

---

## 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)

有 關  
收 購 目 標 公 司 78% 股 權 的  
主 要 及 關 連 交 易  
及  
股 東 特 別 大 會 通 告

獨 立 董 事 委 員 會 及 獨 立 股 東 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七月十日(星期一)下午二時正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。

二零一七年六月二十三日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	15
八方金融有限公司函件 .....	16
附錄一 — 本集團及目標公司的財務資料 .....	I-1
附錄二 — 目標公司的會計師報告 .....	II-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料 .....	III-1
附錄四 — 該土地的估值報告 .....	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料 .....	V
股東特別大會通告 .....	N-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議，益悅向建發房產福州公司收購目標公司78%股權
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「建發房產福州公司」	指	建發房地產集團福州有限公司，於中國成立的有限公司，為建發房產間接全資附屬公司
「經擴大集團」	指	經收購事項擴大的本集團
「益悅」	指	廈門益悅置業有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「貴鏹」	指	上海貴鏹投資有限公司，於中國成立的有限公司，獨立於本公司及其關連人士
「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的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	將於二零一七年七月十日(星期一)下午二時正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)，以批准(其中包括)股權轉讓協議項下擬進行的交易

---

## 釋 義

---

「股權轉讓協議」	指	益悅與建發房產福州公司於二零一七年四月二十五日就收購事項訂立的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司將成立由獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就股權轉讓協議項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「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，乃就訂立股權轉讓協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而獲委任
「獨立股東」	指	根據上市規則，毋須就批准股權轉讓協議項下擬進行的交易的決議案放棄投票的股東
「該土地」	指	位於中國福建省福州市連江縣的連江縣104國道與文筆西路交叉口西南角、鯉魚港灣西北側的一塊土地，估計總佔地面積為52,643平方米
「建築面積」	指	建築面積
「最後實際可行日期」	指	二零一七年六月二十日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股

---

## 釋 義

---

「股東」	指	股份持有人
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	連江兆潤房地產開發有限公司，於二零一六年七月二十五日在中國成立的有限公司
「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
「%」	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0.87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

註冊辦事處：

P.O. Box 10008

Willow House Cricket Square

Grand Cayman KY1-1001

Cayman Islands

非執行董事：

王憲榕女士

吳小敏女士

黃文洲先生

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

獨立非執行董事：

黃馳維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

敬啟者：

**有關收購目標公司78%股權的  
主要及關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一七年四月二十五日的公告。

本通函旨在(i)向股東提供有關訂立股權轉讓協議的進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會有關訂立股權轉讓協議的推薦建議；(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。

### 訂立股權轉讓協議

#### 緒言

謹提述本公司日期為二零一七年四月二十五日的公告，據此，本公司宣佈，建發房產的附屬公司建發房產福州公司與本公司附屬公司益悅訂立股權轉讓協議，內容有關收購目標公司的78%股權。

董事會欣然宣佈，於二零一七年四月二十五日，建發房產福州公司與益悅訂立股權轉讓協議，據此，建發房產福州公司同意出售及益悅同意收購目標公司的78%股權。股權轉讓協議項下擬進行的交易根據上市規則第十四A章將構成一項關連交易，及由於收購事項的其中一個適用百分比率超過25%但少於75%，交易根據上市規則第十四章構成主要交易。

#### 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

##### 日期

二零一七年四月二十五日

##### 訂約方

賣方：建發房產福州公司

買方：益悅

##### 將予收購的資產

目標公司的78%股權

##### 代價

收購事項的現金代價為人民幣81,491,000元。益悅須於股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建發房產福州公司全額支付代價。益悅亦應償還建發房產福州公司過往向目標公司作出的股東貸款金額人民幣505,361,900元。

現金代價乃經參考由廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司(獨立於本集團、本集團關連人士、建發房產及建發房產福州公司的第三方)進行的目標公司的總資產及負債的估值基於益悅與建發房產福州公司的公平磋商釐定。於二零一七年二月二十八日，

---

## 董事會函件

---

目標公司的總資產估值為約人民幣633,554,200元，包括(i)資產淨值人民幣104,475,600元及(ii)總負債人民幣529,078,600元。另一方面，將由益悅支付的股東貸款人民幣505,361,900元(包括：本金人民幣491,078,000元及累計利息14,283,900元)乃基於根據建發房產福州公司過往向目標公司作出的股東貸款總額釐定。目標公司的估值乃採用成本法編製。基於目標公司將繼續經營的假設，目標公司的資產及負債將採用與有關資產及負債對應的特定評估方法估值。目標公司股權的評估價值將以總資產評估價值減總負債評估價值釐定。

於估值日，目標公司的總資產約為人民幣631百萬元。經扣除其主要流動資產，例如約人民幣73百萬元現金，餘下資產的賬面值與戴德梁行對該土地作出的估值相若。董事認為，股權轉讓協議項下代價總額屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

### 付款條款

益悅將以自建發房產取得的本金總額不超過人民幣5,000,000,000元的集團股東貸款撥付股權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(即4.75%)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。於二零一七年五月三十一日，本公司須根據股東貸款框架協議償還建發房產未償還總額約人民幣650,000,000元(包括貸款本金額及相關利息)。到期日為自提取集團股東貸款相關金額日期起計不超過3年。

於日常營運中，根據現金流量狀況並為日常營運預留若干水平的資金，本公司將適時向建發房產償還集團股東貸款，以降低本公司的利息成本及開支，從而提高資金運用的效率。本公司已將預售長沙市雨花區、蘇州市吳中區以及漳州市龍文區住宅項目的所得款項



---

## 董事會函件

---

用作償還集團股東貸款。於最後實際可行日期，上述預售的所得款項約達人民幣1,600百萬元，其中部分已用作償還集團股東貸款。建發房產將根據股權轉讓協議向本公司提供新貸款，有關對本公司財務狀況的最大影響，詳情請參閱本通函「董事會函件－訂立股權轉讓協議的財務影響」以及附錄三。

本公司的業務計劃為取得合適的房地產項目、擴大本公司的資產規模、透過收購增加本公司的土地儲備，從而提高本公司的持續盈利能力。擴大本公司規模將無可避免地增加淨資產負債比率及利息開支，在房地產行業中乃常見情況。董事會認為該土地的成本相對較低，市場上類似的項目有限，而土地具有高升值潛力。此外，由於目標公司為建發房產的附屬公司，本公司可憑藉建發房產在福州的品牌成功打進福州市場。因此，董事會認為此償付方式公平合理。收購事項完成後，建發房產透過於項目建設期間在建築管理及技術解決方案的諮詢領域提供免費支持而協助本公司開發項目。此外，建發房產亦將透過向本公司共享營銷及分銷網絡協助本公司促銷項目物業。倘建發房產的協助構成本公司一項關連交易，則本公司將於適當時遵守上市規則的相關規定。

董事曾考慮除以集團股東貸款融資以外的數種股權融資方式，例如配售、供股及公開發售。就配售而言，鑒於本公司於二零一六年十二月二十一日才剛完成配售68,000,000股股份，董事認為，若配售價無進一步折讓，配售代理將難以找到承配人，且配售將導致股東權益被進一步攤薄。就供股及公開發售而言，董事認為彼等可能難於在香港找到有興趣悉數包銷股份以籌措建議金額的獨立包銷商。董事認為，即使能找到該獨立包銷商，供股或公開發售仍會招致高昂包銷佣金，相比以集團股東貸款融資，籌資成本相對較高。

考慮到(i)集團股東貸款的利率低於金融機構提供的利率；(ii)基於本集團於二零一六年十二月三十一日的現金結餘，本集團並無足夠內部財務資源償付代價；及(iii)本公司曾考慮其他替代籌資方式，但該等籌資方式不僅成本高昂、耗費時日，還會導致股東權益被進一步攤薄，董事認為，償付代價的建議融資方式屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

## 董事會函件

### 先決條件

收購事項將於下列先決條件(不可獲訂約方豁免)達成後，方告完成：

1. 收購事項已向廈門市人民政府國有資產監督管理委員會取得國有資產評估項目備案(此項條件於最後實際可行日期已經達成)；及
2. 就收購事項獲得上市規則規定的所有所需批准，包括獨立股東的批准。

### 完成

自收購事項完成起，益悅將持有目標公司78%股權，而貴鏞將持有目標公司22%股權。目標公司將成為本公司附屬公司且目標公司的財務業績將於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

### 目標公司的股權架構

目標公司於股權轉讓協議完成前及緊隨股權轉讓協議完成後的股權架構載列如下：

股東名稱	股權轉讓協議完成前		緊隨股權轉讓協議完成後	
	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
建發房產福州公司	78,000,000	78%	—	—
貴鏞	22,000,000	22%	22,000,000	22%
益悅	—	—	78,000,000	78%
總計	100,000,000	100%	100,000,000	100%

## 董事會函件

### 目標公司的財務資料

於二零一六年七月二十五日(成立日期)起至二零一六年十二月三十一日止期間及截至二零一七年二月二十八日止兩個月，目標公司的若干財務資料(參照附錄二目標公司的會計師報告)載列如下：

	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一七年 二月二十八日 (經審核) (人民幣千元)
總資產	534,183	631,840
資產淨值	99,423	98,804
	二零一六年 七月二十五日起 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 (經審核) (人民幣千元)	截至 二零一七年 二月二十八日 止兩個月 (經審核) (人民幣千元)
除稅前淨虧損	770	826
除稅後淨虧損	577	620

### 訂立股權轉讓協議的理由及裨益

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

建發房產福州公司通過於二零一六年四月十五日的競標投得該土地，地價總額為人民幣4.56億元，折合樓面價約為人民幣3,100元/平方米，並於二零一六年八月十日將該土地轉讓予目標公司。目標公司於二零一六年七月二十五日成立作為開發該土地的项目公司(项目案名：建發·領郡花園)。目標公司持有的主要資產為主要由該土地組成的在建工程。二零一七年二月二十日，目標公司與中國銀行(福州市鼓樓支行)訂立貸款協議，據此，中國銀行(福州市鼓樓支行)同意向目標公司授出總額最高達人民幣625,000,000元的貸款融資，自第一個提款日起計為期五年，作開發土地之用。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。

該土地位於中國福建省福州市連江縣的連江縣104國道與文筆西路交叉口西南角、鯉魚港灣西北側，為連江縣主要開發項目集中的新城區。該土地周邊為已建成住宅物業。連

---

## 董事會函件

---

江縣亦鄰近沈海高速及福州繞城高速公路，交通便利。此外，該土地狀況良好。該土地是連江縣城區稀缺的綜合用途地塊(住宅用途年期70年及店舖及零售商業用途年期40年)，根據項目規劃將於該土地上建設8棟高層住宅。該土地方正、平整，便於後續規劃及設計。鑒於其地理位置及周邊環境，相信該土地具有巨大升值潛力。

誠如本公司日期為二零一七年四月二十五日的公告所披露，預期該土地將分三期開發。該項目第一期已於二零一六年九月動工。於二零一七年三月達到預售條件，預計於二零一九年十二月竣工及交付。該項目第二期已於二零一七年五月動工，而第三期預期將於二零一八年二月動工，於二零一七年十一月及二零一八年八月前達到預售標準，及於二零一九年及二零二零年前竣工。該項目總建築面積約184,000平方米，主要包括(i)住宅面積約143,000平方米；(ii)商業面積約2,400平方米；及(iii)約980個停車位。該項目的估計資本承擔(包括地價)為約人民幣1,167,000,000元。本公司將主要以預售的所得款項以及集團股東貸款為估計資本承擔撥付資金。基於福州房地產市場的供應及需求考慮，以及由於建發房產已成功進軍福州房地產市場多年，其品牌已累積客戶，預計將有足夠客戶群，本公司預期將加快土地開發第三期以滿足客戶需求。

目前，連江縣新城區市場上競爭項目很少。本集團將把握機會向市場推出新項目以取得突破。本集團認為，該土地屬於極佳機遇，且收購事項是在本集團一般及日常業務過程中進行。董事會相信，收購事項將進一步提升本集團在福建省房地產市場的地位。

此外，由於目標公司的財務業績以及資產及負債將於本集團綜合財務報表內綜合入賬，這將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。

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二零一六年位列中國500強企業第117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

---

## 董事會函件

---

狀況，建發房產可有多個機會獲得地塊及房地產項目。其亦能協助本集團(現時處於房地產開發領域的初始階段)以富有成效的方式打入福州本地中高端房地產市場，同時積累寶貴房地產開發經驗，以便日後在房地產市場擴張。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事於收購事項中擁有重大權益或須於董事會會議上放棄投票。如上文股權轉讓協議下「代價」一節所解釋，考慮到(i)收購事項代價總金額乃基於目標公司淨資產及總負債的評估價值釐定；(ii)該土地的位置及周邊環境；及(iii)收購事項將以集團股東貸款提供資金，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正常商業條款，屬公平合理。

### 上市規則涵義

由於建發房產福州公司為控股股東建發房產的附屬公司，故建發房產福州公司被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立股權轉讓協議將構成關連交易。

由於收購事項的一項適用百分比率超過25%但低於75%，故收購事項根據上市規則第十四章構成一項主要交易，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收購事項。

建發房產(持有215,472,000股股份，佔本公司約50.34%權益)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准收購事項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，概無其他股東於收購事項中擁有權益。

本公司將成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以審議收購事項，並向獨立股東提供意見。本公司已委任一名獨立財務顧問，以就收購事項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。

### 訂立股權轉讓協議的財務影響

載於本通函附錄三乃本集團備考財務資料連同編製基準，以說明股權轉讓協議對本集團資產及負債的財務影響。

於收購事項完成後，本集團將持有目標公司已發行股本的78%。因此，目標公司將作為本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本公司的綜合財務報表。

#### (i) 盈利

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，目標公司的盈利及其分佔業績將按年有所波動。

#### (ii) 現金流量

根據本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報，本集團於二零一六年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約人民幣246.4百萬元。根據股權轉讓協議，代價將以現金支付，由本集團股東貸款撥付資金。因此，支付代價的現金流出將由本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十二月三十一日止年度的年報，於二零一六年十二月三十一日的綜合資產淨值約為人民幣1,132.3百萬元。於收購事項完成後，鑒於將該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本集團股東貸款的增幅，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十二月三十一日止年度的年報，本集團於二零一六年十二月三十一日的資產負債比率約為94%，按本集團於二零一六年十二月三十一日的借款總額除以本集團於二零一六年十二月三十一日的權益總額計算得出。於收購事項完成後，本集團的負債將會由於本集團股東貸款而增加，故資產負債比率將會上升。

### 訂約方的一般資料

建發房產福州公司為於中國成立的公司，主要從事房地產開發與經營及管理業務。

益悅為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。其主要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七月十日(星期一)下午二時正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)訂立股權轉讓協議。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權轉讓協議的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，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。

召開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七月七日(星期五)至二零一七年七月十日(星期一)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。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七月六日(星期四)下午四時三十分前交回股份過戶登記分處(地址載於上文)。凡於二零一七年七月十日(星期一)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及回條。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，以就訂立股權轉讓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15頁，而獨立財務顧問函件全文(載有其意見)則載於本通函第16至28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，認為股權轉讓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於即將舉行股東特別大會上投票贊成批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的普通決議案。

### 以投票方式進行表決

根據上市規則第13.39(4)條及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

二零一七年六月二十三日



---

## 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權轉讓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：

#### 有關 收購目標公司78%股權的 主要及關連交易 及 股東特別大會通告

我們獲委任組成獨立董事委員會，藉以審議股權轉讓協議並就訂立該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六月二十三日向股東發出的通函(「通函」)。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16至28頁的獨立財務顧問函件。

經考慮(i)通函「董事會函件」內「訂立股權轉讓協議的理由及裨益」一段所披露的理由；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，及認為股權轉讓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。

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，藉以批准訂立股權轉讓協議。

獨立董事委員會  
(獨立非執行董事)

黃馳維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

謹啟

二零一七年六月二十三日



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：

有 關  
收 購 目 標 公 司 78% 股 權  
的 主 要 及 關 連 交 易

緒 言

茲提述吾等獲委聘為獨立財務顧問，以就股權轉讓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六月二十三日的通函（「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 貴公司日期為二零一七年四月二十五日的公告， 貴公司於其中宣佈，建發房產福州公司與益悅訂立股權轉讓協議，據此，建發房產福州公司同意出售及益悅同意收購目標公司的78%股權。股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣81,491,000元。益悅亦應償還建發房產福州公司過往向目標公司作出的股東貸款金額人民幣505,361,900元。

由於建發房產福州公司為控股股東建發房產的附屬公司，故建發房產福州公司被視為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第十四A章，訂立股權轉讓協議將構成關連交易。

由於收購事項的一項適用百分比率超過25%但低於75%，故收購事項根據上市規則第十四章構成一項主要交易，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收購事項。建發房產（持有215,472,000股股份，佔 貴公司約50.34%權益）及其聯繫人將於股東特別大會上就批准收購事項的建議決議案放棄投票。

---

## 八 方 金 融 有 限 公 司 函 件

---

貴公司將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，以就股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易就獨立股東而言是否公平合理、是否於 貴集團一般和日常業務過程中按正常或更佳商業條款進行及是否符合 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，以就股權轉讓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 貴公司或益悅或建發房產或建發房產福州公司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)有關成立目標公司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二十一日的通函)；(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)；(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)；及(vi)有關訂立股份轉讓協議及第二份增資協議的關連交易(詳情載於 貴公司日期為二零一七年二月二十五日的通函)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，概不存在任何安排令吾等將自 貴集團或 貴公司或益悅或建發房產或建發房產福州公司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收取任何費用或利益。儘管已訂立先前委聘，吾等認為吾等獲委聘就股權轉讓協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見(「**現時委聘**」)的獨立性並不受影響，原因為(i)根據先前委聘，吾等有權收取與市價相若並符合市場慣例的正常

專業費用；(ii) 先前委聘與現時委聘的交易類別有所不同；及(iii) 吾等就 貴公司的各項委聘中立地履行工作，而各項委聘由均被視為個別工作而獨立處理，因此，吾等認為吾等擔任 貴公司的獨立財務顧問符合上市規則的規定。

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 貴公司管理層就股權轉讓協議進行的討論(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、益悅、建發房產、建發房產福州公司、目標公司、彼等各自的任何附屬公司或彼等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。

### 主要考慮因素及理由

吾等在達致有關股權轉讓協議條款的意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 貴集團的資料

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。 貴集團的策略是與控股股東合作以提高 貴公司購地能力及項目規模，從而促進提高盈利能力，進而實現協同效應及分散財務風險。

## 八 方 金 融 有 限 公 司 函 件

下文載列 貴集團財務摘要，乃按香港財務報告準則編製，並摘錄自 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零一五年報」)及 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零一六年報」)：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	(人民幣千元)	(人民幣千元)	(人民幣千元)
收益	272,771	133,767	104,103
貴公司權益持有人應佔溢利	24,896	12,668	14,639
現金及現金等價物	155,909	71,925	246,429
總資產	961,528	1,280,478	2,783,193
總負債	344,251	431,237	1,650,940
淨資產	617,277	849,241	1,132,253
資產負債比率	12%	14%	94%

### 截至二零一五年十二月三十一日止年度

吾等從上表中注意到， 貴集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度錄得總收益約人民幣133.8百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度減少約51.0%。於截至二零一五年十二月三十一日止年度， 貴公司擁有人應佔純利約為人民幣12.7百萬元，較截至二零一四年十二月三十一日止年度減少約49.1%。如二零一五年報所載，截至二零一五年十二月三十一日止年度收益及純利減少主要是由於銷售物業所得收益減少62.4%所致。

### 截至二零一六年十二月三十一日止年度

吾等從上表中注意到， 貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度錄得總收益約人民幣104.1百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度減少約22.2%。於截至二零一六年十二月三十一日止年度， 貴公司擁有人應佔純利約為人民幣14.6百萬元，較截至二零一五年十二月三十一日止年度增加約15.6%。如二零一六年報所載，截至二零一六年十二月三十一日止年度收益減少主要是由於銷售物業所得收益減少，並被商業資產管理收入所得收益增加所部分抵銷。另一方面，純利增加主要是由於二零一六財政年度毛利率提高所致。

財務狀況

於二零一六年十二月三十一日，貴集團現金及現金等價物約為人民幣246.4百萬元，而於二零一五年十二月三十一日則約為人民幣71.9百萬元。根據二零一六年報，貴集團現金及現金等價物增加主要是由於來建發房產提供的貸款增加及發行股本所得款項增加產生融資活動所得現金流入淨額所致。

2. 有關目標公司的資料

目標公司於二零一六年七月二十五日在中國成立為有限公司。於最後實際可行日期，目標公司註冊股本總額為人民幣100,000,000元，由建發房產福州公司及貴鏹分別擁有人民幣78,000,000元及人民幣22,000,000元。

如董事會函件所載，目標公司主要從事房地產開發與經營及管理業務，且目標公司所持主要資產為在建工程（「在建工程」），主要包括中國福建省福州市連江縣面積為52,643平方米的土地。該土地位於中國福建省福州市連江縣的連江縣104國道與文筆西路交叉口西南角、鯉魚港灣西北側，為連江縣主要開發項目集中的新城區。該土地周邊為已建成住宅物業。連江縣鄰近沈海高速及福州繞城高速公路，交通便利。該土地是連江縣城區的綜合用途地塊，將於該土地上建設8棟高層住宅。董事認為，鑒於其地理位置及周邊環境，該土地具有巨大升值潛力。

如貴公司管理層所告知，吾等注意到，該土地總規劃建築面積約184,000平方米，有約980個停車位。該土地的約1,300個住宅單位預期將容納4,100人。目標公司於二零一七年一月從相關部門取得施工許可證。該建設項目（「項目」）為一個住宅項目，總建築面積約為184,000平方米，自二零一六年九月起已動工，且預期於二零二零年前竣工。吾等於下文載列該項目若干建設進度於二零一六年十二月三十一日及二零一七年二月二十八日的資料：

	於二零一六年 十二月三十一日	於二零一七年 二月二十八日
總規劃建築面積約(平方米)	184,000	184,000
已完工總規劃建築面積約(平方米)	—	3,500
已完工規劃建築面積的合計百分比	—	1.9%

## 八 方 金 融 有 限 公 司 函 件

截至二零一七年五月二十四日，由於項目的相關大樓建設進度超過相關大樓總建築面積的30%，故目標公司已取得項目600個住宅單位的預售許可證。項目住宅單位的平均價約為每平方米人民幣10,000元。截至最後實際可行日期，約500個住宅單位已被認購，佔預售單位約83.3%。吾等已獲告知，貴公司將主要以預售的所得款項及集團股東貸款為約人民幣1,167百萬元的資本承擔(包括地價)撥付資金。

下文載列目標公司於二零一六年十二月三十一日及二零一七年二月二十八日的若干財務資料及摘錄自廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司(「廈門市大學資產評估」)於二零一七年二月二十八日所編製估值報告(「估值報告甲」)的估值：

	二零一六年 七月二十五日 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 (經審核) 人民幣千元	二零一七年 二月二十八日 止兩個月 (經審核) 人民幣千元	截至 二零一七年 二月二十八日 止兩個月 (經審核) 人民幣千元
收益	—		—
除稅前淨虧損	769		826
除稅後淨虧損	577		619
	於 二零一六年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣千元	於 二零一七年 二月二十八日 (經審核) 人民幣千元	於 二零一七年 二月二十八日 (估值) 人民幣千元
總資產	534,183	631,840	633,554
總負債	434,760	533,036	529,078
淨資產	99,423	98,804	104,476

由於該項目在建設中，目標公司於二零一六年七月二十五日至二零一六年十二月三十一日止期間及截至二零一七年二月二十八日止兩個月尚未錄得任何收益。目標公司於二零一六年七月二十五日至二零一六年十二月三十一日止期間及截至二零一七年二月二十八日止兩個月的除稅後淨虧損分別約為人民幣577,000元及人民幣619,000元。於二零一七年二月二十八日，目標公司有經審核淨資產約人民幣98.8百萬元，其中約人民幣553.4百萬元為在建工程及約人民幣491.1百萬元為應付建發房產款項。

3. 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。貴集團的策略是與控股股東合作以提高貴公司購地能力及項目規模，從而促進提高盈利能力，進而實現協同效應及分散財務風險。

吾等已從公開資料來源搜集有關福州市住宅物業市場的資料。根據福州統計局的資料，福州市面積約為12,251平方公里。福州市的本地生產總值於二零一六年約為人民幣6,198億元，較去年增長8.5%。福州市居住人口於二零一六年約為760萬人，較去年增長約0.9%。此外，不動產開發投資於二零一六年達約人民幣5,184億元，較二零一五年增長約6.8%。而且，吾等已調查連江縣平均物業價格。就連江縣的過往物業價格資料而言，吾等已嘗試研究來自國家統計局、福州市統計局及連江縣人民政府門戶網站的該等資料。然而，吾等無法查找連江縣的相關物業價格資料。吾等另行參考房天下(該網站指其為二零一五年瀏覽網頁及訪客人數領先的中國房地產網站)的資料。根據房天下的資料，連江縣的平均物業價格由二零一六年五月的每平方米約人民幣6,454元上漲約24.1%至二零一七年四月的每平方米人民幣8,011元。鑒於該項目的物業鄰近連江縣市中心一帶及受惠於建發房產的品牌優勢，該項目的住宅單位平均售價高於連江縣整體的平均住房價格。

如上文所述，該土地位於連江縣的新城區，具有巨大住宅物業開發潛力。根據吾等對連江縣地理位置的研究，吾等注意到，連江縣位於福建省廣闊高效陸海空運輸網絡的中心，該土地距福州國際機場約35分鐘，距福州市主要港口之一馬尾港約30分鐘。此外，吾等注意到，作為沈海高速公路與福州繞城高速公路的重要連接點，通港大道三期已建成並自二零一六年十月起在運營中。由於既有運輸網絡系統，連江縣作為中國主要物流中心之一發揮重要作用。經考慮連江縣的運輸基礎設施及發展中的物流業務將提高該縣的本地生產總值及居民收入水平，吾等認為，在連江縣開發住宅物業與貴集團策略一致且符合貴公司及股東的整體利益。



此外，收購事項完成後，益悅將直接擁有目標公司78%的註冊資本。因此，目標公司的財務業績將併入 貴公司的綜合業績，因而增大 貴集團的資產規模及盈利能力。此外，目標公司的董事會所有董事均由益悅全權委任，因此益悅亦將成為目標公司的控股股東，並將有權管理目標公司的運營及使用目標公司的資源。

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，與建發房產合作可使 貴集團(i)有多個機會獲得地塊及房地產項目；(ii)以富有成效的方式打入福州市本地中高端房地產市場；及(iii)同時積累寶貴房地產開發經驗，以便日後在房地產市場擴張。此外，吾等從 貴公司管理層得悉， 貴公司曾與建發房產合作發展多個房地產項目及管理建設項目，各合作項目的營運均有效率。收購事項完成後，建發房產將於項目建設期間協助 貴公司，為 貴公司免費提供有關建設管理及技術解決方案的顧問支援服務。除此之外，建發房產亦將與 貴公司共享市場推廣及分銷網絡，協助 貴公司提升項目物業的銷情。根據上市規則第十四A章，倘上述支援服務構成持續關連交易， 貴公司未來將遵守上市規則的相關條文。

誠如「有關目標公司的資料」一節所載，截至最後實際可行日期，項目約83.3%的預售單位已獲認購，平均價約為每平方米人民幣10,000元。董事認為首批預售單位的熱烈反應顯示連江縣的房地產物業的需求強勁，並預期餘下住宅單位的銷售情況將與預售單位相若。

吾等注意到福州市住房管理部門自二零一七年三月底開始實施關於福州市住宅物業市場的政策(「政策」)。政策主要包括增加公共住房供應、增加住宅用途土地供應、限制非本地居民購買住宅物業及限制住宅物業按揭貸款。吾等注意到福州市整體物業價格最近遭遇下行壓力。根據房天下資料，福州市平均住房價格由二零一七年二月約每平方米人民幣8,203元下降約2.3%至二零一七年四月的每平方米人民幣8,011元。儘管福州市住房價格受到潛在影響，董事在考慮以下各項後認為政策不會對項目及目

標公司的前景造成重大影響：(i) 該土地地理位置優越；(ii) 福州市的本地生產總值適度增長；(iii) 福州市人口穩定增長；(iv) 連江縣交通網完善；(v) 對目標公司的控制權；(vi) 首批預售單位的反應熱烈，截至最後實際可行日期，約 83.3% 預售單位已獲認購；及(vii) 與建發房產合作的成績驕人，以及建發房產就項目物業建設及推廣提供的免費支援。根據上述理由及裨益，吾等與 貴公司認同，收購事項將為 貴集團提供良好的投資機會並提升 貴公司的長遠價值，因而符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 股權轉讓協議的主要條款

##### (i) 代價

根據股權轉讓協議，益悅將以現金代價人民幣 81.5 百萬元自建發房產福州公司收購目標公司的 78% 股權，且益悅亦應償還建發房產福州公司過往向目標公司作出的股東貸款金額人民幣 505.4 百萬元。現金代價乃經參考由廈門市大學資產評估進行的目標公司的總資產及負債的估值基於益悅與建發房產福州公司的公平磋商釐定。現金代價約人民幣 81.5 百萬元按目標公司於二零一七年二月二十八日的資產淨值的 78% 計算得出，而目標公司的總資產及總負債分別估值約人民幣 633.6 百萬元及人民幣 529.1 百萬元。另一方面，將由益悅支付的股東貸款人民幣 505.4 百萬元乃基於建發房產福州公司過往根據目標公司於二零一七年二月二十八日的經審核賬目向目標公司作出的股東貸款總額釐定。

吾等已審查及查詢負責對目標公司進行估值的廈門市大學資產評估的資格及經驗。吾等注意到廈門市大學資產評估乃在估值公司認可名單之上。同時，吾等向廈門市大學資產評估查詢後獲悉，其為獨立於 貴集團及／或 貴集團關連人士及／或建發房產及／或建發房產福州公司及／或目標公司及／或彼等各自任何附屬公司或彼等各自聯繫人的第三方。吾等亦已審查 貴公司委聘廈門市大學資產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，吾等認為廈門市大學資產評估合資格並具備足夠相關經驗對目標公司進行估值。

如估值報告甲所述，於二零一七年二月二十八日，總資產、總負債及資產淨值總額的評估價值分別約為人民幣 633.6 百萬元、人民幣 529.1 百萬元及人民幣 104.5 百萬元。

元。根據吾等對估值報告甲的審閱及吾等與廈門市大學資產評估的討論，吾等注意到該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，可能會對該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。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。吾等認為廈門市大學資產評估就估值採用的基準及假設屬公平合理。

根據在建工程於二零一七年三月三十一日的評估價值(摘錄自通函附錄四所載的戴德梁行編製的估值報告(「估值報告乙」))，吾等注意到在建工程於二零一七年三月三十一日的評估價值約為人民幣561.0百萬元，較估值報告甲所載於二零一七年二月二十八日的評估價值約人民幣555.1百萬元增加1.1%。

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人員的資格及經驗。吾等注意到負責簽署估值報告乙的Philip C Y Tsang先生於中國物業估值方面擁有逾24年經驗。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、建發房產及建發房產福州公司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，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。

已假設(i)該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該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；及(iii)該土地擁有人可強制行使該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、佔用或轉讓該土地。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，並計及項目預期餘下發展成本進行估值。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。

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。

經考慮(i)廈門市大學資產評估及戴德梁行的能力；及(ii)估值報告甲及估值報告乙採納的估值方法、基準及假設的合理性，吾等認為代價屬公平合理。

### (ii) 結算

如董事會函件所載，益悅將以自建發房產取得的集團股東貸款撥付股權轉讓協議項下的代價。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)金融機構請求抵押 貴公司資產，而 貴集團缺乏可作為新造借款抵押的更多有價值資產；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 貴集團提供的正常商業條款更佳的條款提供。

如 貴公司管理層所告知，董事曾考慮除以集團股東貸款融資以外的數種股權融資方式，例如配售、供股及公開發售。就配售而言，鑒於 貴公司於二零一六年十二月二十一日才剛完成配售68,000,000股股份，董事認為，若配售價無進一步折讓，配售代理將難以找到承配人，且配售將導致股東權益被進一步攤薄。就供股及公開發售而言，董事認為彼等可能難於在香港找到有興趣悉數包銷股份以籌措建議金額的獨立包銷商。

此外，吾等亦從 貴公司了解到，股權融資方式(包括配售、供股及公開發售)為吸引相關承配人或認購人以繼續進行該等股權融資方式而在配售價或認購價若干程度的折讓，將會攤薄現有股東於 貴公司的權益。儘管 貴公司的資產負債比率將於收購事項完成後增加，董事相信 貴公司將以項目物業銷售將產生的所得款項償還集團股東貸款，故 貴公司日後的資產負債比率將會有所改善。

鑒於(i)集團股東貸款的利率低於獨立金融機構所提供的利率；(ii)集團股東貸款不需要 貴集團抵押任何資產而獨立金融機構的貸款需要抵押品；及(iii)集團股東貸款對股東並無攤薄影響，吾等認為運用集團股東貸款支付代價符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

## 訂立股權轉讓協議的財務影響

於收購事項完成後，貴集團將持有目標公司已發行股本的78%。因此，目標公司將作為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。

### (i) 盈利

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，目標公司的盈利及其分佔業績將按年有所波動。

### (ii) 現金流量

誠如「貴集團的資料」一節的財務摘要所載，貴集團於二零一六年十二月三十一日擁有現金及銀行結餘約人民幣246.4百萬元。根據股權轉讓協議，代價將以現金支付，由集團股東貸款撥付資金。項目的估算資本承擔(包括地價)約為人民幣1,167百萬元。經考慮於最後實際可行日期預售單位的銷售情況以及福州市房地產市場的供求，董事認為集團股東貸款及預售單位的所得款項可抵銷資本承擔的現金流出。

### (iii) 資產淨值

誠如「貴集團的資料」一節的財務摘要所載，於二零一六年十二月三十一日的綜合資產淨值約為人民幣1,132.3百萬元。於收購事項完成後，鑒於將該土地確認入賬，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集團股東貸款的增幅，故貴集團的資產淨值將會增加。

### (iv) 資產負債比率

誠如「貴集團的資料」一節的財務摘要所載，貴集團於二零一六年十二月三十一日的資產負債比率約為94%，按貴集團於二零一六年十二月三十一日的借款總額除以貴集團於二零一六年十二月三十一日的權益總額計算得出。於收購事項完成後，貴集團的負債將會由於集團股東貸款而增加，故資產負債比率將會上升。

---

## 八 方 金 融 有 限 公 司 函 件

---

誠如董事會函件所載，貴公司已將貴公司其他住宅項目的預售所得款項用作償還集團股東貸款。於最後實際可行日期，上述預售的所得款項約達人民幣1,600百萬元，其中部分已用作償還集團股東貸款。此外，董事相信貴公司將以項目物業銷售將產生的所得款項償還集團股東貸款，故貴公司日後的資產負債比率將會有所改善。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素，吾等認為，股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易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，以批准股權轉讓協議的條款。

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

二零一七年六月二十三日

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

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年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
- 本公司於二零一七年四月七日刊發的截至二零一六年十二月三十一日止年度年報(第67至143頁)。

### 債務聲明

#### 借款－有抵押

於二零一七年四月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)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1,483,923,000元。經擴大集團有抵押計息銀行借款中的人民幣2,923,000元以若干物業、廠房及設備作抵押，而人民幣1,481,000,000元以待售開發中物業作抵押。

#### 借款－無抵押

於二零一七年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團的無抵押及有擔保計息銀行借款為人民幣350,000,000元、無抵押及無擔保應付非控股權益款項為人民幣250,520,000元，以及來自中間控股公司的無抵押及無擔保計息貸款為人民幣1,764,765,000元。

#### 融資擔保合約

於二零一七年四月三十日營業時間結束時，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850,660,000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

於二零一七年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團就物業、廠房及設備以及開發中物業的已訂約但未撥備資本承擔分別為人民幣4,932,000元及人民幣1,662,956,000元。

### 抵押資產

經擴大集團於二零一七年四月三十日抵押銀行存款人民幣407,000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。

於二零一七年四月三十日，銀行借款由相關資產(包括經擴大集團賬面值為人民幣10,947,000元的若干物業、廠房及設備以及賬面值為人民幣4,493,954,000元的若干待售開發中物業)作實際抵押。

### 或然負債

於二零一七年四月三十日營業時間結束時，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以及經擴大集團的集團內公司間負責債及日常業務過程中的一般貿易及其他應付款項外，於二零一七年四月三十日營業時間結束時，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。

### 營運資金充足性

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，其為目標公司經營所處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。



## 目標公司管理層討論及分析

### 行業分析

於二零一六年初，在目的為「去庫存」的促消費政策刺激下，加上信貸環境放寬的支持，中國房地產市場於二零一六年首十個月極為活躍。在中國國慶假期後，多於20個中國城市均有新的房地產監管政策出台。受監管政策的干預，二零一七年房地產價格的上升趨向穩定及和緩。

福州的新房地產監管政策主要針對限制已擁有多間商品房的若干人士進一步購買物業。新政策的主要目的為壓抑投資及投機需求，而政府將同時繼續支持理性消費者需求，從而引領市場重返穩定水平。新政策預期可抑壓福州新造物業價格的上升情況，若干已成交的交易預期亦會受一定程度的影響。然而，整體房地產市場發展趨勢將不會受到重大影響。

由於連江縣的主要目標客戶為具有剛性需求或有需要提升居住環境的人士，而並非新政策針對的投機交易，因此，本公司認為連江縣實施新政策的影響僅屬有限，本公司預期日後將出現較長線及穩定的客戶來源，進一步加強本公司在福州市場的影響力。

### 業務回顧

目標公司於二零一六年七月二十五日在中國成立為有限責任公司。目標公司的核心業務是房地產開發及營運。於本通函日期，目標公司的註冊股本總額為人民幣100,000,000元，由建發房產福州公司及貴錘分別擁有人民幣78,000,000元及人民幣22,000,000元。

### 出售及分銷開支

目標公司由二零一六年七月二十五日(成立日期)至二零一六年十二月三十一日止期間及截至二零一七年二月二十八日止兩個月的出售及分銷開支約為人民幣779,000元及人民幣820,000元。該等開支主要為銷售不動產前的廣告費用。

### 所得稅收益

由二零一六年七月二十五日(成立日期)至二零一六年十二月三十一日止期間及截至二零一七年二月二十八日止兩個月的所得稅收益約為人民幣192,000元及人民幣207,000元，此乃因確認延遞所得稅資產所致。

### 資本架構

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年二月二十八日，目標公司的註冊資本為人民幣100,000,000元。

### 資金來源

於二零一七年二月二十八日，目標公司的資金來源主要依賴來自建發房產福州公司的附息貸款。為向項目提供資金(除額外註冊資本及基礎建設的初步資金將由承包商墊付以外)，中國銀行將為目標公司的項目建設提供金額為人民幣625,000,000元的銀行貸款，由建發房產擔保及以土地作為抵押。

截至二零一七年二月二十八日止年度，並無注意到目標公司借款要求的季節性趨勢。

### 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)現金及現金等價物及已抵押存款總和及(iii)中間控股公司貸款之間的差額。

於二零一七年二月二十八日，目標公司擁有以人民幣計值的約人民幣491,078,000元的中間控股公司貸款。

於二零一七年二月二十八日，目標公司的淨資產負債比率為497%。

目前，目標公司的融資主要依賴來自控股股東及銀行借款的利息貸款。迄今，項目已開始預售。600個單位已有500獲認購，佔首輪預售批次的83.3%，預售狀態屬非常理想。此外，預期未來的預售規模將會增加。因此，目標公司將產生足夠的現金流量來結清所有未償債務。

### 僱員及薪酬政策

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年二月二十八日，目標公司分別擁有20名及22名員工。由二零一六年七月二十五日(成立日期)至二零一六年十二月三十一日止期間及截至二零一七年二月二十八日止兩個月的員工成本分別為人民幣1,433,000元及人民幣348,000元。目標公司就員工個別表現的薪酬政策與現行市場做法一致，而目標公司現有一個按表現獎勵員工的獎金計劃。

**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**

目標公司於二零一六年十二月三十一日及二零一七年二月二十八日並無重大或然負債。

**資本承擔**

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年二月二十八日，目標公司的資本承擔分別為人民幣394,440,000元及人民幣396,650,000元。

**2A. 物業權益及物業估值**

我們的該土地於二零一七年三月三十一日由戴德梁行有限公司估值為人民幣561,000,000元。估值的詳情摘錄於本通函附錄四。當中有重估盈餘淨額，即該土地的市場價值超逾其賬面值部分約人民幣1,738,000元，該金額將不會包括在本集團截至二零一七年二月二十八日止年度的賬目內。根據本集團的會計政策，該土地按成本減去累計折舊列賬。因此，該土地估值產生的重估盈餘淨額並未計入本通函「附錄二目標公司的會計師報告」一節中於二零一七年二月二十八日資產及負債的財務報表內。

按上市規則第5.07條規定所披露的該土地估值的對賬如下：

	人民幣千元	人民幣千元
如附錄四估值報告所載該土地		
於二零一七年三月三十一日的估值		561,000
如附錄二目標公司的會計師報告所載該土地		
於二零一七年二月二十八日的賬面值		
— 該土地	474,304	
— 在建工程	61,180	
— 撥充資本利息	17,925	
	<u>553,409</u>	
加：由二零一七年二月二十八日		
至二零一七年三月三十一日期間		
在建工程增加(未經審核)	5,853	
	<u>559,262</u>	
在附錄四估值報告所載估值規限下該土地		
於二零一七年三月三十一日的賬面淨值		<u>559,262</u>
重估盈餘淨額		<u>1,738</u>

### 3. 經擴大集團的財務及貿易前景

依託建發房產作為國有企業的強大背景及雄厚的資金支援，經擴大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投資建發房產擁有的物業，不斷增加優質土地儲備。經擴大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。經擴大集團的項目將採用建發房產的品牌進行以獲取品牌溢價。

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經擴大集團的營運成本，提高營運效率。在融資方面，經擴大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。

對於經擴大集團的定位和規劃，經擴大集團將致力成為「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，經擴大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，尋機加緊業務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。

舉例而言，經擴大集團計劃於廈門市附近的長泰縣漳州市興建總建築面積約358,000平方米的低幢及高層住宅大廈。

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。於最後實際可行日期，經擴大集團並未落實健康產業和養老產業的安排。

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



敬啟者：

以下為吾等就連江兆潤房地產開發有限公司(「目標公司」或「連江兆潤」)的財務資料出具的報告，包括目標公司於二零一六年十二月三十一日及二零一七年二月二十八日的財務狀況表、目標公司於二零一六年七月二十五日(成立日期)至二零一六年十二月三十一日期間及截至二零一七年二月二十八日止兩個月(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、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」)日期為二零一七年六月二十三日有關 貴公司建議收購目標公司78%股權的通函(「通函」)。

目標公司於二零一六年七月二十五日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。目標公司位於中國福建省福州市，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。目標公司於二零一六年七月二十五日(成立日期)至二零一六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二零一七年二月二十八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二零一六年十二月三十一日及二零一七年二月二十八日的財務狀況，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二零一六年七月二十五日(成立日期)至二零一六年十二月三十一日止期間及截至二零一七年二月二十八日止兩個月的財務資料(「財務資料」)：

## (A) 損益及其他全面收益表

		二零一六年 七月二十五日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至二零一七年 二月二十八日 止兩個月 人民幣千元
收益	4	—	—
其他收入	5	10	—
行政開支		(779)	(826)
財務成本	6	—	—
除所得稅前虧損	7	(769)	(826)
所得稅抵免，淨額	8	192	207
期內虧損及全面虧損總額		<u>(577)</u>	<u>(619)</u>

## (B) 財務狀況表

		於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一七年 二月二十八日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	11	359	331
遞延稅項資產	12	195	402
		<u>554</u>	<u>733</u>
<b>流動資產</b>			
待售開發中物業	13	531,478	553,409
其他應收款項	14	1,218	4,373
現金及現金等價物		933	73,325
		<u>533,629</u>	<u>631,107</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	15	45,084	33,638
應付直接控股公司款項	16	—	137
應付一間同系附屬公司款項	16	—	180
應付非控股股東款項	16	8,000	8,000
中間控股公司貸款	16	381,673	491,078
所得稅負債		3	3
		<u>434,760</u>	<u>533,036</u>
<b>流動資產淨值</b>		<u>98,869</u>	<u>98,071</u>
<b>資產淨值</b>		<u>99,423</u>	<u>98,804</u>
<b>權益</b>			
已繳股本	17	100,000	100,000
累計虧損		(577)	(1,196)
<b>權益總額</b>		<u>99,423</u>	<u>98,804</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
於二零一六年七月二十五日(成立日期)	—	—	—
股東出資(附註17)	100,000	—	100,000
期內虧損及全面虧損總額	—	(577)	(577)
於二零一六年十二月三十一日 及二零一七年一月一日	100,000	(577)	99,423
期內虧損及全面虧損總額	—	(619)	(619)
於二零一七年二月二十八日	<u>100,000</u>	<u>(1,196)</u>	<u>98,804</u>

## (D) 現金流量表

	二零一六年 七月二十五日 (成立日期) 至二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一七年 二月二十八日 止兩個月 人民幣千元
<b>經營活動所得現金流量</b>		
除所得稅前虧損	(769)	(826)
就下列各項作出調整：		
物業、廠房及設備折舊	53	28
利息收入	(10)	—
營運資金變動前經營虧損	(726)	(798)
待售開發中物業增加	(517,510)	(17,974)
其他應收款項增加	(1,218)	(3,155)
貿易及其他應付款項增加／(減少)	31,116	(15,403)
<b>經營活動所用現金淨額</b>	<b>(488,338)</b>	<b>(37,330)</b>
<b>投資活動所得現金流量</b>		
已收利息	10	—
購買物業、廠房及設備	(412)	—
<b>投資活動所用現金淨額</b>	<b>(402)</b>	<b>—</b>
<b>融資活動所得現金流量</b>		
股東出資	100,000	—
直接控股公司墊款	—	137
一間同系附屬公司墊款	—	180
非控股股東款項墊款	8,000	—
中間控股公司墊款	381,673	109,405
<b>融資活動所得現金</b>	<b>489,673</b>	<b>109,722</b>
現金及現金等價物增加淨額	933	72,392
期初現金及現金等價物	—	933
期末現金及現金等價物，指銀行結餘	<b>933</b>	<b>73,325</b>

## (II) 目標公司的財務資料附註

### 1. 一般資料

連江兆潤於二零一六年七月二十五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福州市連江縣鳳城鎮馬祖路10號萬家城市廣場5號樓406及408室。目標公司主要在中國從事物業開發。

連江兆潤的董事認為，連江兆潤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建發房地產集團福州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」)(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、修訂本及詮釋)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於自二零一六年七月二十五日(成立日期)開始直至二零一六年十二月三十一日的財務期間及截至二零一七年二月二十八日止兩個月有效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。

於二零一七年二月二十八日，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
香港會計準則第7號(修訂本)	披露計劃	二零一七年一月一日
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。

### **香港會計準則第7號(修訂本)「披露計劃」**

香港會計準則第7號之修訂本要求實體提供信息披露，以使財務報表用戶可評估融資活動所產生之負債變動，包括現金流量及非現金流量變動。

實體運用其判斷，釐定所需披露資料具體形式與內容。修訂本提供多項特定披露以達致上述要求，包括：

- 由於融資現金流量、外匯匯率或公平值的變動、取得或失去對附屬公司或其他業務的控制引起的融資活動產生的負債變動。
- 合併財務狀況表內融資活動(包括上文剛提及的有關變動)產生的負債的期初及期末結餘的對賬。

香港會計準則第7號之修訂本由二零一七年一月一日或以後年度期間開始生效。

董事認為於日後應用香港會計準則第7號之修訂本不會對目標公司之業績及財務狀況產生重大影響。

#### **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號對金融資產及金融負債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：

傢具及裝置	20%
租賃裝修	5年或按租期(以較短者為準)

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，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。撥回金額於撥回期間在損益確認。

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、應付一間同系附屬公司款項、應付非控股股東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2.12)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、應付直接控股公司款項、應付同系附屬公司款項、應付非控股股東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 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。

## 2.9 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*

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。

### *短期僱員福利*

僱員可享有的年假在假期應計予僱員時予以確認。就僱員服務至報告日期的年假而帶來的估計負債，已預留準備。

非累計帶薪缺勤如病假和產假在放假時方予確認。

## 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。

倘於一宗交易中初步確認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。

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。

#### 2.14 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：
  - (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：
  - (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。
  - (viii) 該實體或其所屬集團之任何成員向目標公司或目標公司之母公司提供主要管理人員服務。

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。

#### 3.1 估計不確定的主要原由

##### 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，釐定待售開發中物業的可變現淨值。

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。倘發展中物業的實際可變現淨值因市場狀況變動及/或預算發展成本出現重大變更而低於預期，則可能會導致重大減值虧損撥備。於二零一六年十二月三十一日及二零一七年二月二十八日，待售開發中物業的賬面值分別為人民幣531,478,000元及人民幣553,409,000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

	二零一六年 七月二十五日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一七年 二月二十八日 止兩個月 人民幣千元
銀行利息收入	10	—

## 6. 融資成本

	二零一六年 七月二十五日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一七年 二月二十八日 止兩個月 人民幣千元
來自中間控股公司貸款的利息	13,968	3,957
減：待售開發中物業的資本化利息*	(13,968)	(3,957)
	<u>—</u>	<u>—</u>

\* 截至二零一七年二月二十八日止兩個月，借貸成本按每年6.3%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：

	二零一六年 七月二十五日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一七年 二月二十八日 止兩個月 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	<u>53</u>	<u>28</u>

## 8. 所得稅抵免，淨額

		二零一六年 七月二十五日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 附註 期間 人民幣千元	截至 二零一七年 二月二十八日 止兩個月 人民幣千元
即期所得稅			
中國企業所得稅		(3)	—
遞延所得稅	12	195	207
所得稅抵免，淨額		192	207

中國企業所得稅已按25%的稅率就相關期間應課稅溢利在財務報表作出撥備。

會計虧損與按適用稅率計算的所得稅開支的對賬如下：

	二零一六年 七月二十五日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一七年 二月二十八日 止兩個月 人民幣千元
除所得稅前虧損	(769)	(826)
按適用稅率25%計算的稅項	192	207
所得稅抵免	192	207

## 9. 僱員福利開支

	二零一六年 七月二十五日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一七年 二月二十八日 止兩個月 人民幣千元
工資、薪金及其他福利	1,300	854
向定額供款退休計劃供款	213	133
減：待售開發中物業的資本化僱員福利開支	(1,513)	(987)
確認為開支的僱員福利開支	<u>—</u>	<u>—</u>

## 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：

	二零一六年 七月二十五日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一七年 二月二十八日 止兩個月 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	1,327	277
向定額供款退休計劃供款	106	71
	<u>1,433</u>	<u>348</u>

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

	傢私及裝置 人民幣千元	租賃物業 裝修 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一六年七月二十五日(成立日期)			
成本	—	—	—
累計折舊	—	—	—
賬面淨值	—	—	—
截至二零一六年十二月三十一日止期間			
期初賬面淨值	—	—	—
添置	132	280	412
折舊	(4)	(49)	(53)
期末賬面淨值	128	231	359
於二零一六年十二月三十一日及 二零一七年一月一日			
成本	132	280	412
累計折舊	(4)	(49)	(53)
賬面淨值	128	231	359
截至二零一七年二月二十八日止兩個月			
期初賬面淨值	128	231	359
折舊	(4)	(24)	(28)
期末賬面淨值	124	207	331
於二零一七年二月二十八日			
成本	132	280	412
累計折舊	(8)	(73)	(81)
賬面淨值	124	207	331

**12. 遞延稅項**

遞延稅項資產的變動如下：

	其他 人民幣千元
於二零一六年七月二十五日(成立日期)	—
計入損益	<u>195</u>
於二零一六年十二月三十一日及二零一七年一月一日	195
計入損益	<u>207</u>
於二零一七年二月二十八日	<u><u>402</u></u>

**13. 開發中的待售物業**

	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一七年 二月二十八日 人民幣千元
開發中的待售物業包括：		
— 租賃土地成本	474,304	474,304
— 建設成本及資本化開支	43,206	61,180
— 資本化利息	<u>13,968</u>	<u>17,925</u>
	<u><u>531,478</u></u>	<u><u>553,409</u></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。於二零一六年十二月三十一日及二零一七年二月二十八日，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**

	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一七年 二月二十八日 人民幣千元
其他應收款項	<u>1,218</u>	<u>4,373</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

	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一七年 二月二十八日 人民幣千元
<b>貿易應付款項</b>		
應付第三方	<u>27,727</u>	<u>15,284</u>
<b>其他應付款項</b>		
應計費用及其他應付款項	3,389	429
應付來自中間控股公司貸款的利息	<u>13,968</u>	<u>17,925</u>
	<u>17,357</u>	<u>18,354</u>
	<u>45,084</u>	<u>33,638</u>

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。

目標公司獲其供應商授予平均30天的信用期。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。

	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一七年 二月二十八日 人民幣千元
0至30天	27,354	14,940
31至60天	28	177
61至90天	—	9
90天以上	<u>345</u>	<u>158</u>
	<u>27,727</u>	<u>15,284</u>

**16. 應付直接控股公司／一間同系附屬公司／非控股股東款項／中間控股公司貸款**

應付直接控股公司／一間同系附屬公司／非控股股東款項為無抵押、免息及須按要求償還。

中間控股公司貸款為無抵押、於二零一六年十二月三十一日及二零一七年二月二十八日分別按中國人民銀行的浮動貸款年利率計息。該款項須於通知時償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。

**17. 已繳股本**

於二零一六年七月二十五日(成立日期)至二零一六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合共人民幣100,000,000元作為已繳股本。

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年二月二十八日，目標公司的註冊及已繳股本為人民幣100,000,000元。

**18. 承擔****(a) 資本承擔**

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年二月二十八日，目標公司擁有以下資本承擔：

	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一七年 二月二十八日 人民幣千元
已訂約但未撥備		
— 開發中的待售物業	394,440	396,650

## (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。於二零一六年十二月三十一日及二零一七年二月二十八日，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：

	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一七年 二月二十八日 人民幣千元
於一年內	303	296
於第二至第五年	157	112
	<u>460</u>	<u>408</u>

## 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，目標公司訂立以下關聯方交易：

關聯方名稱	性質	二零一六年 七月二十五日 (成立日期)至 二零一六年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零一七年 二月二十八日 止兩個月 人民幣千元
		中間控股公司 建發房產	利息開支

截至二零一七年二月二十八日止兩個月，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3,957,000元(二零一六年：人民幣13,968,000元)，據此，建發房產同意就目標公司的項目發展每年按6.3%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。

## 20. 非現金交易

截至二零一七年二月二十八日止兩個月，借款成本人民幣3,957,000元(二零一六年：人民幣13,968,000元)已撥充發展中物業以供出售。

## 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：

	於二零一六年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零一七年 二月二十八日 人民幣千元
<b>金融資產</b>		
貸款及應收款項		
— 其他應收款項	1,218	4,373
— 現金及現金等價物	933	73,325
	<u>2,151</u>	<u>77,698</u>
<b>金融負債</b>		
按攤銷成本計：		
— 貿易及其他應付款項	45,084	33,638
— 應付直接控股公司款項	—	137
— 應付一間同系附屬公司款項	—	180
— 應付非控股股東款項	8,000	8,000
— 中間控股公司貸款	381,673	491,078
	<u>434,757</u>	<u>533,033</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16及19。

於二零一七年二月二十八日，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2,455,000元（二零一六年十二月三十一日：人民幣1,908,000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。

於二零一六年十二月三十一日及二零一七年二月二十八日，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、應付一間同系附屬公司款項、應付非控股股東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 於一年內 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一六年十二月三十一日			
貿易及其他應付款項	45,084	45,084	45,084
應付非控股股東款項	8,000	8,000	8,000
中間控股公司貸款	381,673	381,673	381,673
	<u>434,757</u>	<u>434,757</u>	<u>434,757</u>

	按要求或 於一年內 人民幣千元	總計 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一七年二月二十八日			
貿易及其他應付款項	33,638	33,638	33,638
應付直接控股公司款項	137	137	137
應付一間同系附屬公司款項	180	180	180
應付非控股股東款項	8,000	8,000	8,000
中間控股公司貸款	491,078	491,078	491,078
	<u>533,033</u>	<u>533,033</u>	<u>533,033</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應付直接控股公司、一間同系附屬公司及非控股股東的款項，以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。

## II. 期後財務報表

目標公司並未就二零一七年二月二十八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

二零一七年六月二十三日

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」)連同其於連江兆潤房地產開發有限公司(「目標公司」)、蘇州兆祥房地產開發有限公司(「蘇州兆祥」)及福建兆和房地產有限公司(「福建兆和」)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，以說明藉股權轉讓方式收購目標公司78%股權、收購蘇州兆祥及福建兆和(於二零一七年三月完成)(「收購事項」)自本集團截至二零一六年十二月三十一日最近期經審核財務報表日期以來的財務影響。收購事項的詳情載於本通函以及本公司於二零一七年二月二十五日向股東刊發的通函。

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4.25段及第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權轉讓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十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的已刊發年報)；(ii)蘇州兆祥及福建兆和於二零一六年九月三十日的經審核財務狀況表，乃摘錄自本公司日期為二零一七年二月二十五日就建議收購蘇州兆祥37%股權及福建兆和60%股權而發出的通函內附錄三所載根據上市規則第4.29(7)段於過往刊發的備考財務資料；及(iii)本通函附錄二所載目標公司於二零一七年二月二十八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十二月三十一日已完成。

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十二月三十一日止年度的已刊發年報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十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表

本集團於	蘇州兆祥發		福建兆和發		目標公司於		備考調整							經擴大集團					
	二零一六年 十二月 三十一日	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 九月三十日	二零一七年 二月二十八日	二零一七年 二月二十八日	人民幣千元	附註1	附註1	附註2	附註3	附註3	附註3		附註3	附註4	附註5	附註5	附註6
<b>非流動資產</b>																			
物業、廠房及設備	70,906	874	123	331	72,234														72,234
租賃土地權益	301	-	-	-	301														301
投資物業	682,130	-	-	-	682,130														682,130
於聯營公司的權益	821,928	-	-	-	821,928		(519,188)					(263,752)							38,988
於一家合營企業的權益	50,024	-	-	-	50,024														50,024
於附屬公司的投資	-	-	-	-	-		151,273	(151,273)				61,111	(61,111)			81,491	(81,491)		-
貸予附屬公司	-	-	-	-	-		1,817,825	(1,817,825)				650,051	(650,051)			505,361	(505,361)		-
土地收購款項	64,166	-	-	-	64,166														64,166
遞延稅項資產	6,904	9,197	214	402	16,717														16,717
	1,696,359	10,071	337	733	1,707,500														924,560
<b>流動資產</b>																			
物業存貨	821,504	4,117,595	752,982	553,409	6,245,490														6,245,490
貿易及其他應收款項	18,901	3,886	2,494	4,373	29,654														29,654
現金及現金等價物	246,429	121,816	314	73,325	441,884		1,449,910	(1,297,930)			447,410	(447,410)			586,852	(586,852)		(2,235)	591,629
	1,086,834	4,243,297	755,790	631,107	6,717,028														6,866,773

本集團於	蘇州兆祥發		福建兆和欣		目標公司於		備考調整		經擴大集團	
	二零一六年 十二月 三十一日	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 九月三十日	二零一七年 二月二十八日	二零一七年 二月二十八日	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
流動負債	103,192	215,506	29,292	33,638	381,628	381,628			367,345	
貿易及其他應付款項	71,212	374,770	-	-	445,982	445,982			445,982	
預售開發中物業的	218,872	-	3,769	8,000	230,641	230,641		(14,283)	230,641	
已收墊款	-	39	-	137	176	176			176	
應付非控股股東款項	-	-	-	180	180	180			180	
應付直接控股公司款項	-	-	-	-	1,118	1,118			1,118	
應付一間同系附屬公司款項	-	-	1,118	-	1,118	1,118			1,118	
應付中間控股公司款項	-	-	-	491,078	491,078	491,078		(491,078)	-	
中間控股公司貸款	3,236	-	-	-	3,236	3,236			3,236	
計息借款	20,915	5,364	-	3	26,282	26,282			26,282	
所得稅負債	417,427	595,679	34,179	533,036	1,580,321	1,580,321			1,074,960	
流動資產淨值	669,407	3,647,618	721,611	98,071	5,136,707	5,136,707			5,791,813	
資產總值減流動負債	2,365,766	3,657,689	721,948	98,804	6,844,207	6,844,207			6,716,373	

	本集團於 二零一六年 十二月 三十一日 人民幣千元	蘇州兆祥發 二零一六年 九月三十日 人民幣千元	福建兆和欣 二零一六年 九月三十日 人民幣千元	目標公司於 二零一七年 二月二十八日 人民幣千元	小計 人民幣千元	附註1 附註1	附註2 附註2	附註3 附註3	附註4 附註4	附註5 附註5	附註6 附註6	附註7 附註7	經擴大集團 人民幣千元
<b>非流動負債</b>													
中國空殼公司貸款	1,059,893	3,569,246	441,284	—	5,070,423	1,449,910	(1,817,825)	447,410	(650,051)	586,852	—	—	5,086,719
非控股股東貸款	—	—	232,160	—	232,160	—	—	—	—	—	—	—	232,160
遞延稅項負債	173,620	—	—	—	173,620	—	—	—	—	—	—	—	173,620
<b>資產淨值</b>	<u>1,233,513</u>	<u>3,569,246</u>	<u>673,444</u>	<u>—</u>	<u>5,476,203</u>	<u>1,449,910</u>	<u>(1,817,825)</u>	<u>447,410</u>	<u>(650,051)</u>	<u>586,852</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,492,499</u>
	<u>1,132,253</u>	<u>88,443</u>	<u>48,504</u>	<u>98,804</u>	<u>1,368,004</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,223,874</u>
<b>權益</b>													
已發行股本	35,219	100,000	50,000	100,000	285,219	100,000	(200,000)	—	(50,000)	—	(100,000)	—	35,219
儲備	978,023	(11,557)	(1,496)	(1,196)	963,774	51,980	(71,485)	—	(11,111)	—	(3,228)	(2,235)	927,695
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>	<u>1,013,242</u>	<u>88,443</u>	<u>48,504</u>	<u>98,804</u>	<u>1,248,993</u>	<u>151,980</u>	<u>(171,965)</u>	<u>—</u>	<u>(61,111)</u>	<u>—</u>	<u>(103,228)</u>	<u>(2,235)</u>	<u>962,914</u>
非控股權益	119,011	—	—	—	119,011	—	120,212	—	—	—	21,737	—	260,960
<b>權益總額</b>	<u>1,132,253</u>	<u>88,443</u>	<u>48,504</u>	<u>98,804</u>	<u>1,368,004</u>	<u>151,980</u>	<u>(51,753)</u>	<u>—</u>	<u>(61,111)</u>	<u>—</u>	<u>(81,491)</u>	<u>(2,235)</u>	<u>1,223,874</u>

## 附註

- (1) 有關調整指蘇州兆祥的第二次增資人民幣129,280,000元，及於收購事項完成後蘇州兆祥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519,188,000元，包括人民幣21,993,000元作為於蘇州兆祥的投資及人民幣497,195,000元作為向蘇州兆祥提供的貸款。於蘇州兆祥股本及股份溢價中確認的人民幣100,000,000元及人民幣51,980,000元乃摘錄自先前刊發日期為二零一七年二月二十五日的通函附錄三附註1所載列的備考財務資料。收購事項完成時，蘇州兆祥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中列賬，因為本公司及蘇州兆祥於收購日期之前及之後均受本公司及蘇州兆祥的最終控股公司廈門建發集團有限公司（「廈門建發」）控制，且控制並非暫時性。根據第二次增資協議，本集團已同意作出股東貸款人民幣1,320,630,000元以償還蘇州兆祥早前作出的股東貸款。代價人民幣1,449,910,000元將根據第二次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中間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。現金付款人民幣1,297,930,000元是現金代價人民幣1,449,910,000元與資本代價人民幣152,980,000元之間的差額減去直接應佔交易成本人民幣1,000,000元。
- (2) 有關調整指撤銷蘇州兆祥股本人民幣200,000,000元、公司間結餘人民幣1,817,825,000元、合併會計法重列的影響及確認因收購事項而產生的合併儲備人民幣71,485,000元。合併會計法重列的影響及合併儲備人民幣71,485,000元為註冊資本人民幣200,000,000元與根據增資協議於蘇州兆祥的投資的賬面值人民幣151,273,000元以及於蘇州兆祥的非控股權益人民幣120,212,000元（即非控股權益按比例應佔蘇州兆祥於二零一六年九月三十日的資產淨值人民幣44,222,000元及收購事項對蘇州兆祥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福建兆和的代價人民幣43,340,000元，以及於收購事項完成後福建兆和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263,752,000元，包括於福建兆和的投資人民幣17,771,000元及向福建兆和提供的貸款人民幣245,981,000元。收購事項完成後，福建兆和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中列賬，因為本公司及福建兆和於收購日期之前及之後均受本公司及福建兆和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元以償還福建兆和早前作出的部分股東貸款。代價人民幣447,410,000元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中間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。
- (4) 有關調整指撤銷福建兆和股本人民幣50,000,000元、公司間結餘人民幣650,051,000元、合併會計法重列的影響及確認因收購事項而產生的合併儲備人民幣11,111,000元。合併會計法重列的影響及合併儲備為註冊資本人民幣50,000,000元與於福建兆和的投資的賬面值人民幣61,111,000元之間的差額。
- (5) 有關調整指以股權轉讓方式收購目標公司的代價人民幣81,491,000元。收購事項完成後，目標公司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中列賬，因為本公司及目標公司於收購日期之前及之後均受本公司及目標公司的最終控股公司廈門建發控制，且控制並非

暫時性。根據股權轉讓協議，本集團已同意作出股東貸款人民幣505,361,000元以償還目標公司早前作出的部分股東貸款。代價將根據股權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中間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。

- (6) 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3,228,000元為目標公司的註冊資本人民幣100,000,000元與收購事項根據股權轉讓協議的代價人民幣81,491,000元及於目標公司的非控股權益(即按比例應佔目標公司於二零一七年二月二十八日的資產淨值的非控股權益)人民幣21,737,000元(人民幣98,804,000元x22%)之間的差額。
- (7) 有關調整指收購事項應佔估計專業費用約人民幣2,235,000元，包括蘇州兆祥以及福建兆和的人民幣1,408,000元，加上目標公司的人民幣827,000元，金額將於損益內確認。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造成持續影響。
- (8) 概無作出調整以反映經擴大集團於二零一六年十二月三十一日之後的任何交易結果或訂立的其他交易。

**B. 未經審核備考財務資料的獨立申報會計師鑒證報告**

以下為申報會計師香港執業會計師致同(香港)會計師事務所有限公司就本集團備考財務資料編製之報告全文，以僅供載入本通函內。

**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」)董事(「董事」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱「貴集團」)的未經審核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十二月三十一日未經審核備考綜合財務狀況表及 貴公司於二零一七年六月二十三日刊發的通函(「通函」)附錄三 A 節所載的相關附註。董事編製未經審核備考財務資料所依據的適用準則於通函附錄三 A 節載述。

未經審核備考財務資料已由董事編製，以說明 貴集團以股權轉讓方式收購連江兆潤房地產開發有限公司 78% 股權及收購蘇州兆祥房地產開發有限公司 37% 股權及福建兆和房地產有限公司 60% 股權(於二零一七年三月完成)(「收購事項」)自 貴集團截至二零一六年十二月三十一日最近期經審核財務報表日期以來對 貴集團於二零一六年十二月三十一日的財務狀況造成的影響，猶如收購事項於二零一六年十二月三十一日已發生。作為此程序的一部分，董事已從 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度業績(已就此公佈核數師報告)中摘錄有關 貴集團於二零一六年十二月三十一日的財務狀況的資料。

**董事對未經審核備考財務資料的責任**

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。

本事務所應用香港會計師公會所頒佈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。

### 申報會計師的責任

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的任何財務資料而發出的任何報告，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的《香港鑒證業務準則》（「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十二月三十一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

二零一七年六月二十三日

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連江兆潤房地產開發有限公司(「目標公司」)持有的該土地於二零一七年三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：位於中國福建省福州市連江縣的連江縣104國道與文筆西路交叉口西南角、鯉魚港灣西北側的估計總佔地面積為52,643平方米的一塊土地

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」)的指示就連江兆潤房地產開發有限公司(「目標公司」)於中華人民共和國(「中國」)持有的上述土地(「該土地」)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該土地於二零一七年三月三十一日(「估值日」)現況下市值的意見。

市值的定義

吾等對該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

吾等對該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。

對在中國持有的該土地進行估值時，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該土地於其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 貴公司提供有關該土地業權及該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六月二十三日的中國法律意見。於為該土地估值時，吾等乃以擁有人可強制行使該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、佔用或轉讓該土地為基準編製估值。

就位於中國的該土地，根據目標公司所提供資料，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。

吾等的估值並無就該土地任何押記、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，該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

對目標公司於中國持有作開發用途的該土地進行估值時，吾等已採用直接比較法(市場法)為該土地進行估值，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。

對該土地進行估值時，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第12項應用指引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，吾等相當倚賴目標公司所提供有關在中國的該土地的資料，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。吾等並無理由懷疑目標公司向吾等所提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲目標公司告知，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

吾等獲提供有關該土地現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實該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該土地的業權，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洪思聰已於二零一七年四月視察該土地的外部，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施工期間不會產生任何額外費用或延誤。

除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以核實該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

二零一七年六月二十三日

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土地

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一七年 三月三十一日 現況下的市值												
位於中國福建省福州市連江縣的連江縣104國道與文筆西路交叉口西南角、鯉魚港灣西北側的估計總佔地面積為52,643平方米的一塊土地	<p>該開發項目為一個正在建設中的大型批發及城市住宅綜合體，建於一塊總佔地面積約為52,643平方米的土地上。</p> <p>據目標公司告知，該發展項目總規劃建築面積183,972.13平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>概約建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>142,876.33</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>2,372.48</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>1,830.02</td> </tr> <tr> <td>停車場</td> <td>36,893.30</td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td><b><u>183,972.13</u></b></td> </tr> </tbody> </table> <p>該土地位於福建省福州市連江縣，周圍有中國其他知名物業開發商的住宅房地產項目。根據目標公司的意見，該土地計劃作住宅及商業用途，不涉及環保問題及訴訟爭議，且並無翻新或改變該土地用途的計劃。</p> <p>該土地的土地使用權已經授出，作批發及城市住宅用途，年期分別於二零五六年九月十九日及二零八六年九月十九日屆滿。</p>	用途	概約建築面積 (平方米)	住宅	142,876.33	商業	2,372.48	配套	1,830.02	停車場	36,893.30	<b>合計：</b>	<b><u>183,972.13</u></b>	於估值日，該土地正在建設中及計劃於二零一九年竣工。	人民幣 561,000,000元
用途	概約建築面積 (平方米)														
住宅	142,876.33														
商業	2,372.48														
配套	1,830.02														
停車場	36,893.30														
<b>合計：</b>	<b><u>183,972.13</u></b>														

附註：

- (1) 根據連江縣國土資源局發出的不動產權證書第(2017) 0001112號，佔地面積為52,643平方米的該土地的土地使用權，已經授予目標公司作批發及城市住宅用途，年期分別於二零五六年九月十九日及二零八六年九月十九日屆滿。

- (2) 根據日期為二零一六年四月二十二日的國有土地使用權出讓合同第35012220160421P010號及日期為二零一六年八月十日的補充合同，該土地的土地使用權授出情況如下：

受讓人：	目標公司
佔地面積：	52,643平方米
土地出讓金：	人民幣456,000,000元
土地使用年期：	40年作批發及零售用途；70年作住宅用途
容積率：	2.5至2.8之間
建築規約：	須於二零二一年四月二十二日前竣工。

- (3) 根據日期為二零一六年八月二十四日的建設用地規劃許可證第350122201600017號，總佔地面積52,643平方米的該土地建築地盤符合城市規劃規定的要求。
- (4) 根據連江縣住房和城鄉建設局發出日期為二零一六年十月二十四日的建設工程規劃許可證第350122201600017號，總規劃建築面積183,972.13平方米的建設工程符合城市規劃要求並已獲批准。
- (5) 根據連江縣住房和城鄉建設局發出日期為二零一七年一月六日的建築工程施工許可證第350122201701060101號，總規劃建築面積183,040.99平方米的建設工程已獲批准施工。
- (6) 根據連江縣住房和城鄉建設局發出日期為二零一七年三月三十一日的預售許可證第[2017] 013號，總建築面積23,669平方米的部分發展項目已獲准預售。
- (7) 根據目標公司提供的資料，於估值日，已經支出約人民幣47,650,000元建築成本以開發該土地。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七月二十五日的營業執照第91350122MA349WX96X號，目標公司於二零一六年七月二十五日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣100,000,000元。
- (9) 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不動產權證書；
  - (ii) 該土地涉及一項就人民幣625,000,000元貸款的銀行抵押，年期自提取日起計60個月；
  - (iii) 目標公司有權根據預售許可證的指定範圍預售發展項目；及
  - (iv) 目標公司已取得進行建設及開發的相關批准。

(10) 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：

不動產權證書	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
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. 披露董事、監事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，董事、監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	佔已發行股本	
		所持已發行 股份數目	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	51,372,000	12.00%
施震先生	一項全權信託的創立人	51,372,000	12.00%
趙呈閩女士	一項全權信託的創立人	51,372,000	12.00%

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。

### 3. 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：

股東姓名／名稱	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(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%
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	51,372,000	12.00%
Equity Trustee Limited (「Equity Trustee」) (附註2)	受控制法團的權益	51,372,000	12.00%
庄躍凱先生(附註2)	一項全權信託的創立人	51,372,000	12.00%

股東姓名／名稱	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)
施震先生(附註2)	一項全權信託的創立人	51,372,000	12.00%
趙呈閩女士(附註2)	一項全權信託的創立人	51,372,000	12.00%
張雲霞女士(附註2)	一項全權信託的創立人	51,372,000	12.00%
程冰女士(附註2)	一項全權信託的創立人	51,372,000	12.00%
Viewforth Limited (「Viewforth」)	實益擁有人	40,000,000	9.35%
豐盛控股有限公司 (「豐盛控股」)	受控制法團的權益	40,000,000 (附註4)	9.35%
Magnolia Wealth International Limited (「Magnolia Wealth」)	受控制法團的權益	40,000,000 (附註4)	9.35%
季昌群	受控制法團的權益	40,000,000 (附註4)	9.35%

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由一項全權信託(「信託」)全資擁有，根據證券及期貨條例，信託受益人為(a)控股股東(建發房地產集團有限公司)員工；(b)庄躍凱先生(擁有信託約5.82%權益)；(c)施震先生(擁有信託約3.64%權益)；及(d)趙呈閩女士(擁有信託約2.91%權益)(根據信託契約可由受託人重新分配權益)。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立人。
- (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。
- (4) 該等股份以Viewforth(一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的名義登記。Viewforth為豐盛控股的全資附屬公司。豐盛控股為Magnolia Wealth的受控法團。而Magnolia Wealth由季昌群先生全資實益擁有。故根據證券及期貨條例，豐盛控股、Magnolia Wealth及季昌群先生被視為擁有Viewforth所持有股份的權益。

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。

#### 4. 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，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，而由二零一七年一月一日起薪酬已調整為每年180,000港元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與本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本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。

## 5. 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	根據證券及期貨條例可進行第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
致同(香港)會計師 事務所有限公司	執業會計師
福建旭豐律師事務所	本公司的中國法律法律顧問

上述專家已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，上述專家並未持有本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本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，上述專家概無於自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期)以來本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或本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。

## 6. 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二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發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。

## 7. 重大訴訟

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。

## 8. 董事於合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來在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。

## 9. 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。

## 10. 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的合約(並非於日常業務過程中訂立)：

- (a) 股權轉讓協議(定義見本通函)；
- (b) 廈門利承企業管理有限公司與廈門益悅置業有限公司就按代價人民幣21,670,000元收購福建兆和房地產有限公司30%股權訂立的日期為二零一七年一月五日的股份轉讓協議；
- (c) 福建兆潤房地產有限公司與廈門益悅置業有限公司就按代價人民幣21,670,000元收購福建兆和房地產有限公司30%股權訂立的日期為二零一七年一月五日的股份轉讓協議；
- (d) 廈門益悅置業有限公司、蘇州兆坤房地產開發有限公司與廈門利源投資有限公司就將蘇州兆祥房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣114,940,000元增加至人民幣200,000,000元訂立的日期為二零一七年一月五日的增資協議；

- (e) 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；
- (f) 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，內容有關按配售價每股3.97港元向不少於六名承配人配售68,000,000股新股份；
- (g) 廈門益悅置業有限公司、蘇州兆坤房地產開發有限公司與廈門利源投資有限公司就將蘇州兆祥房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣114,940,000元訂立的日期為二零一六年八月十八日的增資協議；
- (h) 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；及
- (i) 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。

## 11. 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。

## 12. 備查文件

- (a) 股權轉讓協議；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (c) 本公司組織章程大綱及細則；
- (d) 本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度年報；

- (e) 本通函所披露的若干董事服務合約；
- (f) 獨立董事委員會的推薦意見函件，全文載於本通函第15頁；
- (g) 獨立財務顧問發出的函件，全文載於本通函第16至28頁；
- (h) 目標公司的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (i) 戴德梁行發出有關該土地的估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (j) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的書面同意；
- (k) 本公司日期為二零一七年一月二十六日的通函；
- (l) 本公司日期為二零一七年二月二十五日的通函；
- (m) 本公司日期為二零一七年四月十日的通函；及
- (n) 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」)將於二零一七年七月十日(星期一)下午二時正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：

- (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、確認及追認由建發房地產集團福州有限公司(「建發房產福州公司」)與廈門益悅置業有限公司(「益悅」)訂立的日期為二零一七年四月二十五日的股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)(據此，建發房產福州公司同意出售及益悅同意收購連江兆潤房地產開發有限公司(「目標公司」)的78%股權)(一份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股權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。」

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

香港，二零一七年六月二十三日

---

## 股東特別大會通告

---

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七月七日（星期五）至二零一七年七月十日（星期一）（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七月六日（星期四）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。

---

## 股東特別大會通告

---

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

黃拋維先生

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。