的會計處理已與核數師達成一致。



### (i) 盈利

基於 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年報， 貴集團錄得 貴公司擁有人應佔溢利約人民幣 13,000,000 元。基於股份轉讓協議及第二份增資協議， 貴集團將向合營企業貸出金額為人民幣 404,000,000 元的漳州目標股東貸款及向目標公司貸出本金額為人民幣 1,321,000,000 元的江蘇目標股東貸款(年利率均為 5.8%)，將由自建發房產取得的本金額為人民幣 1,725,000,000 元的集團股東貸款(年利率為 4.75%)撥付資金。完成收購事項及第二次增資後，預期 貴集團將錄得年度利息收入淨額。由於開發物業項目直至竣工通常需要超過一年，來自預售合約的收益僅可於物業項目竣工及物業的業權分階段轉移至客戶後確認。因此，目標公司及合營企業的盈利以及分佔彼等的業績將按年有所波動。

### (ii) 現金流量

根據 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告， 貴集團於二零一六年六月三十日擁有現金及銀行結餘約人民幣 87,000,000 元。根據股份轉讓協議及第二份增資協議，代價將以現金支付，由集團股東貸款撥付資金。因此，支付代價的現金流出將由集團股東貸款的現金流入抵銷且對 貴集團的現金流量並無任何重大影響。

### (iii) 資產淨值

根據 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告，於二零一六年六月三十日的綜合資產淨值約為人民幣 886,000,000 元。於收購事項及第二次增資完成後，鑒於將漳州土地及江蘇土地確認入賬 貴集團後， 貴集團的物業存貨將會增加，且其增幅將超過用於結清代價的股東貸款的增幅，故 貴集團的資產淨值將會增加。

### (iv) 資產負債比率

根據 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告， 貴集團於二零一六年六月三十日的資產負債比率約為 35.9%，按 貴集團於二零一六年六月三十日的借款總額除以 貴集團於二零一六年六月三十日的權益總額計算得出。考慮到收購事項、第二次增資及永久可換股債券的發行的合併影響後， 貴集團的負債將會由於集團股東貸款而增加，但部分透過以永久可換股債券的發行所得款項來償還股東貸款而抵銷。另一方面，股權增加的部分等於永久可換股債券的金額，因為股權將於永久可換股債券的發行後入賬列為股權工具。基於集團股東貸款的金額超過永久可換股債券的金額，故資產負債比率將會上升。

---

# 八方金融有限公司函件

---

## 推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為，股份轉讓協議、第二份增資協議及其項下擬進行交易的條款乃於 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東，且吾等建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成將予提呈的普通決議案，以批准股份轉讓協議及第二份增資協議的條款。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

八方金融有限公司

董事總經理

董事

馮智明

陳和莊

謹啟

二零一七年二月二十五日

附註：馮智明先生自二零零三年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。馮先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾23年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司的併購、關連交易及須遵守收購守則交易的多項顧問交易。陳和莊先生自二零零八年起為第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員。陳先生於機構融資及投資銀行方面擁有逾15年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司的併購、關連交易及須遵守收購守則交易的多項顧問交易。



## 1. 本集團的財務資料

### 本集團的財務資料

本集團截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個財政年度各年及截至二零一六年六月三十日止六個月的財務資料已於下列文件中披露，有關文件已刊發於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.cndintl.com>)：

- 本公司於二零一四年三月五日刊發的截至二零一三年十二月三十一日止年度年報 (第47至118頁)；
- 本公司於二零一五年三月二十三日刊發的截至二零一四年十二月三十一日止年度年報 (第51至124頁)；
- 本公司於二零一六年四月十一日刊發的截至二零一五年十二月三十一日止年度年報 (第52至122頁)；及
- 本公司於二零一六年九月二十三日刊發的截至二零一六年六月三十日止六個月中期報告 (第3至33頁)。

### 債務聲明

#### 借款－有抵押

於二零一六年十二月三十一日 (即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期) 營業時間結束時，經擴大集團的有擔保計息銀行借款為人民幣543,236,000元。經擴大集團有抵押計息銀行借款中的人民幣3,236,000元以若干物業、廠房及設備作抵押，而人民幣540,000,000元以待售開發中物業作抵押。

#### 借款－無抵押

於二零一六年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有無抵押及無擔保應付非控股權益款項人民幣235,863,000元，以及來自中間控股公司的無抵押及無擔保計息貸款人民幣3,662,522,000元。

#### 融資擔保合約

於二零一六年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團已就授予經擴大集團物業買家的按揭融資人民幣470,856,000元向銀行及金融機構提供擔保。有關擔保乃為保證該等買家履行還款責任而提供，擔保期間將自授出按揭當日起至以下時間終止：(i) 房地產所有權證的頒發時間 (通常為完成擔保登記後平均兩至三年期間)；或(ii) 物業買家還清按揭貸款的時間 (以較早者為準)。

### 資本承擔

於二零一六年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團就在建物業的已訂約但未撥備資本承擔為人民幣844,068,000元。

### 抵押資產

本集團於二零一六年十二月三十一日抵押銀行存款人民幣1,475,000元，作為與若干銀行及金融機構就為經擴大集團物業單位的若干買方安排的按揭貸款所授出的按揭融資有關的擔保存款。

於二零一六年十二月三十一日，銀行借款由相關資產(包括經擴大集團賬面值為人民幣11,178,000元的若干物業、廠房及設備以及賬面值為人民幣3,838,954,000元的若干待售開發中物業)作實際抵押。

### 或然負債

於二零一六年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無其他重大或然負債。

### 免責聲明

除通函本節上文所述、經擴大集團內公司間負債以及日常業務過程中一般貿易及其他應付款項外，於二零一六年十二月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他已發行但未償還、或法定或以其他方式增設但未發行的債務證券、貸款或任何定期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或其他形式)、任何其他借款或屬借貸性質的債務，包括銀行透支及任何承兌負債(一般貿易票據除外)或其他類似債務、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

### 營運資金充足

考慮到經擴大集團的可動用財務資源及銀行融資，董事認為，在無不可預料事件的情況下，經擴大集團將有充足營運資金以滿足其自本通函日期起未來十二個月的現有需求。

## 2. 目標公司的財務資料

目標公司的財務資料以人民幣呈列，其為目標公司業務所在的主要經濟環境使用的貨幣(即功能貨幣)。經由核數師編製的目標公司會計師報告載於本通函附錄二。

### 行業分析

二零一六年初，在「去庫存」為目的的鼓勵購房政策刺激下，加上寬鬆的信貸環境的支持，二零一六年前十月中國樓市異常火爆。國慶假期後，全國20餘個熱點城市紛紛發佈了調控新政，預計在調控的干預下，二零一七年房價增速將會趨於平穩或出現放緩。

### 業務回顧

目標公司為於二零一五年十月由蘇州兆坤與廈門利源共同成立的有限公司。目標公司的核心業務為房地產開發及運營。訂立首份增資協議前，實收資本總額為人民幣100,000,000元，其中蘇州兆坤投資人民幣95,000,000元，佔實收資本的95%，廈門利源投資人民幣5,000,000元，佔實收資本的5%。於二零一六年八月十八日，益悅與蘇州兆坤及廈門利源訂立首份增資協議，據此，益悅出資總金額人民幣517,900,000元及收購目標公司約13%註冊資本。

蘇州兆坤於二零一五年八月通過公開投標收購江蘇土地。土地轉讓合約的總價值約為人民幣37億元，樓面價約為人民幣110,620億元。江蘇土地位於吳中獨墅湖西區，鄰近蘇州工業區的大學區，預示江蘇土地的日後開發前景良好。目標公司負責開發江蘇土地。目前，江蘇土地正在建設，已公開預售。

目標公司僅於二零一五年十二月取得江蘇土地。由二零一五年十月三十日(成立日期)至二零一五年十二月三十一日，目標公司仍在建設籌備階段。因此，並無產生收益及尚未產生開支。

### 行政開支

目標公司截至二零一六年九月三十日止九個月的行政開支約為人民幣13,532,000元。行政開支主要包括房地產銷售前的廣告費。

### 財務成本

截至二零一六年九月三十日止九個月的財務成本約為人民幣1,907,000元，主要包括利息開支。目標公司的貸款主要包括自中間控股公司取得的計息貸款。

### 所得稅利益

截至二零一六年九月三十日止九個月的所得稅利益約為人民幣3,833,000元，乃因確認遞延所得稅資產而產生。

### 資本架構

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年六月三十日，目標公司的註冊資本為人民幣100,000,000元。訂立首份增資協議後，目標公司的註冊資本已增至人民幣114,940,000元。

### 財務資源

於二零一六年九月三十日，目標公司的融資主要依賴建發房產提供的計息貸款。就項目融資(惟額外註冊資本及基礎設施的啟動基金將由承包商墊付除外)而言，中國銀行將以公司擔保的方式就項目建設向目標公司提供人民幣2,600,000,000元的銀行融資，並由建發房產擔保及以江蘇土地作為按揭。

據觀察截至二零一六年九月三十日止年度，目標公司的借款需求並無特定季節性趨勢。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

於二零一六年九月三十日，目標公司並無任何重大投資或資本資產的具體計劃。目標公司將積極尋求策略機會以開發江蘇土地上的房地產。

### 集團資產押記

於二零一六年九月三十日，目標公司的受限制銀行存款約為人民幣112,048,000元，其中包括(i)存入指定銀行賬戶，僅可用作物業維修的銀行存款；及(ii)就授予本集團物業買家的按揭融資而存入銀行的擔保按金。目標公司利用借款為其物業開發及整體業務擴展提供資金。

### 淨資產負債比率

淨資產負債比率按負債淨額除以母公司擁有人應佔權益計算。負債淨額定義為(i)計息銀行借款與(ii)現金及現金等價物以及抵押存款總和及(iii)中間控股公司貸款的差額。

於二零一六年九月三十日，目標公司擁有以人民幣計值的約人民幣3,569,246,000元的中間控股公司貸款。

於二零一六年九月三十日，目標公司的淨資產負債比率為4.036%。

目前，目標公司的融資主要依賴來自建發房產的利息貸款。由於目標公司擁有足夠的現金結清未償還的負債，故於二零一五年十月三十日至二零一五年十二月三十一日及截至二零一六年九月三十日止九個月並無錄得任何負債淨額。

#### 僱員及薪酬政策

目標公司於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日分別擁有零及38名員工。截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止九個月的員工成本分別為零及人民幣2,902,000元。目標公司的薪酬政策符合有關個別員工表現的現行市場慣例，且目標公司執行一項根據相關表現獎勵員工的花紅計劃。

#### 外匯風險

目標公司的業務位於中國，且其資產、負債及交易主要以人民幣計值。因此，並無重大外匯風險。目標公司並無任何外匯對沖安排。

#### 或然負債

目標公司於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日並無重大或然負債。

#### 資本承擔

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標公司的資本承擔分別為人民幣8,447,000元及人民幣324,508,000元。

### 3. 合營企業的財務資料

合營企業的財務資料以人民幣呈列，其為合營企業業務所在的主要經濟環境使用的貨幣(即功能貨幣)。經由致同(香港)會計師事務所有限公司編製的合營企業會計師報告載於本通函附錄二。

#### 行業分析

二零一六年初，在「去庫存」為目的的鼓勵購房政策刺激下，加上寬鬆的信貸環境的支

持，二零一六年前十月中國樓市異常火爆。國慶假期後，全國20餘個熱點城市紛紛發佈了調控新政，預計在調控的干預下，二零一七年房價增速將會趨於平穩或出現放緩。

### 業務回顧

合營企業為益悅及兆潤於二零一五年十二月一日成立的有限責任公司，由益悅及兆潤分別擁有40%及60%權益。隨後，於二零一六年四月二十八日，兆潤與利承訂立股權轉讓協議，據此，兆潤同意出售而利承同意購買合營企業30%股權。合營企業的核心業務為房地產開發及運營。實收資本總額為人民幣50,000,000元，由益悅、兆潤及利承分別擁有人民幣20,000,000元、人民幣15,000,000元及人民幣15,000,000元。

兆潤通過於二零一五年十一月十七日的競標投得漳州土地，並於二零一五年十二月三十日將漳州土地轉讓予合營企業。合營企業於二零一五年十二月一日成立作為開發漳州土地的項目公司。漳州土地位於漳州市龍文區湖濱路以西及湖閣路以北。高檔物業位於其東北方，碧湖及生態園位於其南方。漳州土地俯瞰九龍江，風景優美。此外，該項目位於碧湖生態園的核心地區，佔據獨特的自然地理優勢。漳州土地因其地理位置而具有物業升值的巨大潛力。合營企業負責開發漳州土地。目前，漳州土地正在建設，已公開預售。

合營企業僅於二零一五年十二月三十日取得漳州土地。由二零一五年十二月一日(成立日期)至二零一五年十二月三十一日，合營企業仍在建設籌備階段。因此，僅產生人民幣44,000元廣告宣傳費用。

### 行政開支

合營企業截至二零一六年九月三十日止九個月的行政開支約為人民幣831,000元。該等開支主要為房地產銷售前的廣告費。

### 財務成本

截至二零一六年九月三十日止九個月的財務成本約為人民幣853,000元，主要包括利息開支。合營企業的貸款主要包括自中間控股公司取得的計息貸款。

### 資本架構

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，合營企業的註冊資本為人民幣50,000,000元。

### 財務資源

於二零一六年九月三十日，合營企業的融資主要依賴建發房產提供的計息貸款。就項目融資(惟額外註冊資本及基礎設施的啟動基金將由承包商墊付除外)而言，中國建設銀行將以公司擔保的方式就項目建設向合營企業提供人民幣500,000,000元的銀行融資，並由建發房產擔保及以漳州土地作為按揭。

據觀察截至二零一六年九月三十日止年度，合營企業的借款需求並無特定季節性趨勢。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

於二零一六年九月三十日，合營企業並無任何重大投資或資本資產的具體計劃。合營企業將積極尋求策略機會以開發漳州土地上的房地產。

### 集團資產押記

於二零一六年九月三十日，合營企業並無任何資產押記。

### 淨資產負債比率

淨資產負債比率按負債淨額除以母公司擁有人應佔權益計算。負債淨額定義為(i)計息銀行借款與(ii)現金及現金等價物以及抵押存款總和及(iii)中間控股公司貸款的差額。

於二零一六年九月三十日，合營企業擁有以人民幣計值的約人民幣673,444,000元的中間控股公司貸款。

於二零一六年九月三十日，合營企業的淨資產負債比率為1.388%。

目前，合營企業的融資主要依賴自控股股東的計息貸款。由於合營企業擁有足夠的現金結清未償還的負債，故於二零一五年十二月一日至二零一五年十二月三十一日及截至二零一六年九月三十日止九個月並無錄得任何負債淨額。

### 僱員及薪酬政策

合營企業於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日分別擁有零及25名員工。截至二零一五年十二月三十一日止年度及截至二零一六年九月三十日止九個月的員工成本分別為零及人民幣3,799,000元。合營企業的薪酬政策與現行市場慣例及個別員工的表現掛鉤，且合營企業執行一項根據相關表現獎勵員工的花紅計劃。



### 外匯風險

合營企業的業務位於中國，且其資產、負債及交易主要以人民幣計值。因此，並無重大外匯風險。合營企業並無任何外匯對沖安排。

### 或然負債

合營企業於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日並無重大或然負債。

### 資本承擔

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，合營企業的資本承擔分別為人民幣47,000元及人民幣311,743,000元。

## 4. 經擴大集團的財務及貿易前景

於收購事項完成後，本集團將持有合營企業的全部已發行股本。因此，合營企業將以本公司附屬公司入賬，及合營企業的財務業績以及資產及負債將於本公司綜合財務報表綜合入賬。此外，於第二次增資完成後，本集團將持有目標公司經擴大註冊資本50%。根據第二份增資協議，本集團將有權委任目標公司董事會內兩名董事。董事認為由於股權達50%，故本集團對目標公司將有重大影響力。因此，目標公司將以本公司附屬公司入賬，及目標公司的財務業績以及資產及負債將於本公司綜合財務報表綜合入賬。

依托建發房產作為國有企業的強大背景及雄厚的資金支援，本集團將繼續有效地以具競爭力的價格獲得土地及通過與建發房產合作開發物業或入股其發展物業，不斷增加優質的土地儲備。本集團在業務營運上將充分借助建發房產的品牌優勢、營運優勢、融資優勢：本集團的項目將採用建發房產的品牌以獲取品牌溢價；在營運方面，借助建發房產的管理及客戶資源將有利於降低本集團的營運成本，提高營運效率；在融資方面，本集團將採取多元化而審慎的融資方式，並借助建發房產的卓越信用取得低成本的融資資金。

對於本集團的定位和規劃，本集團將致力成為「房地產產業鏈綜合投資服務商」，始終堅持為客戶創造不可或缺的價值。在做好房地產開發主業的同時，本集團將圍繞房地產上

下游產業鏈，積極拓展業務邊界，延伸產業鏈的相關業務領域，尋機加緊佈局和培育相關產業鏈業務，比如商業運營管理、工程代建諮詢服務、消費和產業金融、文創產業園、智慧家居和智慧城市等領域。

隨著中國人口老齡化的不斷加劇及醫療健康需求的大幅增長，本集團將借助廈門建發集團有限公司及建發房產在醫療健康和其他服務領域多年積累的資源和經驗，聯合戰略合作夥伴，尋機介入健康產業和養老產業的戰略投資。此外，本公司也將積極尋找相對安全的財務投資機會，以獲得穩健的投資回報。

## 5. 本集團管理層討論及分析

下表載列本集團管理層討論分析，其乃摘錄自本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止財政年度各年的年報及本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的中期報告，該等報告登載於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://www.cndintl.com>。下文所用詞彙與上述報告所界定者具有相同涵義。

各財政年度或財政期間的管理層討論及分析應與收錄於本公司相關年報及中期報告的本集團財務資料一併閱讀。

### 截至二零一六年六月三十日止六個月

#### 流動資金及財務資源

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零一六年六月三十日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金約為人民幣8,735萬元，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣16億7,020萬元及人民幣7億6,920萬元。於二零一六年六月三十日，本集團的營運資金達到約人民幣6億256萬元。於二零一六年六月三十日，本集團錄得淨負債人民幣2億3,081萬元，淨負債權益比率為26.1%。

於二零一六年六月三十日，本集團有(i)貸款融資額約人民幣350萬元以港元計值並按浮動利率每年3.5厘計息，及(ii)間接控股公司貸款約人民幣3億1,470萬元以人民幣計值及按中國人民銀行利率計息。本集團並無以人民幣計值之銀行借款。

借款總額當中，約人民幣350萬元須於一年內償還，約人民幣3億1,470萬元須於一年後但在三年內償還。

### 資本架構

於二零一六年六月三十日，本公司的已發行股本為36,000,000港元，分為360,000,000股每股面值0.1港元的普通股。

### 收益及盈利能力

於二零一六年六月三十日，本集團的收益來自(i)物業銷售；(ii)本集團及獨立協力廠商所擁有投資物業的租金收入；(iii)物業管理收入；及(iv)諮詢服務收入。

物業銷售截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣146萬元。截至二零一六年六月三十日止六個月已交付可出售建築面積約為223平方米。本期物業銷售收入較去年同期下降，原因在於新增的物業開發項目尚未竣工交房，在售物業都處於尾盤狀態，另外，專案入駐率較低，車位銷售情況也較去年同期減少。

銷售成本截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣1,026萬元。主要原因為本期荔園的已出售及已交付可出售建築面積減少所致。

截至二零一六年六月三十日止六個月的毛利約為人民幣2,415萬元，即毛利率約為70%。整體毛利率上升主要是由於本期物業租賃業務增加所致。

截至二零一六年六月三十日止六個月的其他收入約為人民幣500萬元。有所上升的主要原因為董事會已決議不發放二零一五年執行董事酬勞，致本期回轉相關費用所致。

綜合上述因素的影響，截至二零一六年六月三十日止六個月，本集團錄得除稅前溢利約人民幣1,394萬元。

### 本公司擁有人應佔期內溢利

本公司擁有人應佔期內溢利截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣1,192萬元。

### 重大投資或資本資產的未來計劃

隨著中國人口老齡化的不斷加劇及醫療健康需求的大幅增長，本集團將借助廈門建發集團有限公司及母公司在醫療健康和其他服務領域多年積累的資源和經驗，聯合戰略合作

夥伴，尋機介入大健康產業和養老產業的戰略投資。此外，本集團也將積極尋找相對安全的財務投資機會，以獲得穩健的投資回報。

#### 附屬公司及聯營公司的重大收購或出售

截至二零一六年六月三十日止六個月並無附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

#### 市場分部

截至二零一六年六月三十日止六個月，中國房地產市場延續了二零一五年下半年的向好趨勢。在相對寬鬆的貨幣政策及房地產行業政策的影響下，中國房地產市場出現強勁復蘇的態勢，不但一線城市，如北京、上海等地的房地產銷售面積和價格大幅上漲，許多熱門二線城市，如蘇州、廈門、合肥、南京等地的銷售價格也有較大漲幅。

#### 僱員及薪酬政策

於二零一六年六月三十日，本集團僱傭共174名全職僱員。截至二零一六年六月三十日止六個月的薪金及相關成本(包括董事酬金)總額約為人民幣9.6百萬元。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納一項購股權計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

#### 集團資產抵押

於二零一六年六月三十日，本集團的銀行貸款由本集團物業、廠房及設備(賬面值約為人民幣10,858,000元)的法定押記擔保。

#### 資產負債比率

於二零一六年六月三十日，本集團的資產負債比率(總借款除以權益總額)為35.9%。

#### 或然負債

於二零一六年六月三十日，本集團並無任何重大或然負債。

### 外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零一六年六月三十日，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之業務並無重大外匯風險。由於董事認為本集團的外匯風險不大，故本期內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

### 截至二零一五年十二月三十一日止年度

#### 流動資金及財務資源

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零一五年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金約為人民幣7,190萬元，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為人民幣12億8,050萬元及人民幣7億5,720萬元。於二零一五年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約人民幣4億1,910萬元。於二零一五年十二月三十一日，本集團錄得淨負債約人民幣4,730萬元，淨負債權益比率為5.6%。

於二零一五年十二月三十一日，本集團有(i)貸款融資額約人民幣370萬元以港元計值並按浮動利率每年3.5厘計息，及(ii)間接控股公司貸款約人民幣1億1,550萬元以人民幣計值及按中國人民銀行三年期浮動貸款年利率(「中國人民銀行利率」)計息。本集團並無以人民幣計值之銀行借款。據觀察所得，本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的借款要求並無特定季節性趨勢。

借款總額當中，約人民幣370萬元須於一年內償還，約人民幣1億1,550萬元須於一年後但在三年內償還。

#### 資本架構

於二零一五年十二月三十一日，本公司的已發行股本為36,000,000港元，分為360,000,000股每股面值0.1港元的普通股。

#### 收益及盈利能力

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團的收益來自(i)物業銷售；(ii)本集團及獨立第三方所擁有投資物業的租金收入；(iii)物業管理收入；及(iv)諮詢服務收入。

物業銷售於二零一五年約人民幣8,410萬元。截至二零一五年十二月三十一日止財政年度已交付可出售建築面積約為9,349平方米。截至二零一五年十二月三十一日止年度物業銷售收入較上一年度下降，原因在於截至二零一五年十二月三十一日止年度內已售出及已交付可出售建築面積下降。

銷售成本於截至二零一五年十二月三十一日止年度約為人民幣7,030萬元，較上一年度減少的主要原因為截至二零一五年十二月三十一日止年度荔園的已出售及已交付可出售建築面積減少所致。

截至二零一五年十二月三十一日止年度的毛利約為人民幣6,350萬元，即毛利率約為47.5%。整體毛利率較上一年度上升主要是由於截至二零一五年十二月三十一日止年度銷售荔園商舖毛利率相對較高所致。

其他收入於截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣320萬元。較上一年度有所上升的主要原因為截至二零一五年十二月三十一日止年度銀行利息收入增加。

綜上所述因素的影響，截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團錄得除所得稅前溢利約人民幣3,550萬元。

#### *本公司權益持有人應佔年內溢利*

本公司權益持有人應佔溢利於截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣1,270萬元。

#### *重大投資或資本資產的未來計劃*

對於建發國際集團的定位和規劃，建發國際集團未來將在做好房地產主業的同時，也致力於工程代建、商業運營管理等房地產相關行業的輕資產延展業務；此外，建發國際集團還將積極尋找時機加大對養老地產、文化地產、環保配套、基礎設施建設及其他新興行業的投資。依託母公司豐富的資源及成熟的品牌優勢，引入先進的管理理念和優秀的企業文化，充分發揮香港資本平台的優勢，建發國際集團正逐步邁入跨越式發展的新階段。

#### *附屬公司及聯營公司的重大收購或出售*

二零一五年，本公司通過獨立競拍、股權併購和合資參股等方式新獲取三塊土地，新增土地儲備52.08萬平方米(其中，權益部分約為34.01萬平方米)。



### 市場分部

二零一五年，全球經濟呈現深度調整，中國經濟亦步入「新常態」，經濟增長減速，經濟結構及增長動力發生轉換。回顧二零一五年，中國房地產行業正在發生著深刻的變化，投資增速明顯放緩，市場在低迷中創出新高，房企在行業分化中堅定轉型。面對經濟增長的挑戰和下行壓力，政策正向刺激開啟，涵蓋金融、稅收等多方面的正向調控一直延續到了二零一五年底。

### 僱員及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團僱用共92名全職僱員。本集團總員工成本(包括董事酬金)約為人民幣1,650萬元。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納一項購股權計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

### 集團資產抵押

本集團運用其銀行融資及其他借款為其房地產開發及業務的整體擴充融資。有抵押借款以物業、廠房及設備作抵押。

### 資產負債比率

於二零一五年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為14%。

### 或然負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

於二零一五年十二月三十一日，除以外幣計值的銀行存款外，本集團之業務並無重大外匯風險。由於董事認為本集團的外匯風險不大，故本年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。



截至二零一四年十二月三十一日止年度

#### 流動資金及財務資源

本集團繼續採取審慎的融資政策及維持現金流足夠的良好資本架構。於二零一四年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金約為194.6百萬港元，而總資產及資產淨值(扣除非控股權益後)分別約為1,200.0百萬港元及693.2百萬港元。於二零一四年十二月三十一日，本集團的營運資金達到約190.7百萬港元。於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何淨負債比率並錄得淨現金結餘106.2百萬港元。

於二零一四年十二月三十一日，本集團有(i)銀行借款83.0百萬港元以人民幣(「人民幣」)計值並按浮動利率每年7.69厘至8.19厘計息，及(ii)貸款融資額約5.4百萬港元以港元計值並按浮動利率每年3.5厘計息。據觀察所得，本集團本年度的借款要求並無特定季節性趨勢。

借款總額當中，約14.1百萬港元須於一年內償還，而約74.3百萬港元須於一年後償還。

#### 資本架構

於二零一四年十二月三十一日，本公司的已發行股本為30,000,000港元，分為300,000,000股每股面值0.1港元的普通股。

#### 收益及盈利能力

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團的收益來自(i)物業銷售(大多為荔園項目(「荔園」)的住宅單位)；(ii)本集團及獨立第三方所擁有投資物業的租金收入；(iii)物業管理收入；及(iv)諮詢服務收入。

物業銷售於二零一四年約280.9百萬港元(主要來自荔園)。截至二零一四年十二月三十一日止財政年度已交付可出售建築面積約32,258平方米。截至二零一四年十二月三十一日止年度可銷售建築面積較上年度有所上升並無使得截至二零一四年十二月三十一日止年度銷售物業所得收入增加，原因在於荔園住宅單位的售價遠低於裕豐·英倫(因為裕豐·英倫位於相對優勢的地段)。

銷售成本於截至二零一四年十二月三十一日止年度約260.9百萬港元，主要原因為截至二零一四年十二月三十一日止年度荔園的已出售及已交付可出售建築面積的單位成本增加所致。

截至二零一四年十二月三十一日止年度的毛利約為81.7百萬港元，即毛利率約為36.1%。整體毛利率較上一年度下降主要是由於截至二零一四年十二月三十一日止年度物業銷售的毛利率下跌所致。

其他收入於截至二零一四年十二月三十一日止年度約1.5百萬港元。較上一年度有所減少的主要因為截至二零一四年十二月三十一日止年度出售可供出售金融資產後不再收取股息收入所致。

綜上所述因素的影響，截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團錄得除所得稅前溢利約58.7百萬港元。

#### 本公司擁有人應佔年內溢利

本公司擁有人應佔溢利於截至二零一四年十二月三十一日止年度約31.3百萬港元。

#### 重大投資或資本資產的未來計劃

展望未來，本集團將繼續貫徹過往制定的策略，注重物業開發、物業租賃及物業相關管理業務的質量及舒適度，並將環保作為重中之重。本集團致力於拓展其(i)物業租賃業務，(ii)物業相關管理及諮詢業務，及(iii)應用綠色科技進行房地產開發的業務，包括經營及管理特色主題購物商場、商用及住宅物業及開發注重綠色理念的物業項目。本集團亦將積極在南寧市內外為本集團尋求業務及／或投資機會。

#### 附屬公司及聯營公司的重大收購或出售

截至二零一四年十二月三十一日止年度，本集團與一名獨立第三方訂立協議，以現金代價約7,956,000港元(金額與其賬面值相同)出售其全部非上市股權投資。出售事項於二零一四年三月二十一日完成。

根據由(其中包括)益能與本公司(前稱South West Eco Development Limited(「**South West Eco**」))的當時控股股東(統稱「**賣方**」)於二零一四年十二月十日訂立的股份收購協議，益能於二零一四年十二月二十三日完成向賣方收購本公司合共75%的已發行股本，代價為每股銷售股份3.2668港元。

### 市場分部

截至二零一四年十二月三十一日止年度內，中國中央政府的持續貨幣及信貸緊縮政策以及物業市場監控措施持續。因此，本集團的收益減少至342.6百萬港元，其中來自已售及已交付項目的收益減少至280.9百萬港元。但來自本集團投資物業的租金收入增至52.1百萬港元。在資本市場上，本公司股份成功由聯交所創業板轉至主板上市。

### 僱員及薪酬政策

於二零一四年十二月三十一日，本集團僱傭共103名全職僱員。本集團總員工成本(包括董事酬金)約為25.9百萬港元。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司採納一項購股權計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。

### 集團資產抵押

本集團運用其銀行融資及其他借款為其房地產開發及業務的整體擴充融資。有抵押借款以租賃土地權益、物業、廠房及設備、投資物業、銀行存款及由附屬公司若干物業的租賃協議產生的租金收入轉讓書作抵押。

### 資產負債比率

於二零一四年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為11.5%。

### 或然負債

於二零一四年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

### 外幣風險

本公司附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。

本集團的現金及現金等價物當中，約1.3%以港元計值及98.7%以人民幣計值。

本集團約88.4百萬港元的借款總額中，6.1%以港元計值及93.9%以人民幣計值。港元(作為本集團功能貨幣)兌人民幣的任何重大匯率波動均可能對本集團產生財務影響。

由於董事認為本集團的外匯風險不大，故截至二零一四年十二月三十一日止年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。

#### 截至二零一三年十二月三十一日止年度

##### 流動資金及財務資源

於二零一三年十二月三十一日，本集團有現金淨額(借款總額減現金及現金等價物)約54.6百萬港元。於二零一三年十二月三十一日，本集團的現金及現金等價物及受限制現金合共約為105.1百萬港元。於二零一三年十二月三十一日，借款總額約為50.5百萬港元。

借款總額當中，約12.3百萬港元須於一年內償還，而約38.2百萬港元須於一年後償還。

##### 資本架構

於二零一三年十二月三十一日，本公司的已發行股本仍為30,000,000港元，分為300,000,000股每股面值0.1港元的普通股。

##### 收益及盈利能力

截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團的收益來自(i)物業銷售(大多為裕豐•英倫的住宅單位、商業單位及車位)；(ii)本集團及獨立第三方所擁有投資物業的租金收入；(iii)物業管理收入；及(iv)諮詢服務收入。

物業銷售於二零一三年約為310.3百萬港元。下降的主要原因為二零一三年裕豐•英倫已出售的可出售建築面積減少。截至二零一三年十二月三十一日止財政年度已交付可出售建築面積約25,772平方米。

銷售成本於截至二零一三年十二月三十一日止年度約為258.7百萬港元。較上一年度下降主要是由於二零一三年裕豐•英倫的已出售及已交付可出售建築面積減少所致。

截至二零一三年十二月三十一日止年度的毛利約為138.5百萬港元，即毛利率約為36.2%。整體毛利率較上一年度下降主要是由於二零一三年物業管理服務分部的毛利率下跌所致。

其他收入於截至二零一三年十二月三十一日止年度約為4.4百萬港元。較上一年度有所增加的主要因為二零一三年銀行利息收入及貨幣匯兌收益增加。

綜上所述因素的影響，截至二零一三年十二月三十一日止年度，本集團錄得除稅前溢利約119.3百萬港元。

#### 本公司擁有人應佔年內溢利

本公司擁有人應佔年度溢利於截至二零一三年十二月三十一日止年度約為63.5百萬港元。

#### 重大投資或資本資產的未來計劃

本集團將繼續從事物業開發、物業租賃及物業相關管理及諮詢業務，注重質量及舒適度，並將環保作為重中之重。本集團致力於拓展其(i)物業租賃業務，(ii)物業相關管理及諮詢業務，及(iii)應用綠色科技進行房地產開發的業務，包括經營及管理特色主題購物商場、商用及住宅物業及開發注重綠色理念的物業項目。

本公司亦將把握機會，宣傳及提升本集團企業形象，為本集團爭取進入資本市場的更佳渠道，以提升其財務靈活性。

#### 附屬公司及聯營公司的重大收購或出售

截至二零一三年十二月三十一日止年度並無附屬公司及聯營公司的重大收購或出售。

#### 市場分部

二零一三年，儘管中國中央政府持續實施貨幣及信貸緊縮政策以及物業市場監控措施，但該等政策及措施對南寧市物業價格的影響及隨後的市場反應較為溫和，二零一三年荔園錄得良好簽約預售業績即為明證。本集團對南寧物業市場的前景充滿信心。

#### 僱員及薪酬政策

於二零一三年十二月三十一日，本集團僱傭共193名全職僱員。本集團總員工成本(包括董事酬金)約為36.0百萬港元。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並作出必要調整，以與

行業內的薪酬水平相稱。除基本月薪外，表現優異的有關員工可獲提供年終花紅。本公司於二零一二年十一月二十三日採納一項購股權計劃，以吸引及留聘合資格僱員為本集團作貢獻。於二零一三年十二月三十一日，並無根據購股權計劃授出購股權。

#### 集團資產抵押

本集團運用其銀行融資及其他借款為其房地產開發及業務的整體擴充融資。有抵押借款以物業、廠房及設備、租賃土地權益、投資物業、銀行存款及由附屬公司若干物業的租賃產生的租金收入轉讓書作抵押。

#### 資產負債比率

於二零一三年十二月三十一日，本集團的資產負債比率為 6.7%。

#### 或然負債

於二零一三年十二月三十一日，本集團並無任何重大或然負債。

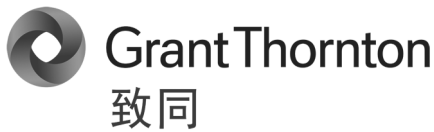
#### 外幣風險

本集團附屬公司的業務經營主要在中國進行，其收益及開支主要以人民幣計值。本集團的現金及銀行存款主要以人民幣計值，部分以港元計值。港元兌人民幣(作為功能貨幣)的任何重大匯率波動均可能對本集團產生財務影響。

於二零一三年十二月三十一日，董事認為本集團的外匯風險不大。截至二零一三年十二月三十一日止年度內，本集團並無使用任何金融工具作對沖。



以下為獨立申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製的報告全文，僅供載入本通函。



二零一七年二月二十五日

敬啟者：

以下為吾等就蘇州兆祥房地產開發有限公司(「目標公司」或「蘇州兆祥」)的財務資料出具的報告，包括目標公司於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日的財務狀況表、目標公司於二零一五年十月三十日(成立日期)至二零一五年十二月三十一日期間及截至二零一六年九月三十日止九個月(「有關期間」)的全面收益表、現金流量表及權益變動表，以及主要會計政策概要及其他說明資料(「財務資料」)，以供載入建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)日期為二零一七年二月二十五日有關 貴公司建議收購目標公司37%股權的通函(「通函」)。

目標公司於二零一五年十月三十日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。目標公司位於中國江蘇省蘇州市，主要在中國從事物業開發。

目標公司已採納十二月三十一日為其財政年結日。目標公司於二零一五年十月三十日(成立日期)至二零一五年十二月三十一日期間的法定財務報表已由致同會計師事務所(特殊普通合伙)審核，並按照中國財政部頒佈的企業會計準則編製。

就本報告而言，目標公司的董事已按照香港會計師公會(「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」)編製目標公司的財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核有關期間的相關財務報表。

財務資料已由 貴公司董事按相關財務報表編製以載入通函，並未根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露條文作出任何調整。

#### 董事對財務資料的責任

貴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及上市規則的適用披露條文編製真實及公允的財務資料，及對 貴公司董事釐定就編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的財務資料而言屬必要的內部控制負責。

#### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行的程序對財務資料達致意見。吾等並無審核目標公司於二零一六年九月三十日後任何期間的任何財務報表。

#### 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實及公平反映目標公司於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日的財務狀況，以及目標公司於有關期間的財務表現及現金流量。

## I. 目標公司的財務資料

以下為目標公司董事所編製目標公司於二零一五年十月三十日(成立日期)至二零一五年十二月三十一日止期間及截至二零一六年九月三十日止九個月的財務資料(「財務資料」):

## (A) 全面收益表

		二零一五年 十月三十日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
收益	4	—	—
其他收入	5	—	49
行政開支		—	(13,532)
財務成本	6	—	(1,907)
除所得稅前虧損	7	—	(15,390)
所得稅抵免，淨額	8	—	3,833
期內虧損及全面虧損總額		—	(11,557)

**(B) 財務狀況表**

		於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	—	874
遞延稅項資產	12	—	9,197
		<u>—</u>	<u>10,071</u>
<b>流動資產</b>			
待售開發中物業	13	3,842,155	4,117,595
其他應收款項	14	1,050	3,886
現金及現金等價物	15	795	121,816
		<u>3,844,000</u>	<u>4,243,297</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16	112,367	215,506
自預售待售開發中物業收取的墊款		—	374,770
應付直接控股公司款項	17	—	39
所得稅負債		—	5,364
		<u>112,367</u>	<u>595,679</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>3,731,633</u>	<u>3,647,618</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>3,731,633</u>	<u>3,657,689</u>
<b>非流動負債</b>			
中間控股公司貸款	17	3,631,633	3,569,246
<b>資產淨值</b>		<u>100,000</u>	<u>88,443</u>
<b>權益</b>			
已繳股本	18	100,000	100,000
累計虧損		—	(11,557)
<b>權益總額</b>		<u>100,000</u>	<u>88,443</u>

## (C) 權益變動表

	已繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一五年十月三十日(成立日期)	—	—	—
股東出資(附註18)	100,000	—	100,000
期內虧損及全面虧損總額	—	—	—
於二零一五年十二月三十一日			
及二零一六年一月一日	100,000	—	100,000
期內虧損及全面虧損總額	—	(11,557)	(11,557)
於二零一六年九月三十日	<u>100,000</u>	<u>(11,557)</u>	<u>88,443</u>

## (D) 現金流量表

	二零一五年 十月三十日 (成立日期) 至二零一五年 十二月三十一日 附註 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
除所得稅前虧損	—	(15,390)
就下列各項作出調整：		
物業、廠房及設備折舊	—	47
利息收入	—	(9)
財務成本	—	1,907
營運資金變動前經營虧損	—	(13,445)
待售開發中物業增加	(3,842,155)	(109,481)
其他應收款項增加	(1,050)	(2,836)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	112,367	(64,727)
自預售待售開發中物業收取的墊款增加	—	374,770
<b>經營活動(所用)／所得現金淨額</b>	<b>(3,730,838)</b>	<b>184,281</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>		
已收利息	—	9
購買物業、廠房及設備	—	(921)
受限制及抵押銀行存款增加	—	(112,048)
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>—</b>	<b>(112,960)</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>		
股東出資	100,000	—
應付直接控股公司款項增加	—	39
中間控股公司貸款增加／(還款)	3,631,633	(62,387)
<b>融資活動所得／(所用)現金淨額</b>	<b>3,731,633</b>	<b>(62,348)</b>
現金及現金等價物增加淨額	795	8,973
期初現金及現金等價物	—	795
期末現金及現金等價物	15 795	9,768



## (II) 目標公司的財務資料附註

### 1. 一般資料

蘇州兆祥於二零一五年十月三十日在中國成立為有限公司，其註冊辦事處地址為中國江蘇省蘇州市吳中經濟開發區越溪街道塔韻路178號1幢206室。目標公司主要在中國從事物業開發。

蘇州兆祥的董事認為，蘇州兆祥的直接控股公司及最終控股公司分別為在中國註冊成立的公司蘇州兆坤房地產開發有限公司及廈門建發集團有限公司。

財務資料按目標公司的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最近的千位數。

### 2. 主要會計政策概要

#### 2.1 編製基準

本報告所載財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製。

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，目標公司已貫徹應用所有適用於其自二零一五年十月三十日(成立日期)開始直至二零一五年十二月三十一日的財務期間及截至二零一六年九月三十日止九個月的香港財務報告準則。編製財務資料所用的主要會計政策於整個有關期間一直貫徹應用。採納已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則及對目標公司財務資料的影響(如有)於附註2.2披露。

財務資料按歷史成本法編製。計量基準於下文會計政策內詳述。

於二零一六年九月三十日，目標公司尚未產生任何收益且依賴其中間控股公司建發房地產集團有限公司(「建發房產」)的財務資助進行進一步物業開發及作營運資金。財務資料乃按持續基準編製，原因是目標公司的中間控股公司承諾，在目標公司的債務到期時向目標公司提供財務資助。董事認為，目標公司將能夠滿足其於可預見未來的財務承擔。因此，財務資料乃按持續基準編製。

遵照香港財務報告準則編製財務資料需使用若干重要會計估計。涉及很大程度的判斷或複雜性的範疇或對財務資料有重大影響的假設及估計的範疇於下文附註3披露。

## 2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標公司並未提早採納以下已經頒佈且與財務資料有關但未於有關期間生效的新訂或經修訂財務報告準則：

		於以下日期或之後 開始的會計期間生效
香港財務報告準則第9號(二零一四年)	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日

目標公司董事預期，所有該等聲明將於有關聲明生效日期後開始之首個期間於目標公司會計政策中獲得採納。預期對目標公司會計政策具影響的新訂及經修改之香港財務報告準則顯示如下。其他新訂及經修改之香港財務報告準則預計不會對財務報表產生重大影響。

### **香港財務報告準則第9號(二零一四年)「金融工具」**

香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零一四年)之頒佈，表明取代香港會計準則第39號的項目的完成。新準則在香港會計準則第39號對金融資產的分類及計量上引入廣泛的改變，並對金融資產損失減值引入了新的預期損失減值模型。香港財務報告準則第9號同時為應用在套期會計時提供新指引。

目標公司已開始評估香港財務報告準則第9號帶來的影響，惟於現階段未能提供量化信息。在現階段的預期影響的主要方面如下：

- 目標公司需按新的標準，在基於考慮金融資產的已訂約現金流量以及管理金融資產的業務模式，審查金融資產分類和計量；及
- 目標公司需就應收款項確認預期信用損失減值，以反映自初次確認後的信用風險變動。

香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度報告期間生效。

#### **香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」**

香港財務報告準則第15號呈列確認收益的新規定，取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及若干收益相關詮釋。該項新準則確立以控制為基礎的收益確認模式，並對現有香港財務報告準則項下未有詳盡涵蓋的眾多方面提供額外指引，包括對具多重履約責任的安排、可變定價、客戶退款權利、供應商回購選擇權及其他普遍複雜事宜應如何列賬。

香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。目標公司尚未評估香港財務報告準則第15號的全面影響。

#### **香港財務報告準則第16號「租賃」**

香港財務報告準則第16號租賃，載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則。該項準則引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有義務支付租賃款項）。香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號所述出租人會計處理的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並以不同方式將兩類租賃入賬。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。目標公司尚未評估香港財務報告準則第16號的全面影響。

### 2.3 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。成本包括收購資產的直接應佔開支。

折舊按估計可使用年期以直線法撇銷成本減其剩餘價值計算，所採用年率如下：

辦公室設備	20%
傢具及裝置	20%
汽車	20%
租賃裝修	50%

資產的折舊方法、剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討及調整(如適用)。

報廢或出售時產生的收益或虧損按銷售所得款項與資產賬面值間的差額釐定，並於損益確認。

其後成本僅在項目相關的未來經濟利益將會流入目標公司及能夠可靠計量項目成本時，始在適當情況下計入資產賬面值或確認為獨立資產。維修及保養等所有其他成本，均於產生之財務期間自損益扣除。

### 2.4 金融資產

下文載列目標公司有關金融資產的會計政策。金融資產分為貸款及應收款項。管理層根據收購金融資產的目的於初始確認時釐定金融資產的分類，並在許可及適當情況下於各報告日期重新評估有關分類。

當及僅當目標公司成為工具的合約條文訂約方時確認所有金融資產。金融資產的一般購買於交易日期(目標公司購買或出售資產當日)確認。金融資產初步確認時按公平值計量，倘並非按公平值計入損益的投資，則加上直接應佔交易成本。

倘收取投資所產生現金流量的權利屆滿或被轉讓，且所有權的絕大部分風險及回報已轉移，則取消確認金融資產。

於各報告日期檢討金融資產以評估有否任何客觀跡象顯示減值。如存在任何有關跡象，按金融資產的分類釐定及確認減值虧損。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款且於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。計算攤銷成本時計及任何收購折讓或溢價，包括構成實際利率及交易成本一部分的費用。

### 金融資產減值

於各報告日期檢討金融資產以釐定有否任何減值的客觀跡象。

個別金融資產的客觀減值跡象包括目標公司發現的有關下列一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大財務困難；
- 違約，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 債務人可能破產或經歷其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境重大變動而對債務人有不利影響；
- 金融資產因財務困難而失去活躍市場；及
- 股本工具投資公平值大幅或長期跌至低於其成本。

金融資產組別的虧損事件包括顯示該組金融資產的估計未來現金流量出現可計量跌幅的可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於組別內債務人的付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關的國家或地方經濟狀況出現不利變動。

倘有客觀跡象顯示按攤銷成本列賬的貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按資

產賬面值與估計未來現金流量(未產生的未來信貸虧損除外)按金融資產原定實際利率(即初步確認時計算的實際利率)貼現的現值間差額計量。虧損金額於減值出現期間在損益確認。

倘減值虧損金額於往後期間減少，而減少可客觀地與確認減值後發生的事件相關，則先前確認的減值虧損將撥回，惟不得導致金融資產賬面值超出撥回減值當日倘無確認減值的攤銷成本。撥回金額於撥回年度在損益確認。

金融資產的減值虧損直接與相應資產撇銷。先前直接撇銷及其後收回的金額於損益確認。

## 2.5 待售開發中物業

待售開發中物業指未完成建築工程中的土地及樓宇的投資，而管理層擬待其竣工後出售。待售開發中物業初步按成本而其後按成本及可變現淨值兩者的較低者確認。成本包括按經營租賃持有的土地及開發支出(包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本)。

待售開發中物業於竣工後轉至持作出售物業。

## 2.6 現金及現金等價物

現金及現金等價物指銀行結餘。

## 2.7 金融負債

目標公司的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付直接控股公司款項及中間控股公司貸款。

金融負債於目標公司成為工具的合約條款訂約方時確認。所有利息相關支出根據目標公司的借貸成本會計政策(參閱附註2.13)確認。

當負債項下的責任已履行、取消或屆滿時，取消確認金融負債。



當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同條款提供的另一金融負債取代，或現有負債條款大幅修訂，則有關交換或修訂被視為不再確認原負債而確認新負債，而相關賬面值的差額於損益確認。

貿易及其他應付款項、應付直接控股公司款項及中間控股公司貸款初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。倘有關款項於一年或不足一年內到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

## 2.8 已發出財務擔保

財務擔保合約指規定發行人(或擔保人)須支付特定款項以償付持有人因指定債務人未能根據債務工具的條款支付到期款項而產生的損失的合約。

倘目標公司發出財務擔保，該擔保的公平值初步確認為貿易及其他應付款項的遞延收入。倘在發出該擔保時已收取或應收取代價，則該代價根據適用於該類資產的目標公司政策而確認。倘無該已收取或應收取的代價，則於初步確認任何遞延收入時，於損益內確認直接開支。

初步確認為遞延收入的擔保款額按擔保年期於損益內攤銷為已發出財務擔保的收入。此外，當擔保持有人有可能根據該擔保向目標公司提出索償而預期索償金額超過現時賬面值(即初步確認的金額減累計攤銷(如適用))時，則確認撥備。

## 2.9 租賃

倘目標公司確定相關安排附帶權利於協定期間內使用一項或多項特定資產，且回報為一項或多項付款，則該項安排(包括交易或多宗交易)屬於或包含租賃。有關釐定於評估該項安排的實質後作出，惟不考慮該項安排是否具有租賃的法定形式。

### *作為承租人的經營租賃費用*

倘目標公司有權使用按經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款於租期內以直線法自損益扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產將產生利益的時間模式則除外。

## 2.10 利息收入

利息收入使用實際利率法按時間比例確認。

## 2.11 非金融資產減值

物業、廠房及設備須進行減值測試。當有跡象顯示資產賬面值可能無法收回時，對該等資產進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，將即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公平值(反映市況減出售成本)與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並不產生大致上獨立於其他資產的現金流入，則就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分在現金產生單位層面進行測試。

減值虧損按比例自現金產生單位的資產中扣除，惟資產賬面值不會減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損，惟資產賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

## 2.12 僱員福利

### *退休福利*

目標公司已為合資格參與計劃的僱員參與多項中國政府相關主要及市政社保管理機構營辦的定額供款退休金計劃，包括退休金計劃、醫療保險、失業保險及住房公積金。目標公司與僱員須按期內僱員薪金百分比每月向該等計劃供款。供款於到期時確認為僱員福利開支。

### 2.13 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需花費頗長時間始能作擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所需的準備工作進行期間，借貸成本乃資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所需的絕大部分準備工作完成時，借貸成本不再資本化。

### 2.14 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據期內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務資料內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未動用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘商譽或於一宗交易中初步確認(業務合併除外)的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司的投資產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘目標公司可控制暫時差額的撥回，且該暫時差額於可見將來不大可能撥回。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期已頒佈或實質上已頒佈。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，倘與扣除自或計入其他全面收益或直接扣除自或計入權益的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產與即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 目標公司依法有強制執行權可將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

目標公司僅於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關就以下任何一項徵收的所得稅有關：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內結清或收回大額遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

## 2.15 關聯方

就該等財務資料而言，一方被視為與目標公司有關聯，倘若：

- (a) 該方為個人或該人士的近親家庭成員且若該人士符合以下條件，則與目標公司有關聯：
  - (i) 控制或共同控制目標公司；
  - (ii) 對目標公司有重大影響；或
  - (iii) 為目標公司或目標公司母公司的主要管理成員。

- (b) 該方為實體且若符合下列任何一項條件，則與目標公司有關聯：
- (i) 該實體與目標公司屬同一集團的成員公司。
  - (ii) 某一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
  - (iii) 該實體與目標公司均為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 某一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 實體為目標公司或與目標公司有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
  - (vi) 實體受(a)項所識別人土控制或共同控制。
  - (vii) (a)(i)項所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理成員。

有關人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

### 3. 重要會計估計及假設

估計及假設會持續評估，基於過往經驗及其他因素(包括有關情況下認為對未來事件的合理預期)作出。

#### 待售開發中物業的估計可變現淨值

待售開發中物業初步按成本值確認，其後按成本值或可變現淨值之較低者確認。管理層於各報告期末檢討待售開發中物業的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。管理層採用最近期銷售交易等現行市場數據及市場調查報告以及內部可用資料作為估值基礎，釐定物業存貨的可變現淨值。

作出該等估計需參考附近地點的近期銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需價格折讓)及建成物業的預期成本、中國法律及監管架構以及一般市況，對預期售價作出判斷。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，待售開發中物業的賬面值分別為人民幣3,842,155,000元及人民幣4,117,595,000元(附註13)。

#### 4. 收益

目標公司於有關期間並無產生任何收益。

#### 5. 其他收入

	二零一五年 十月三十日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
銀行利息收入	—	9
雜項收入	—	40
	<u>—</u>	<u>49</u>

#### 6. 融資成本

	二零一五年 十月三十日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
來自中間控股公司貸款的利息	—	167,866
減：待售開發中物業的資本化利息*	—	(165,959)
	<u>—</u>	<u>1,907</u>

\* 截至二零一六年九月三十日止九個月，借貸成本按每年5.94%予以資本化。



## 7. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除下列項目後達致：

	二零一五年 十月三十日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	—	47

截至二零一六年九月三十日止九個月，人民幣247,000元的經營租賃費用獲資本化為待售開發中物業。

## 8. 所得稅抵免，淨額

	二零一五年 十月三十日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅	—	5,364
遞延所得稅	12	(9,197)
所得稅抵免，淨額	—	(3,833)

中國企業所得稅按稅率25%就有關期間的應課稅溢利於財務資料計提撥備。

會計虧損與按適用稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	二零一五年 十月三十日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
除所得稅前虧損	—	(15,390)
按適用稅率25%計算的稅項	—	(3,848)
不可扣稅開支的稅務影響	—	15
所得稅抵免	—	(3,833)

## 9. 僱員福利開支

	二零一五年 十月三十日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	—	2,630
向定額供款退休計劃供款	—	272
減：待售開發中物業的資本化僱員福利開支	—	(2,633)
確認為開支的僱員福利開支	—	269

## 10. 董事酬金及五名最高薪人士

### (a) 董事酬金

於有關期間並無向目標公司董事支付或應付任何酬金。

於有關期間，目標公司並無向董事或下文附註10(b)所載的任何最高薪人士支付或應付任何款項作為吸引加入目標公司或加入後的酬金或作為離職補償。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(b) 五名最高薪人士

目標公司於有關期間的五名最高薪人士不包括任何董事。各有關期間內該五名最高薪人士的酬金載列如下：

	二零一五年 十月三十日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	—	445
向定額供款退休計劃供款	—	93
	<u>—</u>	<u>538</u>

11. 物業、廠房及設備

	辦公設備 人民幣千元	傢私及裝置 人民幣千元	汽車 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年十月三十日及 二零一六年一月一日	—	—	—	—	—
添置	198	106	432	185	921
折舊	(11)	(3)	(8)	(25)	(47)
期末賬面淨值	<u>187</u>	<u>103</u>	<u>424</u>	<u>160</u>	<u>874</u>
於二零一六年九月三十日					
成本	198	106	432	185	921
累計折舊	(11)	(3)	(8)	(25)	(47)
期末賬面淨值	<u>187</u>	<u>103</u>	<u>424</u>	<u>160</u>	<u>874</u>

## 12. 遞延稅項

遞延稅項資產的變動如下：

	其他 人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	—
計入損益	9,197
於二零一六年九月三十日	<u>9,197</u>

## 13. 開發中的待售物業

	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元
開發中的待售物業包括：		
— 租賃土地成本	3,837,427	3,839,179
— 建設成本及資本化開支	4,728	112,457
— 資本化利息	—	165,959
	<u>3,842,155</u>	<u>4,117,595</u>

開發中的待售物業均位於中國。相關土地使用權為租賃40至70年。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，開發中的待售物業預期將於報告期末起計十二個月之後完成及可供出售予客戶。

## 14. 其他應收款項

	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元
其他應收款項		
預付款項	—	256
其他應收款項	1,050	3,630
	<u>1,050</u>	<u>3,886</u>

貴集團董事認為，其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。

### 15. 現金及現金等價物

	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元
銀行及手頭現金	795	121,816
財務狀況表所載的銀行結餘及現金 減：受限制銀行存款	—	(112,048)
現金流量表所載的現金及現金等價物	<u>795</u>	<u>9,768</u>

受限制銀行存款包括 (i) 存入指定銀行賬戶，僅可用作物業維修的銀行存款及 (ii) 就授予貴集團物業買家的抵押信貸而存入銀行的有擔保按金。

### 16. 貿易及其他應付款項

	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元
貿易應付款項		
應付第三方	—	8,814
其他應付款項		
應計費用及其他應付款項	112,367	38,826
應付來自中間控股公司貸款的利息	—	167,866
	<u>112,367</u>	<u>206,692</u>
	<u>112,367</u>	<u>215,506</u>

所有款項均為短期，因此其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平值相若。

貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。截至報告期末，根據發票日期計，計入貿易應付款項的貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元
0至30天	—	8,019
31至60天	—	15
61至90天	—	754
90天以上	—	26
	<u>—</u>	<u>8,814</u>

#### 17. 應付直接控股公司款項／中間控股公司貸款

應付直接控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

中間控股公司貸款為無抵押、於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日分別按零及介乎5.8%至6.3%的年利率計息。該款項毋須於一年內償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。

#### 18. 已繳股本

於二零一五年十月三十日(成立日期)至二零一五年十二月三十一日期間，目標公司自其直接控股公司及另一名股東收取人民幣100,000,000元作為已繳股本。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標公司的註冊及已繳股本為人民幣100,000,000元。

## 19. 承擔

## (a) 資本承擔

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標公司擁有以下資本承擔：

	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
－開發中的待售物業	8,447	324,508

## (b) 經營租賃承擔

目標公司根據不可撤銷經營租賃協議租賃其辦公室，租期介乎一至兩年。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，不可撤銷經營租賃下有關辦公室的未來最低租賃付款總額如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元
於一年內	—	331
於第二至第五年	—	77
	—	408



## 20. 關聯方交易

除該等財務資料其他部分所披露者外，於有關期間，目標公司訂立以下關聯方交易：

關聯方名稱	性質	二零一五年	截至
		十月三十日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
中間控股公司			
建發房產	利息開支	—	167,866

截至二零一六年九月三十日止九個月，根據與建發房產訂立的框架貸款協議，目標公司產生向中間控股公司建發房產應付的貸款利息人民幣167,866,000元，據此，建發房產同意就目標公司的項目發展及營運資金每年按中國人民銀行的3年期浮動借貸利率向其授予人民幣貸款融資。

### 主要管理人員薪酬

目標公司董事被視為目標公司的主要管理人員，於有關期間並無向董事支付或應付任何薪酬。

## 21. 財務風險管理

目標公司因在日常營運過程及投資活動中使用金融工具而面臨財務風險。財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

目標公司的總部與董事會密切合作，統籌財務風險管理。管理財務風險的總體目標側重於透過盡量減少接觸金融市場以保持目標公司短至中期的現金流量。

## 21.1 金融資產及金融負債類別

財務狀況表內呈列的賬面值涉及以下金融資產及金融負債類別：

	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項		
— 其他應收款項	1,050	3,630
— 現金及現金等價物	795	121,816
	<u>1,845</u>	<u>125,446</u>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計：		
— 貿易及其他應付款項	112,367	215,506
— 應付直接控股公司款項	—	39
— 中間控股公司貸款	3,631,633	3,569,246
	<u>3,744,000</u>	<u>3,784,791</u>

## 21.2 利率風險

利率風險涉及金融工具的公平值或現金流量將因市場利率變動而波動之風險。除銀行結餘外，目標公司並無重大計息資產。

目標公司面臨的市場利率變動風險主要涉及目標公司按浮動利率計息的中間控股公司貸款。中間控股公司貸款的利率及還款期限披露於財務資料附註17及20。

於二零一六年九月三十日，估計利率整體上升／下降50個基點（而所有其他變量保持不變）將使目標公司的除所得稅後虧損及累計虧損增加／減少約人民幣17,846,000元。上升／下降50個基點代表管理層對利率於截至下一個年度報告日期止期間的合理可能變動的評估。

目標公司的政策是為其借款取得最優惠的利率。管理層監控利率風險並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

### 21.3 信貸風險

信貸風險指金融工具之對手方未能根據金融工具的條款履行其責任，並導致目標公司出現財務虧損之風險。目標公司亦面臨由於提供財務擔保而產生的信貸風險，金額披露於附註23。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，目標公司承受的信貸風險主要來自銀行結餘。董事認為銀行結餘的信貸風險有限，原因是對手方為一家獲國際信貸評級機構授予較高信貸評級的銀行。

### 21.4 流動資金風險

流動資金風險涉及目標公司將無法履行其與金融負債相關責任(以現金或另一金融資產結付)之風險。目標公司面臨有關結算貿易及其他應付款項、應付直接控股公司款項及來自中間控股公司貸款的流動資金風險，亦面臨有關其現金流量管理的流動資金風險。目標公司的政策是定期監控其現時及預期流動資金需要，以確保維持足夠現金及現金等價物儲備以及從中間控股公司及財務機構取得充足的承諾貸款額，以應付短期及長期流動資金需要。

下表分析目標公司金融負債於報告日期的餘下合約到期情況。當債權人有權決定何時償付負債時，負債乃按目標公司被要求付款之最早日期為基準入賬。倘以分期形式償付負債，每次分期付款乃分配至目標公司承諾付款之最早期間。

下列合約到期分析乃以金融負債的未貼現現金流量為基準。

	按要求或			總計	賬面值
	於一年內	一至兩年	兩至五年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日					
其他應付款項	112,367	—	—	112,367	112,367
中間控股公司貸款	—	—	3,631,633	3,631,633	3,631,633
	<u>112,367</u>	<u>—</u>	<u>3,631,633</u>	<u>3,744,000</u>	<u>3,744,000</u>

	按要求或			總計	賬面值
	於一年內	一至兩年	兩至五年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一六年九月三十日					
貿易及其他應付款項	215,506	—	—	215,506	215,506
應付直接控股公司款項	39	—	—	39	39
中間控股公司貸款	—	207,016	3,983,279	4,190,295	3,569,246
	<u>215,545</u>	<u>207,016</u>	<u>3,983,279</u>	<u>4,405,840</u>	<u>3,784,791</u>

## 21.5 公平值

目標公司董事認為，於財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與彼等各自於各報告期末的公平值相若。

## 22. 資本管理

目標公司的資本管理主要為保障目標公司的持續經營能力，同時令股東回報最大化。

目標公司的資本架構由中間控股公司貸款及目標公司權益組成。目標公司董事定期審閱資本架構。作為該項審閱的一部分，目標公司董事考慮到資本成本及與已發行股本相關的風險，並採取適當措施平衡整體資本架構。

### 23. 財務擔保合約

目標公司出具的財務擔保的面值分析如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一六年 九月三十日 人民幣千元
就向目標公司物業買家批出的按揭貸款 向銀行及金融機構作出的擔保	—	160,142

該款項指與若干銀行及金融機構就為目標公司物業單位的若干買方安排的按揭貸款所授出的按揭融資有關的擔保。該等擔保乃為擔保上述買方的還款責任而提供。擔保期將自授出按揭之日開始並於下列較早者發生時終止：(i) 出具房地產所有權證(一般於完成擔保登記後平均二至三年內可以取得)；或(ii) 物業買方償還按揭貸款。

根據擔保條款，在有關買方拖欠按揭付款的情況下，目標公司負責償還違約買方欠付銀行及金融機構的尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，而目標公司有權接管相關物業的法定業權及所有權。倘若出現拖欠付款，相關物業的可變現淨值能夠涵蓋尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金的還款，因此於財務資料中並無計提撥備。由於適用的拖欠率較低，目標公司董事認為財務擔保的公平值並不重大。

## II. 期後財務報表

目標公司並未就二零一六年九月三十日後至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

此致

建發國際投資集團有限公司  
列位董事 台照

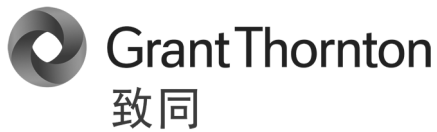
致同(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港  
灣仔  
軒尼詩道28號  
12層

二零一七年二月二十五日

林敬義  
執業證書編號：P02771

謹啟

以下為獨立申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)所編製的報告全文，僅供載入本通函。



二零一七年二月二十五日

敬啟者：

以下為吾等就福建兆和房地產有限公司(「合營企業」或「福建兆和」)的財務資料出具的報告，包括合營企業於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日的財務狀況表、合營企業於二零一五年十二月一日(成立日期)至二零一五年十二月三十一日期間及截至二零一六年九月三十日止九個月(「有關期間」)的全面收益表、現金流量表及權益變動表，以及主要會計政策概要及其他說明資料(「財務資料」)，以供載入建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)日期為二零一七年二月二十五日有關 貴公司建議收購合營企業60%股權的通函(「通函」)。

合營企業於二零一五年十二月一日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。合營企業位於中國福建省漳州市，主要在中國從事物業開發。

合營企業已採納十二月三十一日為其財政年結日。合營企業於二零一五年十二月一日(成立日期)至二零一五年十二月三十一日期間的法定財務報表已由致同會計師事務所(特殊普通合伙)審核，並按照中國財政部頒佈的企業會計準則編製。

就本報告而言，合營企業的董事已按照香港會計師公會(「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」)編製合營企業的財務報表(「相關財務報表」)。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則審核有關期間的相關財務報表。



財務資料已由 貴公司董事按相關財務報表編製以載入通函，並未根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）的適用披露條文作出任何調整。

#### 董事對財務資料的責任

貴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及上市規則的適用披露條文編製真實及公允的財務資料，及對 貴公司董事釐定就編製不存在因欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述的財務資料而言屬必要的內部控制負責。

#### 申報會計師的責任

吾等的責任是根據按照香港會計師公會頒佈的核數指引第3.340號「招股章程及申報會計師」進行的程序對財務資料達致意見。吾等並無審核合營企業於二零一六年九月三十日後任何期間的任何財務報表。

#### 意見

吾等認為，就本報告而言，財務資料真實及公平反映合營企業於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日的財務狀況，以及合營企業於有關期間的財務表現及現金流量。

## I. 合營企業的財務資料

以下為合營企業董事所編製合營企業於二零一五年十二月一日(成立日期)至二零一五年十二月三十一日止期間及截至二零一六年九月三十日止九個月的財務資料(「財務資料」):

## (A) 全面收益表

		二零一五年 十二月一日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
收益	4	—	—
其他收入	5	—	18
行政開支		(44)	(831)
財務成本	6	—	(853)
除所得稅前虧損	7	(44)	(1,666)
所得稅抵免	8	11	203
期內虧損及全面虧損總額		<u>(33)</u>	<u>(1,463)</u>

## (B) 財務狀況表

		於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一六年 九月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	—	123
遞延稅項資產	12	11	214
		<u>11</u>	<u>337</u>
<b>流動資產</b>			
待售開發中物業	13	1,499	752,982
其他應收款項	14	655,400	2,494
現金及現金等價物		214	314
		<u>657,113</u>	<u>755,790</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	433	29,292
應付中間控股公司款項	16	—	1,118
應付非控股股東款項	16	—	3,769
		<u>433</u>	<u>34,179</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>656,680</u>	<u>721,611</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>656,691</u>	<u>721,948</u>
<b>非流動負債</b>			
中間控股公司貸款	16	394,564	441,284
來自非控股股東貸款	16	212,160	232,160
		<u>606,724</u>	<u>673,444</u>
<b>資產淨值</b>		<u><u>49,967</u></u>	<u><u>48,504</u></u>
<b>權益</b>			
已繳股本	17	50,000	50,000
累計虧損		(33)	(1,496)
<b>權益總額</b>		<u><u>49,967</u></u>	<u><u>48,504</u></u>

## (C) 權益變動表

	已繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一五年十二月一日(成立日期)	—	—	—
股東出資(附註16)	50,000	—	50,000
期內虧損及全面虧損總額	—	(33)	(33)
於二零一五年十二月三十一日			
及二零一六年一月一日	50,000	(33)	49,967
期內虧損及全面虧損總額	—	(1,463)	(1,463)
於二零一六年九月三十日	<u>50,000</u>	<u>(1,496)</u>	<u>48,504</u>

## (D) 現金流量表

	二零一五年 十二月一日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
除所得稅前虧損	(44)	(1,666)
就下列各項作出調整：		
物業、廠房及設備折舊	—	1
利息收入	—	(18)
財務成本	—	853
	<u>          </u>	<u>          </u>
營運資金變動前經營虧損	(44)	(830)
待售開發中物業增加	(1,499)	(723,952)
其他應收款項(增加)/減少	(655,400)	652,906
貿易及其他應付款項增加	433	475
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<u>(656,510)</u>	<u>(71,401)</u>
<b>投資活動所得現金流量</b>		
已收利息	—	18
購買物業、廠房及設備	—	(124)
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<u>          </u>	<u>(106)</u>
<b>融資活動所得現金流量</b>		
股東出資	50,000	—
應付非控股股東款項增加	—	3,769
應付中間控股公司款項增加	—	1,118
來自非控股股東貸款	212,160	20,000
中間控股公司貸款	394,564	46,720
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<u>656,724</u>	<u>71,607</u>
現金及現金等價物增加淨額	214	100
期初現金及現金等價物	—	214
	<u>          </u>	<u>          </u>
期末現金及現金等價物，按銀行結餘表示	<u>214</u>	<u>314</u>

## (II) 合營企業的財務資料附註

### 1. 一般資料

福建兆和於二零一五年十二月一日在中國成立為有限公司，其註冊辦事處地址為中國福建省漳州市龍文區碧湖A2萬達廣場8棟2108室。合營企業主要在中國從事物業開發。

福建兆和的董事認為，福建兆和的直接控股公司及最終控股公司分別為在中國註冊成立的公司福建兆潤房地產有限公司及廈門建發集團有限公司。

財務資料按合營企業的功能貨幣人民幣(「人民幣」)呈列，並約整至最近的千位數。

### 2. 主要會計政策概要

#### 2.1 編製基準

本報告所載財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(該統稱包括香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文編製。

就編製及呈列有關期間的財務資料而言，合營企業已貫徹應用所有適用於其自二零一五年十二月一日(成立日期)開始直至二零一五年十二月三十一日的財務期間及截至二零一六年九月三十日止九個月的香港財務報告準則。編製財務資料所用的主要會計政策於整個有關期間一直貫徹應用。採納已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則及對合營企業財務資料的影響(如有)於附註2.2披露。

財務資料按歷史成本法編製。計量基準於下文會計政策內詳述。

於二零一六年九月三十日，合營企業尚未產生任何收益且依賴其中間控股公司建發房地產集團有限公司(「建發房產」)的財務資助進行進一步物業開發及作營運資金。財務資料乃按持續基準編製，原因是合營企業的中間控股公司承諾，在合營企業的債務到期時向合營企業提供財務資助。董事認為，合營企業將能夠滿足其於可預見未來的財務承擔。因此，財務資料乃按持續基準編製。

遵照香港財務報告準則編製財務資料需使用若干重要會計估計。涉及很大程度的判斷或複雜性的範疇或對財務資料有重大影響的假設及估計的範疇於下文附註3披露。

## 2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

合營企業並未提早採納以下已經頒佈且與財務資料有關但未於有關期間生效的新訂或經修訂財務報告準則：

		於以下日期或之後開始的 會計期間生效
香港財務報告準則第9號 (二零一四年)	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第15號	客戶合約收益	二零一八年一月一日
香港財務報告準則第16號	租賃	二零一九年一月一日

合營企業董事預期，所有該等聲明將於有關聲明生效日期後開始之首個期間於合營企業會計政策中獲得採納。對合營企業會計政策具影響的新訂及經修改之香港財務報告準則顯示如下。其他新訂及經修改之香港財務報告準則預計不會對財務報表產生重大影響。

### **香港財務報告準則第9號(二零一四年)「金融工具」**

香港財務報告準則第9號「金融工具」(二零一四年)之頒佈，表明取代香港會計準則第39號的項目的完成。新準則在香港會計準則第39號對金融資產的分類及計量上引入廣泛的改變，並對金融資產損失減值引入了新的預期損失減值模型。香港財務報告準則第9號同時為應用在套期會計時提供新指引。

合營企業已開始評估香港財務報告準則第9號帶來的影響，惟於現階段未能提供量化信息。在現階段的預期影響的主要方面如下：

- 合營企業需按新的標準，在基於考慮金融資產的已訂約現金流量以及管理金融資產的業務模式，審查金融資產分類和計量；及
- 合營企業需就應收款項確認預期信用損失減值，以反映自初次確認後的信用風險變動。



香港財務報告準則第9號於二零一八年一月一日或之後開始的年度報告期間生效。

#### 香港財務報告準則第15號「客戶合約收益」

香港財務報告準則第15號呈列確認收益的新規定，取代香港會計準則第18號「收益」、香港會計準則第11號「建築合約」及若干收益相關詮釋。該項新準則確立以控制為基礎的收益確認模式，並對現有香港財務報告準則項下未有詳盡涵蓋的眾多方面提供額外指引，包括對具多重履約責任的安排、可變定價、客戶退款權利、供應商回購選擇權及其他普遍複雜事宜應如何列賬。

香港財務報告準則第15號於二零一八年一月一日或之後開始的年度期間生效。合營企業尚未評估香港財務報告準則第15號的全面影響。

#### 香港財務報告準則第16號「租賃」

香港財務報告準則第16號租賃，載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則。該項準則引入單一承租人會計處理模式，並規定承租人就為期超過12個月的所有租賃確認資產及負債，除非相關資產為低價值資產則作別論。承租人須確認使用權資產（表示其有權使用相關租賃資產）及租賃負債（表示其有義務支付租賃款項）。香港財務報告準則第16號大致轉承了香港會計準則第17號所述出租人會計處理的規定。因此，出租人繼續將其租賃分類為經營租賃或融資租賃，並以不同方式將兩類租賃入賬。

香港財務報告準則第16號於二零一九年一月一日或之後開始的年度期間生效。合營企業尚未評估香港財務報告準則第16號的全面影響。

### 2.3 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備按成本減累計折舊及減值虧損列賬。成本包括收購資產的直接應佔開支。

折舊按估計可使用年期以直線法撇銷成本減其剩餘價值計算，所採用年率如下：

辦公室設備	20%
傢具及裝置	20%

資產的折舊方法、剩餘價值及可使用年期於各報告期末檢討及調整（如適用）。

報廢或出售時產生的收益或虧損按銷售所得款項與資產賬面值間的差額釐定，並於損益確認。

其後成本僅在項目相關的未來經濟利益將會流入合營企業及能夠可靠計量項目成本時，始在適當情況下計入資產賬面值或確認為獨立資產。維修及保養等所有其他成本，均於產生之財務期間自損益扣除。

## 2.4 金融資產

下文載列合營企業有關金融資產的會計政策。金融資產分為貸款及應收款項。管理層根據收購金融資產的目的於初始確認時釐定金融資產的分類，並在許可及適當情況下於各報告日期重新評估有關分類。

當及僅當合營企業成為工具的合約條文訂約方時確認所有金融資產。金融資產的一般購買於交易日期(合營企業購買或出售資產當日)確認。金融資產初步確認時按公平值計量，倘並非按公平值計入損益的投資，則加上直接應佔交易成本。

倘收取投資所產生現金流量的權利屆滿或被轉讓，且所有權的絕大部分風險及回報已轉移，則取消確認金融資產。

於各報告日期檢討金融資產以評估有否任何客觀跡象顯示減值。如存在任何有關跡象，按金融資產的分類釐定及確認減值虧損。

### 貸款及應收款項

貸款及應收款項為具有固定或可釐定付款且於活躍市場並無報價的非衍生金融資產。貸款及應收款項其後使用實際利率法按攤銷成本減任何減值虧損計量。計算攤銷成本時計及任何收購折讓或溢價，包括構成實際利率及交易成本一部分的費用。

### 金融資產減值

於各報告日期檢討金融資產以釐定有否任何減值的客觀跡象。

個別金融資產的客觀減值跡象包括合營企業發現的有關下列一項或多項虧損事件的可觀察數據：

- 債務人出現重大財務困難；

- 違約，例如逾期或拖欠償還利息或本金；
- 債務人可能破產或經歷其他財務重組；
- 技術、市場、經濟或法律環境重大變動而對債務人有不利影響；
- 金融資產因財務困難而失去活躍市場；及
- 股本工具投資公平值大幅或長期跌至低於其成本。

金融資產組別的虧損事件包括顯示該組金融資產的估計未來現金流量出現可計量跌幅的可觀察數據。該等可觀察數據包括但不限於組別內債務人的付款狀況，以及與組別內資產拖欠情況有關的國家或地方經濟狀況出現不利變動。

倘有客觀跡象顯示按攤銷成本列賬的貸款及應收款項出現減值虧損，則虧損金額按資產賬面值與估計未來現金流量(未產生的未來信貸虧損除外)按金融資產原定實際利率(即初步確認時計算的實際利率)貼現的現值間差額計量。虧損金額於減值出現期間在損益確認。

倘減值虧損金額於往後期間減少，而減少可客觀地與確認減值後發生的事件相關，則先前確認的減值虧損將撥回，惟不得導致金融資產賬面值超出撥回減值當日倘無確認減值的攤銷成本。撥回金額於撥回年度在損益確認。

金融資產的減值虧損直接與相應資產撇銷。先前直接撇銷及其後收回的金額於損益確認。

## 2.5 待售開發中物業

待售開發中物業指未完成建築工程中的土地及樓宇的投資，而管理層擬待其竣工後出售。待售開發中物業初步按成本而其後按成本及可變現淨值兩者的較低者確認。成本包括按經營租賃持有的土地及開發支出(包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本)。

待售開發中物業於竣工後轉至持作出售物業。

## 2.6 現金及現金等價物

現金及現金等價物指銀行結餘。

## 2.7 金融負債

合營企業的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付非控股股東／中間控股公司款項及非控股股東／中間控股公司貸款。

金融負債於合營企業成為工具的合約條款訂約方時確認。所有利息相關支出根據合營企業的借貸成本會計政策(參閱附註2.12)確認。

當負債項下的責任已履行、取消或屆滿時，取消確認金融負債。

當現有金融負債被同一貸款人以明顯不同條款提供的另一金融負債取代，或現有負債條款大幅修訂，則有關交換或修訂被視為不再確認原負債而確認新負債，而相關賬面值的差額於損益確認。

貿易及其他應付款項、應付非控股股東／中間控股公司款項及非控股股東／中間控股公司貸款初步按公平值確認，其後使用實際利率法按攤銷成本計量。倘有關款項於一年或不足一年內到期，則分類為流動負債，否則呈列為非流動負債。

## 2.8 租賃

倘合營企業確定相關安排附帶權利於協定期間內使用一項或多項特定資產，且回報為一項或多項付款，則該項安排(包括交易或多宗交易)屬於或包含租賃。有關釐定於評估該項安排的實質後作出，惟不考慮該項安排是否具有租賃的法定形式。

### 作為承租人的經營租賃費用

倘合營企業有權使用按經營租賃持有的資產，則根據租賃作出的付款於租期內以直線法自損益扣除，惟倘有其他基準更能反映租賃資產將產生利益的時間模式則除外。

### 2.9 利息收入

利息收入使用實際利率法按時間比例確認。

### 2.10 非金融資產減值

物業、廠房及設備須進行減值測試。當有跡象顯示資產賬面值可能無法收回時，對該等資產進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，將即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公平值(反映市況減出售成本)與使用價值兩者的較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並不產生大致上獨立於其他資產的現金流入，則就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分在現金產生單位層面進行測試。

減值虧損按比例自現金產生單位的資產中扣除，惟資產賬面值不會減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損，惟資產賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

### 2.11 僱員福利

#### 退休福利

合營企業已為合資格參與計劃的僱員參與多項中國政府相關主要及市政社保管理機構營辦的定額供款退休金計劃，包括退休金計劃、醫療保險、失業保險及住房公積金。合營

企業與僱員須按期內僱員薪金百分比每月向該等計劃供款。供款於到期時確認為僱員福利開支。

## 2.12 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需花費頗長時間始能作擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所需的準備工作進行期間，借貸成本乃資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所需的絕大部分準備工作完成時，借貸成本不再資本化。

## 2.13 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據期內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期財務資料內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未動用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未動用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘商譽或於一宗交易中初步確認(業務合併除外)的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

於附屬公司的投資產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘合營企業可控制暫時差額的撥回，且該暫時差額於可見將來不大可能撥回。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於報告日期已頒佈或實質上已頒佈。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，倘與扣除自或計入其他全面收益或直接扣除自或計入權益的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產與即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 合營企業依法有強制執行權可將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

合營企業僅於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 該實體依法有強制執行權可將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關就以下任何一項徵收的所得稅有關：
  - (i) 同一應課稅實體；或
  - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內結清或收回大額遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

#### 2.14 關聯方

就該等財務資料而言，一方被視為與合營企業有關聯，倘若：

- (a) 該方為個人或該人士的近親家庭成員且若該人士符合以下條件，則與合營企業有關聯：
  - (i) 控制或共同控制合營企業；
  - (ii) 對合營企業有重大影響；或
  - (iii) 為合營企業或合營企業母公司的主要管理成員。



- (b) 該方為實體且若符合下列任何一項條件，則與合營企業有關聯：
- (i) 該實體與合營企業屬同一集團的成員公司。
  - (ii) 某一實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
  - (iii) 該實體與合營企業均為同一第三方的合營企業。
  - (iv) 某一實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
  - (v) 實體為合營企業或與合營企業有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
  - (vi) 實體受(a)項所識別人土控制或共同控制。
  - (vii) (a)(i)項所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理成員。

有關人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

### 3. 重要會計估計及假設

估計及假設會持續評估，基於過往經驗及其他因素(包括有關情況下認為對未來事件的合理預期)作出。

#### *待售開發中物業的估計可變現淨值*

待售開發中物業初步按成本值確認，其後按成本值或可變現淨值之較低者確認。管理層於各報告期末檢討待售開發中物業的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。管理層採用最近期銷售交易等現行市場數據及市場調查報告以及內部可用資料作為估值基礎，釐定物業存貨的可變現淨值。

作出該等估計需參考附近地點的近期銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需價格折讓)及建成物業的預期成本、中國法律及監管架構以及一般市況，對預期售價作出判斷。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，待售開發中物業的賬面值分別為人民幣1,499,000元及人民幣752,982,000元(附註13)。

#### 4. 收益

合營企業於有關期間並無產生任何收益。

#### 5. 其他收入

	二零一五年 十二月一日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
銀行利息收入	—	18

#### 6. 融資成本

	二零一五年 十二月一日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
來自中間控股公司貸款的利息	—	18,004
來自非控股股東貸款的利息	—	10,380
減：待售開發中物業的資本化利息*	—	(27,531)
	—	853

\* 截至二零一六年九月三十日止九個月，借貸成本按每年5.94%予以資本化。

## 7. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除下列項目後達致：

	二零一五年 十二月一日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	—	1

截至二零一六年九月三十日止九個月，人民幣157,000元的經營租賃費用獲資本化為待售開發中物業。

## 8. 所得稅抵免

		二零一五年 十二月一日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
遞延所得稅	12	(11)	(203)
所得稅抵免		(11)	(203)

由於合營企業於有關期間並無應課稅溢利，故並無在財務資料內計提中國企業所得稅撥備。

會計虧損與按適用稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	二零一五年 十二月一日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
除所得稅前虧損	(44)	(1,666)
按適用稅率25%計算的稅項	(11)	(417)
未確認稅項虧損的稅務影響	—	214
所得稅抵免	(11)	(203)

## 9. 僱員福利開支

	二零一五年 十二月一日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	—	3,427
向定額供款退休計劃供款	—	372
減：待售開發中物業的資本化僱員福利開支	—	(3,799)
確認為開支的僱員福利開支	—	—

## 10. 董事酬金及五名最高薪人士

### (a) 董事酬金

於有關期間並無向合營企業董事支付或應付任何酬金。

於有關期間，合營企業並無向董事或下文附註10(b)所載的任何最高薪人士支付或應付任何款項作為吸引加入合營企業或加入後的酬金或作為離職補償。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

### (b) 五名最高薪人士

合營企業於有關期間的五名最高薪人士不包括任何董事。各有關期間內該五名最高薪人士的酬金載列如下：

	二零一五年 十二月一日 (成立日期)至 二零一五年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一六年 九月三十日 止九個月 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	—	1,384
向定額供款退休計劃供款	—	128
	—	1,512

彼等的酬金介乎零至1,000,000港元的範圍。

## 11. 物業、廠房及設備

	辦公設備 人民幣千元	傢私及裝置 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一五年十二月一日(成立日期)、 二零一五年十二月三十一日及 二零一六年一月一日			
成本	—	—	—
累計折舊	—	—	—
期末賬面淨值	—	—	—
截至二零一六年九月三十日止九個月			
期初賬面淨值	—	—	—
添置	92	32	124
折舊	(1)	—	(1)
期末賬面淨值	91	32	123
於二零一六年九月三十日			
成本	92	32	124
累計折舊	(1)	—	(1)
期末賬面淨值	91	32	123

## 12. 遞延稅項

遞延稅項資產的變動如下：

	其他 人民幣千元
於二零一五年十二月一日(註冊成立日期)	—
計入損益	11
於二零一五年十二月三十一日及二零一六年一月一日	11
計入損益	203
於二零一六年九月三十日	214

## 13. 開發中的待售物業

	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一六年 九月三十日 人民幣千元
開發中的待售物業包括：		
－租賃土地成本	524	693,627
－建設成本及資本化開支	975	31,824
－資本化利息	—	27,531
	<u>1,499</u>	<u>752,982</u>

開發中的待售物業均位於中國。相關土地使用權為租賃40至70年。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，開發中的待售物業預期將於報告期末起計十二個月之後完成及可供出售予客戶。

## 14. 其他應收款項

	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一六年 九月三十日 人民幣千元
其他應收款項		
土地收購按金	655,400	—
按金及預付款項	—	240
其他應收款項	—	2,254
	<u>655,400</u>	<u>2,494</u>

貴集團董事認為，其他應收款項的公平值與其賬面值並無重大差異，乃由於該等金額自開始起計於短期內到期。



## 15. 貿易及其他應付款項

	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一六年 九月三十日 人民幣千元
<b>貿易應付款項</b>		
應付第三方	—	157
<b>其他應付款項</b>		
應計費用及其他應付款項	353	595
已收按金	80	156
應付來自中間控股公司貸款的利息	—	18,004
應付非控股股東貸款的利息	—	10,380
	433	29,135
	433	29,292

所有款項均為短期，因此貿易及其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平值相若。

## 16. 應付非控股股東／中間控股公司款項／非控股股東／中間控股公司貸款

應付非控股股東／中間控股公司款項為無抵押、免息及須按要求償還。

非控股股東／中間控股公司貸款為無抵押、於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日分別按零及介乎 5.8% 至 6.3% 的年利率計息。該款項毋須於一年內償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。

## 17. 已繳股本

於二零一五年十二月一日(成立日期)至二零一五年十二月三十一日期間，合營企業自其直接控股公司及另一名股東收取人民幣 50,000,000 元作為已繳股本。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，合營企業的註冊及已繳股本為人民幣50,000,000元。

## 18. 承擔

### (a) 資本承擔

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，合營企業擁有以下資本承擔：

	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一六年 九月三十日 人民幣千元
已訂約但未撥備 — 開發中的待售物業	47	311,743

### (b) 經營租賃承擔

合營企業根據不可撤銷經營租賃協議租賃其辦公室，租期介乎一至兩年。於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，不可撤銷經營租賃下有關辦公室的未來最低租賃付款總額如下：

	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一六年 九月三十日 人民幣千元
於一年內	—	615
於第二至第五年	—	618
	—	1,233

## 19. 關聯方交易

除該等財務資料其他部分所披露者外，於有關期間，合營企業訂立以下關聯方交易：

關聯方名稱	性質	二零一五年	截至
		十二月三十一日	二零一六年九月三十日
		期間	止九個月
		人民幣千元	人民幣千元
中間控股公司			
建發房產	利息開支	—	18,004
非控股股東			
廈門益悅置業有限公司	利息開支	—	10,380
		—	28,384

截至二零一六年九月三十日止九個月，根據與非控股股東／中間控股公司訂立的框架貸款協議，合營企業產生向非控股股東／中間控股公司應付的貸款利息人民幣28,384,000元，據此，非控股股東／中間控股公司同意就合營企業的項目發展及營運資金每年按中國人民銀行的3年期浮動借貸利率向其授予本金總額不超過人民幣5,000,000,000元的人民幣貸款融資。

## 主要管理人員薪酬

合營企業董事被視為合營企業的主要管理人員，於有關期間並無向董事支付或應付任何薪酬。

## 20. 非現金交易

截至二零一六年九月三十日止九個月，人民幣27,531,000元的借貸成本獲資本化為待售開發中物業。

## 21. 財務風險管理

合營企業因在日常營運過程及投資活動中使用金融工具而面臨財務風險。財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

合營企業的總部與董事會密切合作，統籌財務風險管理。管理財務風險的總體目標側重於透過盡量減少接觸金融市場以保持合營企業短至中期的現金流量。

### 21.1 金融資產及金融負債類別

財務狀況表內呈列的賬面值涉及以下金融資產及金融負債類別：

	於 二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元	於 二零一六年 九月三十日 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項		
— 其他應收款項	—	2,254
— 銀行結餘	214	314
	<u>214</u>	<u>2,568</u>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計：		
— 貿易及其他應付款項	353	29,136
— 應付非控股股東款項	—	3,769
— 應付中間控股公司款項	—	1,118
— 中間控股公司貸款	394,564	441,284
— 非控股股東貸款	212,160	232,160
	<u>607,077</u>	<u>707,467</u>

### 21.2 利率風險

利率風險涉及金融工具的公平值或現金流量將因市場利率變動而波動之風險。除銀行結餘外，合營企業並無重大計息資產。

合營企業面臨的市場利率變動風險主要涉及合營企業按浮動利率計息的非控股股東／中間控股公司貸款。非控股股東／中間控股公司貸款的利率及還款期限披露於財務資料附註16及19。

於二零一六年九月三十日，估計利率整體上升／下降50個基點(而所有其他變量保持不變)將使合營企業的除所得稅後虧損及累計虧損增加／減少約人民幣3,367,000元。上升／下降50個基點代表管理層對利率於截至下一個年度報告日期止期間的合理可能變動的評估。

合營企業的政策是為其借款取得最優惠的利率。管理層監控利率風險並將在有需要時考慮對沖重大利率風險。

### 21.3 信貸風險

信貸風險指金融工具之對手方未能根據金融工具的條款履行其責任，並導致合營企業出現財務虧損之風險。

於二零一五年十二月三十一日及二零一六年九月三十日，合營企業承受的信貸風險主要來自銀行結餘。董事認為銀行結餘的信貸風險有限，原因是對手方為一家獲國際信貸評級機構授予較高信貸評級的銀行。

### 21.4 流動資金風險

流動資金風險涉及合營企業將無法履行其與金融負債相關責任(以現金或另一金融資產結付)之風險。合營企業面臨有關結算其他應付款項、應付非控股股東／直接控股公司款項及中間控股公司貸款的流動資金風險，亦面臨有關其現金流量管理的流動資金風險。合營企業的政策是定期監控其現時及預期流動資金需要，以確保維持足夠現金及現金等價物儲備以及從中間控股公司及財務機構取得充足的承諾貸款額，以應付短期及長期流動資金需要。

下表分析合營企業金融負債於報告日期的餘下合約到期情況。當債權人有權決定何時償付負債時，負債乃按合營企業被要求付款之最早日期為基準入賬。倘以分期形式償付負債，每次分期付款乃分配至合營企業承諾付款之最早期間。

下列合約到期分析乃以金融負債的未貼現現金流量為基準。

	按要求或			總計	賬面值
	於一年內	一至兩年	兩至五年		
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
於二零一五年十二月三十一日					
其他應付款項	353	—	—	353	353
中間控股公司貸款	—	—	394,564	394,564	394,564
非控股股東貸款	—	—	212,160	212,160	212,160
	<u>353</u>	<u>—</u>	<u>606,724</u>	<u>607,077</u>	<u>607,077</u>
於二零一六年九月三十日					
貿易及其他應付款項	29,136	—	—	29,136	29,136
應付中間控股公司款項	1,118	—	—	1,118	1,118
應付非控股股東款項	3,769	—	—	3,769	3,769
中間控股公司貸款	—	25,595	492,473	518,068	441,284
非控股股東貸款	—	13,465	259,091	272,556	232,160
	<u>34,023</u>	<u>39,060</u>	<u>751,564</u>	<u>824,647</u>	<u>707,467</u>

## 21.5 公平值

合營企業董事認為，於財務狀況表中按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與彼等各自於各報告期末的公平值相若。

## 22. 資本管理

合營企業的資本管理主要為保障合營企業的持續經營能力，同時令股東回報最大化。

合營企業的資本架構由非控股股東／中間控股公司貸款及合營企業權益組成。合營企業董事定期審閱資本架構。作為該項審閱的一部分，合營企業董事考慮到資本成本及與已發行股本相關的風險，並採取適當措施平衡整體資本架構。

## II. 期後財務報表

合營企業並未就二零一六年九月三十日後至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

此致

建發國際投資集團有限公司

列位董事 台照

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12層

二零一七年二月二十五日

林敬義

執業證書編號：P02771

謹啟



## A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

### (i) 未經審核備考財務資料的緒言

以下為經擴大集團(即建發國際投資集團有限公司及其附屬公司(統稱為「本集團」)連同其於蘇州兆祥房地產開發有限公司(「目標公司」)及於福建兆和房地產有限公司(「合營企業」)的權益)的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，乃由本公司董事編製，以說明本集團藉注資方式收購目標公司37%股權及藉股權轉讓方式收購合營企業60%股權(「收購事項」)的財務影響。

未經審核備考財務資料乃由本公司董事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段並參照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供載入投資通函(「會計指引第7號」)編製，旨在說明根據通函所載的股份轉讓協議及第二份增資協議條款進行收購事項的影響。

編製經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表時乃基於(i)本集團於二零一六年六月三十日的未經審核簡明綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的已刊發中期報告)；(ii)合營企業於二零一六年九月三十日的經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)；及(iii)本通函附錄二所載目標公司於二零一六年九月三十日的經審核財務狀況表，並作出與收購事項有關的備考調整，而該等調整(i)與收購事項直接相關；及(ii)有事實依據，猶如收購事項於二零一六年六月三十日已完成。

編製經擴大集團的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及現金流量表時乃基於(i)本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核綜合損益及其他全面收益表以及經審核綜合現金流量表(摘錄自本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的已刊發年報)；(ii)合營企業二零一五年十二月一日(成立日期)至二零一五年十二月三十一日期間的經審核損益及其他全面收益表及經審核現金流量表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)；及(iii)目標公司於二零一五年十月三十日(成立日期)至二零一五年十二月三十一日期間的經審核損益及其他全面收益表及經審核現金流量表(摘錄自本通函附錄二所載目標公司的會計師報告)，並作出與收購事項有關的備考調整，而該等調整(i)與收購事項直接相關；及(ii)有事實依據，猶如收購事項於二零一五年一月一日已完成。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，且因其假設性質使然，可能未必真實反映經擴大集團於收購事項於特定日期或任何未來日期完成時的財務狀況或業績。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零一六年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載本集團的過往財務資料及本通函其他章節所載其他財務資料一併閱讀。

(ii) 經擴大集團截至二零一六年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於			目標公司於		合營企業於		小計	備考調整				經擴大集團
	二零一六年六月三十日	二零一六年九月三十日	二零一六年九月三十日	二零一六年六月三十日	二零一六年九月三十日	二零一六年六月三十日	二零一六年九月三十日		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	附註1	附註1	附註2	附註3	附註3	附註4	附註5						
<b>非流動資產</b>													
物業、廠房及設備	61,188	874	123	62,185									62,185
租賃土地權益	308	—	—	308									308
投資物業	680,300	—	—	680,300									680,300
於聯營公司的權益	25,000	—	—	25,000					(20,000)				5,000
於附屬公司的投資	—	—	—	—	152,980	(152,980)			63,340	(63,340)			—
貸款予附屬公司	—	—	—	—	1,815,830	(1,815,830)			404,070	(404,070)			—
遞延稅項資產	3,038	9,197	214	12,449									12,449
	<u>769,834</u>	<u>10,071</u>	<u>337</u>	<u>780,242</u>									<u>760,242</u>
<b>流動資產</b>													
物業存貨	736,324	4,117,595	752,982	5,606,901									5,606,901
貿易及其他應收款項	77,164	3,886	2,494	83,544									83,544
現金及現金等價物	87,354	121,816	314	209,484	1,968,810	(1,816,830)			447,410	(447,410)		(1,408)	360,056
	<u>900,842</u>	<u>4,243,297</u>	<u>755,790</u>	<u>5,899,929</u>									<u>6,050,501</u>
<b>流動負債</b>													
貿易及其他應付款項	79,712	215,506	29,292	324,510									324,510
預售開發中物業的已收墊款	—	374,770	—	374,770									374,770
應付非控股股東款項	200,872	—	3,769	204,641									204,641
應付直接控股公司款項	—	39	—	39									39
應付間接控股公司款項	—	—	1,118	1,118									1,118
計息借款	3,495	—	—	3,495									3,495
所得稅負債	14,202	5,364	—	19,566									19,566
	<u>298,281</u>	<u>595,679</u>	<u>34,179</u>	<u>928,139</u>									<u>928,139</u>
<b>資產淨值</b>	<u>602,561</u>	<u>3,647,618</u>	<u>721,611</u>	<u>4,971,790</u>									<u>5,122,362</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>1,372,395</u>	<u>3,657,689</u>	<u>721,948</u>	<u>5,752,032</u>									<u>5,882,604</u>

	本集團於			目標公司於			合營企業於			小計	備考調整					經擴大集團
	二零一六年六月三十日	二零一六年九月三十日	二零一六年九月三十日	二零一六年六月三十日	二零一六年九月三十日	二零一六年九月三十日	二零一六年六月三十日	二零一六年九月三十日	二零一六年九月三十日		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	附註1	附註1	附註2	附註1	附註1	附註2	附註3	附註3	附註3	附註4	附註5					
<b>非流動負債</b>																
中間控股公司貸款	314,665	3,569,246	441,284	4,325,195	1,968,810		(1,815,830)	447,410		(404,070)						4,521,515
非控股股東貸款	—	—	232,160	232,160												232,160
遞延稅項負債	171,671	—	—	171,671												171,671
	<u>486,336</u>	<u>3,569,246</u>	<u>673,444</u>	<u>4,729,026</u>												<u>4,925,346</u>
<b>資產淨值</b>	<u>886,059</u>	<u>88,443</u>	<u>48,504</u>	<u>1,023,006</u>												<u>957,258</u>
<b>權益</b>																
已發行股本	29,135	100,000	50,000	179,135			100,000	(200,000)		(50,000)						29,135
儲備	740,244	(11,557)	(1,496)	727,191			51,980	(73,192)		(13,340)	(1,408)					691,231
本公司權益持有人應佔權益	769,379	88,443	48,504	906,326												720,366
非控股權益	116,680	—	—	116,680				120,212								236,892
<b>權益總額</b>	<u>886,059</u>	<u>88,443</u>	<u>48,504</u>	<u>1,023,006</u>												<u>957,258</u>

(iii) 經擴大集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合損益及其他全面收益表

	本集團截至			目標公司截至			合營企業截至			小計	備考調整	經擴大集團
	二零一五年十二月三十一日止年度	二零一五年十二月三十一日止期間	二零一五年十二月三十一日止期間	二零一五年十二月三十一日止年度	二零一五年十二月三十一日止期間	二零一五年十二月三十一日止期間	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元			
	附註5	附註5	附註5	附註5	附註5	附註5						
收益		133,767	—	—			133,767				133,767	
銷售成本		(70,271)	—	—			(70,271)				(70,271)	
毛利		63,496	—	—			63,496				63,496	
其他收入		3,162	—	—			3,162				3,162	
投資物業公平值變動收益		2,600	—	—			2,600				2,600	
行政開支		(26,551)	—	(44)			(26,595)		(1,408)		(28,003)	
銷售開支		(4,752)	—	—			(4,752)				(4,752)	
融資成本		(2,485)	—	—			(2,485)				(2,485)	
除所得稅前溢利		35,470	—	(44)			35,426				34,018	
所得稅開支		(20,057)	—	11			(20,046)				(20,046)	
年內溢利		15,413	—	(33)			15,380				13,972	

	本集團截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	目標公司截至 二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	合營企業截至 二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	小計 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 附註5	經擴大集團 人民幣千元
其他全面收益						
其後可重新分類至損益的項目：						
貨幣換算差額	4,895	—	—	4,895		4,895
年內全面收益總額	<u>20,308</u>	<u>—</u>	<u>(33)</u>	<u>20,275</u>		<u>18,867</u>
應佔年內溢利：						
本公司權益持有人	12,668	—	(33)	12,635	(1,408)	11,227
非控股權益	2,745	—	—	2,745		2,745
	<u>15,413</u>	<u>—</u>	<u>(33)</u>	<u>15,380</u>		<u>13,972</u>
應佔年內全面收益總額：						
本公司權益持有人	17,563	—	(33)	17,530	(1,408)	16,122
非控股權益	2,745	—	—	2,745		2,745
	<u>20,308</u>	<u>—</u>	<u>(33)</u>	<u>20,275</u>		<u>18,867</u>

## (iv) 經擴大集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合現金流量表

	本集團截至 二零一五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	目標公司截至 二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	合營企業截至 二零一五年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	小計 人民幣千元	備考調整 人民幣千元 附註1	備考調整 人民幣千元 附註3	備考調整 人民幣千元 附註5	經擴大集團 人民幣千元
經營活動現金流量								
除所得稅前溢利	35,470	—	(44)	35,426			(1,408)	34,018
調整：								
攤銷租賃土地權益	11	—	—	11				11
物業、廠房及設備折舊	1,204	—	—	1,204				1,204
投資物業公平值變動收益	(2,600)	—	—	(2,600)				(2,600)

	本集團截至	目標公司截至	合營企業截至	小計	備考調整			經擴大集團
	二零一五年	二零一五年	二零一五年		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日	人民幣千元	附註1	附註3	附註5	
	止年度	止期間	止期間	人民幣千元				
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元				
出售物業、廠房及設備的虧損	76	—	—	76				
貿易應收款項減值撥備	(59)	—	—	(59)				
利息開支	2,485	—	—	2,485				
利息收入	(2,938)	—	—	(2,938)				
營運資金變動前經營溢利	33,649	—	(44)	33,605			32,197	
物業存貨增加	(377,391)	(3,842,155)	(1,499)	(4,221,045)			(4,221,045)	
貿易及其他應收款項增加	(144)	(1,050)	(655,400)	(656,594)			(656,594)	
貿易及其他應付款項 (減少)/增加	(9,205)	112,367	433	103,595			103,595	
預售開發中物業及持作銷售物業 所收取墊款減少	(15,621)	—	—	(15,621)			(15,621)	
經營所用現金	(368,712)	(3,730,838)	(655,510)	(4,756,060)			(4,757,468)	
已付所得稅	(13,691)	—	—	(13,691)			(13,691)	
經營活動所用現金淨額	(382,403)	(3,730,838)	(655,510)	(4,769,751)			(4,771,159)	
<b>投資活動現金流量</b>								
購買物業、廠房及設備	(286)	—	—	(286)			(286)	
存置結構性銀行存款	(285,000)	—	—	(285,000)			(285,000)	
出售物業、廠房及設備所得款項	93	—	—	93			93	
收購一間附屬公司所付代價	—	—	—	—	(43,340)		(43,340)	
於一間聯營公司的投資	(20,000)	—	—	(20,000)			(20,000)	
提取結構性銀行存款	285,000	—	—	285,000			285,000	
受限制及已抵押銀行存款增加	(24)	—	—	(24)			(24)	
已收利息	2,938	—	—	2,938			2,938	
投資活動所用現金淨額	(17,279)	—	—	(17,279)			(60,619)	

	本集團截至	目標公司截至	合營企業截至	小計	備考調整			經擴大集團
	二零一五年	二零一五年	二零一五年		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	十二月三十一日	十二月三十一日	十二月三十一日		附註1	附註3	附註5	
	止年度	日止期間	止期間	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
<b>融資活動現金流量</b>								
發行股本所得款項	185,815	—	—	185,815			185,815	
股份發行開支	(1,663)	—	—	(1,663)			(1,663)	
償還借款	(67,235)	—	—	(67,235)			(67,235)	
向間接控股公司貸款增加	112,877	3,631,633	394,504	4,139,074	151,980	43,340	4,334,394	
非控股股東貸款增加	—	—	212,160	212,160			212,160	
非控股股東出資	30,000	—	—	30,000			30,000	
股東出資	—	100,000	50,000	150,000			150,000	
應付非控股股東款項增加	60,000	—	—	60,000			60,000	
已付非控股股東股息	(2,496)	—	—	(2,496)			(2,496)	
已付利息	(2,246)	—	—	(2,246)			(2,246)	
<b>融資活動所得現金淨額</b>	<b>315,052</b>	<b>3,731,633</b>	<b>656,724</b>	<b>4,703,409</b>			<b>4,898,729</b>	
<b>現金及現金等價物</b>								
(減少)/增加淨額	(84,630)	795	214	(83,621)			66,951	
於一月一日的現金及現金等價物	153,442	—	—	153,442			153,442	
匯率變動對現金及現金等價物的影響	622	—	—	622			622	
於十二月三十一日的現金及現金等價物	<u>69,434</u>	<u>795</u>	<u>214</u>	<u>70,443</u>			<u>221,015</u>	

## 附註：

- (1) 於二零一六年十一月，本公司完成首次增資，而有關調整指代價人民幣152,980,000元，包括(i)首次增資目標公司的代價人民幣23,700,000元，包括人民幣14,940,000元作為註冊資本付款、人民幣7,760,000元作為股份溢價付款及人民幣1,000,000元作為直接應佔交易成本(由董事就於目標公司的現有投資估計)付款，以及(ii)第二次增資目標公司的代價人民幣129,280,000元，包括人民幣85,060,000元作為註冊資本付款及人民幣44,220,000元作為股份溢價付款。因此，於目標公司的股份溢價中確認的金額為人民幣51,980,000元。收購事項完成時，目標公司的資產及負債將按合併會計法在經擴大集團的綜合財務報表中入賬，原因是本公司及目標公司均受廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)(收購日期之前及之後均為本公司及目標公司的最終控股公司)控制且控制並非暫時性。根據增資協議，本集團已同意作出股東貸款人民幣495,200,000元及人民幣1,320,630,000元以償還目標公司早前作出的股東貸款。資本代價將根

據增資協議的付款條款以現金結付。本集團將透過提取日期為二零一六年四月十一日的股東貸款框架協議下來自間接控股公司的未動用貸款融資為相應的現金付款提供資金，據此，貸款將按照中國人民銀行的基準人民幣年利率計息。倘收購事項於二零一六年六月三十日已完成，來自間接控股公司的貸款原應增加人民幣152,980,000元(扣除公司間貸款)。

- (2) 有關調整指撤銷目標公司股本(公司間結餘)及確認合併儲備因收購事項而產生。合併儲備人民幣73,192,000元為註冊資本人民幣200,000,000元與收購事項根據增資協議的代價人民幣152,980,000元以及於目標公司的非控股權益人民幣120,212,000元(即非控股權益按比例應佔目標公司於二零一六年九月三十日的資產淨值人民幣44,222,000元及收購事項對目標公司資產淨值的影響人民幣75,990,000元(人民幣151,980,000元×50%))之間的差額。
- (3) 有關調整指以股權轉讓方式收購合營企業的代價人民幣43,340,000元，以及於收購事項完成後合營企業成為經擴大集團附屬公司時取消確認於聯營公司的權益人民幣20,000,000元。收購事項完成後，合營企業的資產及負債將採用合併會計法於經擴大集團的綜合財務報表列賬，因為本公司及合營企業於收購日期之前及之後均受本公司及合營企業的最終控股公司廈門建發控制，且控制並非暫時性。根據股份轉讓協議，本集團已同意作出股東貸款人民幣404,070,000元以償還合營企業早前作出的部分股東貸款。資本代價將根據股份轉讓協議的付款條款以現金結付。本集團將透過提取日期為二零一六年四月十一日的股東貸款框架協議下來自間接控股公司的未動用貸款融資為相應的現金付款提供資金，據此，貸款將按照中國人民銀行的基準人民幣年利率計息。倘收購事項於二零一六年六月三十日已完成，來自間接控股公司的貸款原應增加人民幣43,340,000元(扣除公司間貸款)。
- (4) 有關調整指撤銷合營企業股本(公司間結餘)及確認合併儲備因收購事項而產生。合併儲備為註冊資本人民幣50,000,000元與股份轉讓協議下收購代價人民幣63,340,000元之間的差額。
- (5) 有關調整指收購事項應佔估計專業費用約人民幣1,408,000元，將於損益內確認。該調整預計不會對經擴大集團的綜合損益及其他全面收益表及綜合現金流量表造成持續影響。
- (6) 概無作出調整以反映經擴大集團於二零一六年六月三十日之後的任何交易結果或訂立的其他交易。



**B. 獨立申報會計師就未經審核備考財務資料發出的鑒證報告**

以下為申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就本集團備考財務資料所編製的報告全文，以供載入本通函。

**有關編製通函所載未經審核備考財務資料的獨立申報會計師鑒證報告****致建發國際投資集團有限公司董事**

我們已完成鑒證工作，對建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(下文統稱「貴集團」)董事編製之備考財務資料作出報告，並僅作說明用途。未經審核備考財務資料包括於二零一六年六月三十日未經審核備考綜合財務狀況表、截至二零一五年十二月三十一日止年度之未經審核備考綜合損益及其他全面收益表及未經審核備考綜合現金流量表及 貴公司於二零一七年二月二十五日刊發之通函(「通函」)附錄三A節所載之相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據之適用準則於本通函附錄三A節載述。

未經審核備考財務資料已由董事編製，以說明 貴集團以注資方式收購蘇州兆祥房地產開發有限公司37%股權及以股權轉讓方式收購福建兆和房地產有限公司60%股權(「收購事項」)對 貴集團於二零一六年六月三十日之財務狀況及 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度財務表現及現金流量造成之影響，猶如收購事項已分別於二零一六年六月三十日及二零一五年一月一日發生。作為此程序之一部分，董事已從 貴公司截至二零一六年六月三十日止六個月之中期業績(並無就此公佈審閱報告)中摘錄有關 貴集團於二零一六年六月三十日的財務狀況的資料。董事已從 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之經審核綜合財務報表(已就此公佈核數師報告)中摘錄有關 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止年度之財務表現及現金流量的資料。

**董事對未經審核備考財務資料之責任**

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段並參考香

港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以供載入投資通函」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

### 我們的獨立性及質量控制

我們已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德規範，而該等規範以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密及專業行為作為基本原則。

本事務所應用香港質量控制準則第1號「有關進行財務報表審核及審閱以及其他核證及相關服務業務的公司的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括有關遵從道德規範、專業標準及適用的法律法規的成文政策及程序。

### 申報會計師之責任

我們的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審核備考財務資料發表意見並向閣下報告。對於我們過往就編製未經審核備考財務資料所用之任何財務資料而發出之任何報告，除於刊發當日對該等報告的收件人所負的責任外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈之《香港鑒證業務準則》第3420號「就載入招股章程所編製的備考財務資料作出報告的鑒證工作」進行我們的委聘工作。此項準則要求申報會計師規劃及執行有關程序，以合理確保董事已根據上市規則第4.29段並參照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。

就本業務而言，我們概不負責更新或重新出具就於編製未經審核備考財務資料時所用的任何過往財務資料而發表的任何報告或意見，且在本業務過程中，我們亦不對於編製未經審核備考財務資料時所用的財務資料進行審核或審閱。

將未經審核備考財務資料納入本通函中，目的僅為說明重大事項或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事項或交易已於就說明用途而選擇的較早日期發生。因此，我們概不就二零一六年六月三十日或二零一五年一月一日的事項或交易的實際結果是否與呈列者相同作出任何保證。

就未經審核備考財務資料是否已按適用準則妥為編製發表報告而進行的合理鑒證工

作，涉及實施程序以評估董事於編製未經審核備考財務資料時所用的適用準則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，並須就下列各項取得充分且適當的證據：

- 相關備考調整是否適當地按照該等準則編製；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。

所選程序取決於申報會計師的判斷，當中已考慮到申報會計師對 貴集團性質、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。

本業務亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列方式。

我們相信，我們所取得的證據是充分及適當的，為我們發表意見提供了基礎。

### 意見

我們認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按所述基準妥為編製；
- (b) 有關基準與 貴集團的會計政策一致；及
- (c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審核備考財務資料而言，該等調整均屬恰當。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12層

二零一七年二月二十五日

林敬義

執業證書編號：P02771

謹啟

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對目標公司持有的江蘇土地於二零一六年十二月三十一日的價值的意見編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈16樓

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國江蘇省蘇州市蘇州吳中經濟開發區東方大道以東、賞湖路以南  
2015-WG-27 號地塊的總地盤面積約 224,623.60 平方米的一幅土地（「江蘇土地」）

指示、目的及估值日

吾等遵照建發國際投資集團有限公司（「貴公司」）的指示就蘇州兆祥房地產開發有限公司（「目標公司」）於中華人民共和國（「中國」）持有的江蘇土地編製市場估值，吾等確認曾對該物業進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等就江蘇土地於二零一六年十二月三十一日（「估值日」）現況下價值的意見。

市值的定義

吾等對江蘇土地的估值乃指其市值。香港測量師學會估值準則（二零一二年版）所採納對市值的定義乃依循國際估值準則委員會（「國際估值準則委員會」）刊發的國際估值準則。

國際估值準則委員會界定市值為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

### 估值基準及假設

吾等對江蘇土地的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

對目標公司持有的江蘇土地進行估值時，吾等參考中國法律顧問良翰律師事務所的法律意見，以按名義年度土地使用費出讓江蘇土地於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴目標公司提供有關江蘇土地業權及江蘇土地權益的資料及建議，以及 貴公司的法律顧問就此所提供日期為二零一七年二月二十五日的中國法律意見。於為江蘇土地估值時，吾等乃以擁有人可強制行使江蘇土地的業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓江蘇土地為基準編製估值。

就位於中國的江蘇土地，根據目標公司所提供資料的業權及主要證書、批文與許可證授出的狀況，載於估值證書的附註。

吾等的估值並無就江蘇土地任何押記、按揭或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，假定江蘇土地並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及費用。

### 估值方法

吾等對目標公司於中國持有作開發用途的江蘇土地進行估值時，吾等已按其將根據目標公司向吾等提供的最新開發方案開發及竣工的基準對江蘇土地進行估值。於達致吾等對江蘇土地價值的意見時，吾等已採用直接比較法，參考有關市場現有的可資比較銷售憑證，且在適當情況下，吾等亦計及估計建築成本總額及已付的建築成本。

對江蘇土地進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司刊發的證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載的規定。

### 資料來源

吾等獲目標公司提供有關該物業業權的文件摘要。然而，吾等並無檢查文件正本以確定任何修訂未有載於吾等獲提供的副本。

估值證書所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供的資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑目標公司向吾等所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲目標公司告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

### 業權調查

吾等獲提供文件副本。然而，吾等並無調查原文件以核實所有權或確定任何修訂。所有文件僅作參考之用，且所有尺寸、計量及面積均為概數。

### 實地視察

我們於上海辦事處的估值師Rick Sun已於二零一六年八月視察該物業的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會產生超出預期的額外費用或延誤。

除另有指明者外，吾等無法進行實地測量以核實江蘇土地的地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等的文件所載面積均屬正確。

### 貨幣

除另有指明者外，吾等估值內所示的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

吾等隨函附上估值證書。

此致

香港灣仔  
皇后大道東213號  
胡忠大廈  
35樓3517號辦公室  
建發國際投資集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊叡  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估價師  
MSc, MHKIS  
謹啟

二零一七年二月二十五日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾24年經驗。

## 估值證書

目標公司在中國持有作開發用途的江蘇土地

於二零一六年  
十二月三十一日  
現況下的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	人民幣												
中國江蘇省蘇州市 蘇州吳中經濟開發區 東方大道以東、 賞湖路以南 2015-WG-27號地塊 的總地盤面積 約224,623.60平方米 的一幅土地 (「江蘇土地」)	江蘇土地由分三期建於一幅地盤面積224,623.60平方米的土地之上的住宅發展項目組成。  據目標公司告知，該發展項目總規劃建築面積493,383.37平方米，詳情如下：	根據資料，項目將合共分三期。項目一期已於二零一六年二月動工，預期於二零一七年十二月竣工。二期已於二零一六年十月動工，預期於二零一八年八月前竣工。最後一期預期於二零一七年六月動工，預期於二零二零年六月前竣工。	4,184,000,000元												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>303,182.96</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>16,946.06</td> </tr> <tr> <td>輔助設備</td> <td>16,806.38</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>156,447.97</td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td><b><u>493,383.37</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	住宅	303,182.96	零售	16,946.06	輔助設備	16,806.38	停車場	156,447.97	<b>合計：</b>	<b><u>493,383.37</u></b>		
部分	建築面積 (平方米)														
住宅	303,182.96														
零售	16,946.06														
輔助設備	16,806.38														
停車場	156,447.97														
<b>合計：</b>	<b><u>493,383.37</u></b>														
	<p>江蘇土地位於江蘇省蘇州市吳中經濟開發區一個湖區，周圍有中國其他知名物業開發商的高尚住宅房地產項目，並座落於一個生態園附近。根據目標公司的意見，江蘇土地計劃作住宅用途，不涉及環保問題及訴訟爭議，並無改變江蘇土地用途的計劃。</p> <p>江蘇土地的土地使用權已經授出，年期分別於二零五五年十一月十五日及二零八五年十一月十五日屆滿，分別作批發及零售以及城市住宅用途。</p>														

附註：—

- (1) 根據蘇州市國土資源局發出的不動產權證書，該物業的土地使用權包括地盤面積224,623.60平方米，已經授予目標公司作批發及零售以及城鎮住宅用途，年期分別於二零五五年十一月十五日及二零八五年十一月十五日屆滿。



- (2) 根據日期為二零一五年十一月六日的國有土地使用權出讓合同第3205012015CR0146號及日期為二零一五年十二月二十八日的補充合同，江蘇土地的土地使用權授出情況如下：

受讓人：	目標公司
地盤面積：	224,623.60平方米
土地使用年期：	40年作批發及零售用途；70年作住宅用途
土地出讓金：	人民幣3,668,749,096元
容積率：	1.5
建築規約：	須於二零一六年十一月三十日前施工；於二零一八年十一月三十日前竣工。

- (3) 根據日期為二零一六年一月二十日的建設用地規劃許可證第320506201600107號，總地盤面積224,623.60平方米的土地建築地盤符合城市規劃規定的要求。
- (4) 根據蘇州市規劃局發出日期為二零一六年五月二十四日的建設工程規劃許可證第320506201600161號，總規劃建築面積162,753.42平方米的江蘇土地一期建設工程符合城市規劃規定的要求並已獲批准。
- (5) 根據蘇州市吳中區住房和城鄉建設局發出日期為二零一六年五月三十日的建築工程施工許可證第320506201605300201號，總建築面積162,753.42平方米的江蘇土地一期的建設工程已獲准施工。
- (6) 根據蘇州住房和城鄉建設局發出日期為二零一六年八月十二日的預售許可證第[2016] 230號及日期為二零一六年九月二十三日的預售許可證第[2016] 273號，總建築面積81,359.42平方米的部分發展項目已獲准預售。
- (7) 據目標公司告知，於二零一六年十二月三十一日已支出建築成本約為人民幣199,675,000元，於二零一六年十二月三十一日未支出建築成本約為人民幣2,072,000,000元。於估值過程中，吾等已計及吾等估值中的有關金額。
- (8) 江蘇土地於二零一六年十二月三十一日竣工時的市值為人民幣8,668,000,000元。
- (9) 根據日期為二零一五年十月三十日的營業執照第91320506MA1MALE34W號，目標公司於二零一五年十月三十日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (10) 根據中國法律意見：
- (i) 目標公司已悉數繳納土地出讓金並取得房地產業權證；
  - (ii) 江蘇土地於二零一六年七月七日至二零二一年七月六日止期間涉及一項就人民幣2,600,000,000元貸款的銀行抵押；
  - (iii) 根據預售許可證的指定範圍，目標公司有權預售發展項目；
  - (iv) 目標公司已取得進行建設及開發的相關批准。

(11) 根據目標公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況如下：

房產證	有
國有土地使用權出讓合同及補充合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
建築工程施工許可證	有(部分)
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就其對合營企業持有的漳州土地於二零一六年十二月三十一日的價值的意見編製的函件全文及估值證書，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈16樓

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國福建省漳州市龍文區湖濱路以西及湖閣路以北的總地盤面積約  
**44,828.15**平方米的一幅土地（「漳州土地」）

指示、目的及估值日

吾等遵照建發國際投資集團有限公司（「貴公司」）的指示就福建兆和房地產有限公司（「合營企業」）於中華人民共和國（「中國」）持有的漳州土地編製市場估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等就漳州土地於二零一六年十二月三十一日（「估值日」）現況下市場價值的意見。

## 市值的定義

吾等對漳州土地的估值乃指其市值。香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所採納對市值的定義乃依循國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)刊發的國際估值準則。國際估值準則委員會界定市值為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

## 估值基準及假設

吾等對漳州土地的估值並無考慮特別條款或情況(如非典型融資、售後租回安排、銷售相關人士給予的特殊代價或優惠或任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

對在中國持有的漳州土地進行估值時，吾等參考中國法律顧問福建旭豐律師事務所的法律意見，以按名義年度土地使用費出讓漳州土地於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴合營企業提供有關漳州土地業權及漳州土地權益的資料及建議，以及 貴公司的法律顧問就此所提供日期為二零一七年二月二十五日的中國法律意見。於為漳州土地估值時，吾等乃以擁有人可強制行使漳州土地的業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓漳州土地為基準編製估值。

就位於中國的漳州土地，根據合營企業所提供資料的業權及主要證書、批文與許可證授出的狀況，載於估值證書的附註。

吾等的估值並無就漳州土地任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，漳州土地的估值乃基於並無可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及費用。

## 估值方法

吾等對合營企業於中國持有作開發用途的漳州土地進行估值時，吾等已採用直接比較法為漳州土地進行估值，參考有關市場現有的可資比較銷售憑證，且在適當情況下，吾等亦計及已付的建築成本。

對漳州土地進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載的規定。

### 資料來源

吾等獲合營企業提供有關漳州土地業權的文件摘要。然而，吾等並無檢查文件正本以確定任何修訂未有載於吾等獲提供的副本。

在吾等估值過程中，吾等相當倚賴合營企業所提供有關在中國的漳州土地的資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地證明、開發計劃、建築成本、地盤及建築面積的事項以及所有其他相關事項的意見。

估值證書所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供的資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑合營企業向吾等所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲合營企業告知，所提供資料並無遺漏重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英譯本為吾等對內容的理解。因此吾等建議 貴公司參閱文件的中文原文並自行諮詢法律顧問有關該等文件的合法性及詮釋。

### 業權調查

吾等獲提供有關漳州土地現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實漳州土地的所有權或確定有否任何修訂未有載於吾等獲提供的副本。吾等亦無法確定在中國的漳州土地的業權，故吾等依賴中國法律顧問及 貴公司提供的意見。

### 實地視察

吾等於廈門辦事處的估值師 Jessica Lin 已於二零一六年十一月視察漳州土地的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會產生超出預期的額外費用或延誤。

除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以核實漳州土地的地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等的文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值內的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

吾等隨函附上估值證書。

此致

香港灣仔  
皇后大道東 213 號  
胡忠大廈  
35 樓 3517 號辦公室  
建發國際投資集團有限公司  
列位董事 台照

代表  
戴德梁行有限公司  
董事  
曾俊叡  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估價師  
*MSc, MHKIS*  
謹啟

二零一七年二月二十五日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾 24 年經驗。

## 估值證書

## 合營企業在中國持有作開發用途的漳州土地

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一六年十二月三十一日現況下的市值												
中國 福建省 漳州 龍文區湖濱路以西及湖閣路以北的總地盤面積約44,828.15平方米的一幅土地 〔漳州土地〕	漳州土地乃一個住宅發展項目，該項目將建於一塊總地盤面積44,828.15平方米的土地上。  據合營企業告知，該發展項目總規劃建築面積191,955.32平方米，詳情如下：	於估值日，物業正分兩期進行建設。  整個發展項目計劃於二零一九年四月前竣工。	人民幣 798,000,000元  ( 貴公司應佔 40% 權益： 人民幣 319,200,000元)												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>部分</th> <th>建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>145,335.37</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>5,719.30</td> </tr> <tr> <td>輔助設備</td> <td>8,212.51</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>32,688.14</td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td><b><u>191,955.32</u></b></td> </tr> </tbody> </table>	部分	建築面積 (平方米)	住宅	145,335.37	別墅	5,719.30	輔助設備	8,212.51	停車場	32,688.14	<b>合計：</b>	<b><u>191,955.32</u></b>		
部分	建築面積 (平方米)														
住宅	145,335.37														
別墅	5,719.30														
輔助設備	8,212.51														
停車場	32,688.14														
<b>合計：</b>	<b><u>191,955.32</u></b>														

漳州土地位於福建省漳州市龍文區內一個湖區，周圍有中國其他知名物業開發商的高尚住宅房地產項目，並座落於一個生態園附近。根據合營企業的意見，漳州土地計劃作住宅用途，不涉及環保問題及訴訟爭議，並無改變漳州土地用途的計劃。

漳州土地的土地使用權已經授出，年期分別於二零八六年一月六日及二零五六年一月六日屆滿，分別作住宅及商業用途。

附註：—

- (1) 根據漳州市國土資源局發出的不動產權證書第(2016) 00983號，由地盤面積44,828.15平方米組成的漳州土地的土地使用權，已經授予合營企業作住宅及商業用途，年期分別於二零八六年一月六日及二零五六年一月六日屆滿。



- (2) 根據日期為二零一五年十一月十七日的國有土地使用權出讓合同第35060020151103-005號及補充合同，漳州土地的土地使用權授出情況如下：
- |         |                               |
|---------|-------------------------------|
| 受讓人：    | 合營企業                          |
| 地盤面積：   | 44,828.15平方米                  |
| 土地使用年期： | 40年作零售用途；70年作住宅用途             |
| 土地出讓金：  | 人民幣655,400,000元               |
| 容積率：    | 不超過3.4，不低於1.0                 |
| 建築規約：   | 須於二零一七年二月三日前施工；於二零二零年二月三日前竣工。 |
- (3) 根據日期為二零一六年一月五日的建設用地規劃許可證第3506002016R0001號，總地盤面積44,828.15平方米的漳州土地建築地盤符合城市規劃規定的要求。
- (4) 根據漳州市城鄉規劃局發出日期分別為二零一六年六月二日及二零一六年八月十九日的建設工程規劃許可證第3506002016G0019號及第3506002016G0030號，總規劃建築面積191,955.32平方米的漳州土地的建設工程符合城市規劃要求並已獲批准。
- (5) 根據漳州市住房和城鄉建設局發出日期分別為二零一六年六月二十二日及二零一六年九月一日的建築工程施工許可證第350600201606220101號及第350600201609010101號，總建築面積126,594.47平方米的漳州土地的建設工程已獲批准。
- (6) 根據漳州市住房和城鄉建設局發出日期為二零一六年十一月十四日的預售許可證第[2016] 064號、日期為二零一六年十一月十四日的預售許可證第[2016]065號及日期為二零一六年十二月十三日的預售許可證第[2016] 074號，總建築面積22,294.83平方米的部分發展項目已獲准預售。
- (7) 根據合營企業提供的資料，完成開發的估計總建築成本約為人民幣680,498,436元，於估值日，已經支出約人民幣87,900,000元建築成本以開發漳州土地。於估值過程中，吾等已計及上述支出建築成本。
- (8) 根據日期為二零一六年四月二十九日的營業執照第91350603MA344PXH5H號，合營企業於二零一五年十二月一日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (9) 根據中國法律意見：
- 合營企業已悉數繳納土地出讓金並取得房地產業權證；
  - 漳州土地於二零一六年十一月一日至二零一九年十一月一日止期間涉及一項就人民幣500,000,000元貸款的銀行抵押；
  - 合營企業已取得進行建設及開發的相關批准；及
  - 合營企業的股份結構為福建兆潤房地產有限公司、廈門益悅置業有限公司（貴公司的間接全資附屬公司）及廈門利承企業管理有限公司分別擁有30%、40%及30%。各方根據其股權比例注入資本、承擔虧損及分享溢利。

- (9) 根據合營企業向吾等提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況如下：

房地產業權證	有
國有土地使用權出讓合同及補充合同	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有(部分)
預售許可證	有(部分)
營業執照	有

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事實，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事權益

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或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及債權證中擁有(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的權益及淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司股東名冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	佔已發行 股本的股權 概約百分比 (附註1)
庄躍凱先生	一項全權信託的創立人	50,580,000	11.82%
施震先生	一項全權信託的創立人	50,580,000	11.82%
趙呈閩女士	一項全權信託的創立人	50,580,000	11.82%

附註1：股權百分比按本公司於最後實際可行日期的已發行股本總額428,000,000股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無：

- (a) 身為於本公司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分部規定須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員；或

- (b) 於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(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的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司股東名冊的權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。就此而言，證券及期貨條例的有關條文亦適用於監事並據此詮釋。

(b) 主要股東的權益

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士(本公司董事或高級管理層除外)擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的本公司股份或相關股份的權益或淡倉：

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	佔已發行 股本的股權 概約百分比 (附註3)
益能國際有限公司(「益能」) (附註1)	實益擁有人	215,472,000	50.34%
益鴻國際有限公司(「益鴻」) (附註1)	受控制法團的權益	215,472,000	50.34%
建發房地產集團有限公司 (「建發房產」)(附註1)	受控制法團的權益	215,472,000	50.34%
廈門建發股份有限公司 (附註1)	受控制法團的權益	215,472,000	50.34%

股東名稱／姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份數目	佔已發行 股本的股權 概約百分比 (附註3)
廈門建發集團有限公司 (「廈門建發」)(附註1)	受控制法團的權益	215,472,000	50.34%
Diamond Firetail Limited (「Diamond Firetail」) (附註2)	實益擁有人	50,580,000	11.82%
Equity Trustee Limited (「Equity Trustee」) (附註2)	受控制法團的權益	50,580,000	11.82%
庄躍凱先生(附註2)	一項全權信託的創立人	50,580,000	11.82%
施震先生(附註2)	一項全權信託的創立人	50,580,000	11.82%
趙呈閩女士(附註2)	一項全權信託的創立人	50,580,000	11.82%
張雲霞女士(附註2)	一項全權信託的創立人	50,580,000	11.82%
程冰女士(附註2)	一項全權信託的創立人	50,580,000	11.82%

附註：

- (1) 該等股份以益能的名義登記。益能為一家在英屬處女群島註冊成立的公司，亦是益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房產的全資附屬公司。建發房產為廈門建發股份有限公司(一家上海證券交易所的上市公司，股份代號：600153)的附屬公司。廈門建發股份有限公司為廈門建發(廈門市政府監管下的國有公司集團)的附屬公司。根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發被視為於益能擁有的全部股份中擁有權益。
- (2) 該等股份以Diamond Firetail的名義登記。Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司，亦是Equity Trustee的全資附屬公司。Equity Trustee為一項全權信託(「信託」)的全資附屬公司。

屬公司。根據證券及期貨條例，被視為於擁有權益(a)控股股東(建發房地產集團有限公司)員工；(b)庄躍凱先生被視為擁有信託約5.82%權益；(c)施震先生被視為擁有信託約3.64%權益；及(d)趙呈閩女士被視為擁有信託約2.91%權益(按該信託的最終權益根據契約分配)。庄躍凱先生、施震先生、趙呈閩女士、張雲霞女士及程冰女士為一項全權信託的創始人。

(3) 股權百分比按本公司於最後實際可行日期的已發行股本總額428,000,000股股份計算。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，本公司董事及最高行政人員並不知悉任何其他人士(本公司的董事及最高行政人員除外)於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中，擁有或被視作擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露的權益或淡倉，或直接或間接擁有附帶可在一切情況下在本集團任何股東大會上投票的權利的任何類別股本面值10%或以上的權益或該等股本所涉及的任何購股權。

### 3. 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立委聘書，由二零一五年二月十日起期限為三年，並可於緊隨其當時現行任期屆滿後當日起自動續約一年，而協議可由執行董事或本公司向另一方發出至少三個月書面通知終止。各執行董事均享有每年1,200,000港元(由董事會參考彼於本集團的經驗、知識、資格、職務及職責以及當前市況釐定)的董事薪酬，以及由董事會全權酌情不時釐定(基於董事會薪酬委員會的建議)的管理層花紅及其他福利。

各非執行董事已與本公司訂立委聘書，分別由二零一五年二月十日、二零一五年三月二十日及二零一五年四月二十九日起期限為三年，並可於緊隨其當時現行任期屆滿後當日起自動續約一年，而協議可由非執行董事或本公司向另一方發出至少三個月書面通知終止。各非執行董事並不收取任何董事薪酬，惟可享有由董事會不時全權酌情釐定(基於薪酬委員會的建議)的酌情花紅及／或其他福利。

各獨立非執行董事已與本公司訂立服務協議，由二零一二年十二月十四日起期限為一年，並可於緊隨其當時現行任期屆滿後當日起自動續約一年，而協議可由獨立非執行董事或本公司向另一方發出至少三個月書面通知終止。各獨立非執行董事由二零一二年十二月

十四日起均享有董事薪酬每年 120,000 港元，另由二零一五年三月二十一日起薪酬已調整為每年 150,000 港元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由經擴大集團於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

#### 4. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
八方金融	獲准從事證券及期貨條例下的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
戴德梁行	獨立物業估值師
廈門市大學資產評估土地 房地產估價有限責任公司	獨立物業估值師
致同(香港)會計師事務所 有限公司	執業會計師
良翰律師事務所	中國法律顧問
福建旭豐律師事務所	中國法律顧問

上述專家已各自就本通函的刊發發出書面同意書，同意在本通函內以現時的形式及內容刊載其函件或引述其名稱，且至今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自並未持有經擴大集團任何成員公司的任何股權，亦無權(不論可否在法律上強制執行)認購或提名他人認購經擴大集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，上述專家各自概無於自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審核合併財務報表的結算日)以來由經擴大集團任何成員公司購入或出售或租用，或經擴大集團任何成員公司擬購入或出售或租用的任何資產中擁有任何直接或間接權益。



## 5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零一五年十二月三十一日（即本公司最近期公佈經審核綜合財務報表的編製日期）以來有任何重大不利變動。

## 6. 董事於合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零一五年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期）以來經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然存續及對經擴大集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 7. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自的聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

## 8. 訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而經擴大集團任何成員公司亦無面臨尚未了結或面臨重要訴訟或索償。

## 9. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，經擴大集團成員公司已訂立下列屬或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立）：

- (a) 利承股份轉讓協議；
- (b) 兆潤股份轉讓協議；
- (c) 第二份增資協議；

- (d) 益能國際有限公司與本公司於二零一六年十二月四日訂立的認購協議，內容有關發行本金總額為500,000,000港元的永久可換股債券；
- (e) 本公司與寶橋融資有限公司於二零一六年十二月四日訂立的配售協議，內容有關向不少於六名承配人配售68,000,000股新股份；
- (f) 首份增資協議；
- (g) 本公司(作為發行人)及Diamond Firetail Limited(作為認購人)於二零一五年五月二十七日訂立的股份認購協議，內容有關認購50,580,000股股份，金額為195,238,800港元；
- (h) 本公司(作為發行人)及林水恩先生(作為認購人)於二零一五年五月二十七日訂立的股份認購協議，內容有關認購9,420,000股股份，金額為36,361,200港元；及
- (i) First Beijing International Limited、Ease Gain Holdings Limited、Chosen Leader Limited、益能國際有限公司及若干契諾人於二零一四年十二月十日訂立購股協議，內容有關買賣225,000,000股股份。

## 10. 一般資料

- (a) 本公司秘書為孫玉蒂。
- (b) 本公司法定地址、註冊地址及總部地址為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室。
- (c) 本公司香港股份過戶登記分處地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函的中、英文版本如有任何歧義，概以英文為準。

## 11. 備查文件

下列文件的副本自本通函的刊發日期至股東特別大會日期(包括該日在內)止期間的正常辦公時間內於我們的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室)可供查閱：

- (a) 第二份增資協議；

- (b) 利承股份轉讓協議；
- (c) 兆潤股份轉讓協議；
- (d) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (e) 本公司組織章程大綱及細則；
- (f) 本公司截至二零一三年、二零一四年及二零一五年十二月三十一日止三個年度年報；
- (g) 核數師有關目標公司的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (h) 致同(香港)會計師事務所有限公司有關本集團未經審核備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄三；
- (i) 戴德梁行發出的江蘇土地的估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (j) 本通函所披露的若干董事服務合約；
- (k) 獨立董事委員會的推薦意見函件，全文載於本通函第30至31頁；
- (l) 獨立財務顧問發出的函件，全文載於本通函第32至52頁；
- (m) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的書面同意；
- (n) 江蘇土地估值報告中所提及的良翰律師事務所發出的法律意見；
- (o) 本公司日期為二零一六年四月二十一日的通函；
- (p) 本公司日期為二零一六年九月二十三日的通函；
- (q) 本公司日期為二零一七年一月二十六日的通函；及
- (r) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---

# C&D INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED 建發國際投資集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

## 股東特別大會通告

茲通告建發國際投資集團有限公司(「本公司」)將於二零一七年三月十六日(星期四)下午二時三十分假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情以普通決議案方式處理本公司下列決議案：

### 普通決議案

動議：

- (1) (a) 在本公司任何董事(「董事」)可能認為必須、適宜或適當的增訂或修訂的規限下，確認、批准及追認由廈門益悅置業有限公司(「益悅」)與福建兆潤房地產有限公司(「兆潤」)訂立的日期為二零一七年一月五日的股份轉讓協議(「兆潤股份轉讓協議」)(據此，兆潤同意出售及益悅同意收購福建兆和房地產有限公司(「合營企業」)的30%股權)及由益悅與廈門利承企業管理有限公司(「利承」)訂立的日期為二零一七年一月五日的股份轉讓協議(「利承股份轉讓協議」)(據此，利承同意出售及益悅同意收購合營企業的30%股權)(其標記「A」及「B」字樣的副本已送呈大會並由大會主席簡簽以供識別)，其項下擬進行的交易以及與其及任何其他附屬文件有關的全部其他交易；
- (b) 授權任何董事為及代表本公司(其中包括)簽署、簽立及交付或授權簽署、簽立及交付一切有關文件及契據，作出或授權作出彼可能全權酌情認為可令兆潤股份轉讓協議、利承股份轉讓協議及其任何附屬文件生效以及執行其交易屬必須、合宜或適宜的一切有關行動、事項及事情；

## 股東特別大會通告

- (2) (a) 在任何董事可能認為必須、適宜或適當的增訂或修訂的規限下，批准、確認及追認由益悅、蘇州兆坤房地產開發有限公司與廈門利源投資有限公司訂立的日期為二零一七年一月五日的增資協議(「第二份增資協議」)(其標記「C」字樣的副本已送呈大會並由大會主席簡簽以供識別)，其項下擬進行的交易以及與其及任何其他附屬文件有關的全部其他交易；
- (b) 授權任何董事為及代表本公司(其中包括)簽署、簽立及交付或授權簽署、簽立及交付一切有關文件及契據，作出或授權作出彼可能全權酌情認為可令第二份增資協議及其任何附屬文件生效以及執行其交易屬必須、合宜或適宜的一切有關行動、事項及事情；

承董事會命

**C&D International Investment Group Limited**

建發國際投資集團有限公司

主席兼執行董事

庄躍凱

香港，二零一七年二月二十五日

註冊辦事處：

P.O. Box 10008

Willow House

Cricket Square

Grand Cayman KY1-1001

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈

35樓3517號辦公室

附註：

1. 有權出席大會及於大會上投票的本公司股東，有權委任另一名人士作為其代表，代其出席大會及於會上投票。持有兩股或以上本公司股份(「股份」)的股東可委任多於一名代表，代其出席大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬股份聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委派代表在會上就所持股份投票，猶如其為唯一有權投票的人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有於股東名冊上就有關股份排名首位的聯名持有人方可就有關股份投票。
3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權的代表親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑，或由正式獲授權的行政人員或代表親筆簽署，並連同已簽署的授權

---

## 股東特別大會通告

---

書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本交回本公司的香港股份過戶及登記分處(「**股份過戶登記分處**」)卓佳證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心22樓)，無論如何必須早於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回，方為有效。

4. 本公司將於二零一七年三月十四日(星期二)至二零一七年三月十六日(星期四)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會或其任何續會，所有股份過戶文件及有關股票必須於二零一七年三月十三日(星期一)下午四時三十分前交回股份過戶登記分處(地址載於上文)。
5. 填交委任代表的文件後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，該代表委任表格將被視作撤銷。

於本通告日期，董事為：

### 執行董事

庄躍凱先生(主席)

施震先生

趙呈閩女士

### 非執行董事

王憲榕女士

吳小敏女士

黃文洲先生

### 獨立非執行董事

黃馳維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

本通告備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。