

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，應立即將本通函送交買主或承讓人，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，以便轉交買主或承讓人。

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

**非常重大收購事項
就收購於中國廈門的土地使用權
訂立合營企業安排**

二零一九年五月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 — 本集團的財務資料	I-1
附錄二 — 一般資料	II-1

釋 義

除文義另有界定外，於本通函內，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	建發國際投資集團有限公司，一間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
「成交確認書」	指	由於拍賣競買成功，益悅於二零一八年九月二十日與廈門市國土局簽訂的國有土地使用權拍賣競買成交確認書
「合作協議」	指	益悅及廈門春華就(其中包括)成立合營企業所訂立日期為二零一八年十一月七日的合作開發協議
「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
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營企業」	指	將根據中國法律成立的一間合營企業
「土地收購事項」	指	通過公開拍賣程序收購該土地的土地使用權
「該土地」	指	一幅位於中國福建省廈門市湖里區06-07枋湖片區成功大道與金山西路交叉口東北面側的土地(土地編號：第2018P02號)，總佔地面積約61,841.679平方米

釋 義

「土地使用權出讓合同」	指	益悅就土地收購事項於二零一八年九月三十日與廈門市國土局簽訂之國有土地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零一九年五月十七日，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
「項目公司」	指	廈門市兆琮隆房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「廈門春華」	指	廈門春華投資有限公司，於中國成立的有限責任公司
「廈門市國土局」	指	廈門市國土資源與房屋管理局
「益悅」	指	廈門益悅置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司

釋 義

「%」 指 百分比

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)

趙呈閩女士

林偉國先生(行政總裁)

註冊辦事處：

P.O. Box 10008,

Willow House,

Cricket Square,

Grand Cayman, KY1-1001

Cayman Islands

非執行董事：

黃文洲先生

吳小敏女士

葉衍榴女士

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：

黃弛維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

敬啟者：

非常重大收購事項
就收購於中國廈門的土地使用權
訂立合營企業安排

緒言

茲提述本公司日期分別為二零一八年九月二十日及二零一八年十一月七日的公告。

本通函旨在向股東提供就土地收購事項訂立的合營企業安排的進一步資料。

收購土地使用權

董事會欣然宣佈，本公司間接全資附屬公司益悅於二零一八年九月二十日與廈門市國土局簽訂成交確認書，確認益悅成功競得位於中國福建省廈門市湖里區06-07枋湖片區成功大道與金山西路交叉口東北面側的土地(土地編號：第2018P02號)的該土地的土地使用權，總代價為人民幣5,700,000,000元。

董事會函件

由於拍賣競買成功，益悅與廈門市國土局已於二零一八年九月三十日簽訂土地使用權出讓合同。

益悅、項目公司及廈門市國土局於二零一八年十一月九日訂立土地使用權出讓合同之補充合同，據此益悅已將該土地的土地使用權轉讓予項目公司。

成交確認書的主要條款如下：

日期

二零一八年九月二十日

訂約方

廈門市國土局，中國地方政府機構，負責(其中包括)管理中國福建省廈門市的土地使用權出售事宜。

據各董事所深知、全悉及確信，並經過所有合理查詢，廈門市國土局及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與彼等並無關連。

有關該土地的資料

該土地位於中國福建省廈門市湖里區06-07枋湖片區成功大道與金山西路交叉口東北側的商業區，總佔地面積約61,841.679平方米，而預計計容建築面積約149,600平方米，可作：(i)城市住宅用途(普通住宅)；(ii)零售商業用地(商業、新鮮便利店)；(iii)其他商服用地(社區書店)；及(iv)教育用地(幼兒園)。該土地位於廈門島內，交通便利，配套設施齊全。該土地的土地使用權出讓年限分別為住宅70年；商業40年；新鮮便利店40年以及社區書店40年。

代價

益悅競得該土地的土地使用權，總代價為人民幣5,700,000,000元。

益悅已向廈門市國土局支付人民幣897,600,000元作為競買的保證金，由於競買成功，保證金將會作為代價的一部份直接抵扣。代價須分兩批支付：(i)首批金額人民幣2,850,000,000元已由本公司於二零一八年九月二十五日支付，據

董事會函件

此自前述已匯付保證金將予抵扣；及(ii)第二批金額人民幣2,850,000,000元已由本公司於二零一八年十一月十二日支付。

鑑於(i)總代價人民幣5,700,000,000元乃低於廈門市國土局設定的最高競價人民幣6,732,000,000元；及(ii)該土地的成交樓面價格約為每平方米人民幣38,100元(其中根據本公司過去開發經驗，開發成本(建安及精裝)估計約為每平方米人民幣7,000元)，同時鄰近該土地二手物業的平均售價約為每平方米人民幣55,000元至每平方米人民幣65,000元之間(該平均售價乃參照房屋中介的可得報價後計算)，因此開發該土地具有一定利潤空間，董事認為該土地代價屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

本集團預期土地收購事項的代價將以股東可給予本集團的借款撥付。控股股東借款屬本集團自一名關連人士獲取的財務資助，因此根據上市規則第14A章構成一項關連交易。由於控股股東借款(i)將按正常商業條款或更優惠條款訂立；及(ii)將不會以本集團資產作抵押，故有關控股股東借款將悉數獲豁免遵守上市規則第14A.90條項下股東批准、年度審閱及全面披露規定。

此次公開拍賣根據相關中國法律及法規進行。

合作協議

董事會欣然宣佈，於二零一八年十一月七日，益悅及廈門春華訂立合作協議，據此，(其中包括)益悅及廈門春華同意成立合營企業以收購該土地的土地使用權，益悅及廈門春華將分別於合營企業擁有95%及5%的股權。合作協議的主要條款如下：

日期

二零一八年十一月七日

訂約方

- (a) 益悅，本公司間接全資附屬公司
- (b) 廈門春華

董事會函件

據各董事所深知、全悉及確信，並經過所有合理查詢後，廈門春華及其最終實益擁有人林春生先生，均為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與彼等並無關連。

成立合營企業及項目公司

合營企業成立時，合營企業的初始註冊資本為人民幣30,000,000元。益悅及廈門春華須根據彼等各自於合營企業的股權比例分別出資人民幣28,500,000元及人民幣1,500,000元。

益悅已成立項目公司，其初始註冊資本為人民幣30,000,000元。

合營企業收購項目公司

於(i)合營企業成立、(ii)項目公司與廈門市國土局就該土地的土地使用權出讓合同簽訂補充協議、及(iii)益悅取得相關監管批准後10個營業日內，益悅將按參考獨立估值師對項目公司全部股權的估值釐定的代價向合營企業轉讓項目公司的100%股權。

向合營企業及項目公司出資

益悅及廈門春華同意，合營企業的註冊資本將進一步增至人民幣2,400,000,000元，因此益悅及廈門春華須按照彼等各自於合營企業的股權比例，分別進一步出資人民幣2,251,500,000元及人民幣118,500,000元。

益悅及廈門春華同意，項目公司的註冊資本將由合營企業進一步增至人民幣2,400,000,000元。項目公司註冊資本的數額乃為控制項目公司負債水平，使其便於從金融機構取得外部借款而釐定。註冊資本將用作收購該土地及支付相關開支。

廈門春華向益悅償還土地收購事項成本

由於益悅已向廈門市國土局支付土地收購事項的首筆款項人民幣2,850,000,000元，故廈門春華須按照其於合營企業的股權比例向益悅支付人民幣142,500,000元。

董事會函件

項目公司的股東貸款

益悅及廈門春華同意按彼等各自於該土地的權益向項目公司提供股東貸款，用作收購該土地及支付相關開支，益悅將提供人民幣3,135,000,000元，上述金額將根據該土地開發情況而變動。

益悅於合作協議項下資本承擔約人民幣5,415,000,000元(相當於該土地代價的95%，包括：(i)於合資企業經增資後擴大註冊資本之資本出資人民幣2,280,000,000元；及(ii)向項目公司提供股東貸款約人民幣3,135,000,000元(可調整))，由合作協議訂約方經參考該土地代價及其他費用，公平磋商後釐定。益悅應付的資本出資及股東貸款將通過控股股東貸款的方式提供。

董事會的組成

合營企業及項目公司的董事會各由五位董事組成，均由益悅委任。

監事

合營企業及項目公司將不設監事會。合營企業將有一名監事，將由益悅委任。項目公司將有兩名監事，均由益悅委任。

其他條款

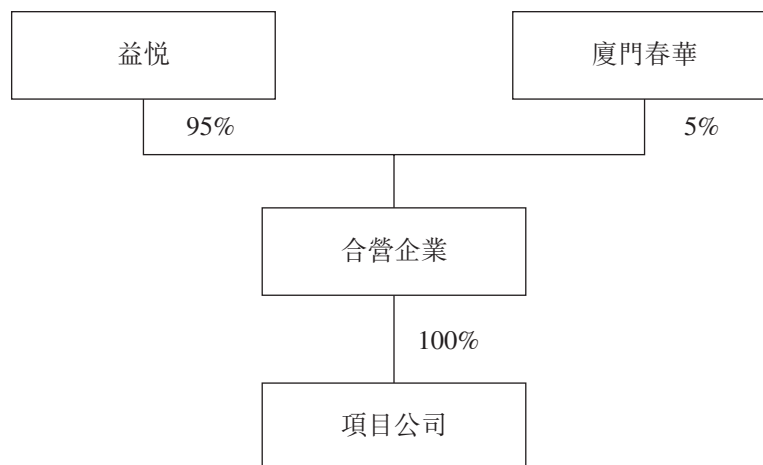
- (a) 須一致同意的事項：未經合作協議訂約方一致同意，項目公司不得(i)更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與該土地拍賣文件所註明的範疇或目的一致；或(ii)訂立任何不是基於各自獨立利益所商議形成的交易。
- (b) 融資：項目公司須優先以其他金融機構所取得融資開發該土地。

完成

合作協議項下擬進行交易完成後，益悅將持有合營企業的95%股權。合營企業及項目公司將成為本公司的間接附屬公司，其各自的財務業績將併入本公司的綜合財務報表內。

進行合作協議項下擬進行交易後的股權架構

合營企業及項目公司於緊隨合作協議項下擬進行交易完成後的股權架構如下：



利潤分配

於償付股東貸款後，合營企業的可分配利潤將按合作協議訂約方於合營企業的股權比例分配予訂約方。

有關合作協議訂約方的資料

益悦為一間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。益悦主要從事房地產投資及開發業務。

廈門春華是於中國成立的有限責任公司，主要從事金融、地產、傳媒、文創投資等。林春生先生為自然人，亦為廈門春華之最終實益擁有人及法定代表人。

進行收購事項及訂立合作協議的理由及裨益

本集團主要於中國從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資業務。

該土地擬發展成為住宅及商業項目。鑒於：(i)該土地較為稀缺，原因是於近五年間廈門島內未有出現任何同類地塊之土地使用權拍賣，且其周邊地區交

董事會函件

通便利，配套設施齊全；(ii)本公司的中國總部位於廈門，可便於為開發該土地提供豐富管理、品牌支持及資源；及(iii)土地收購事項有助於擴大本集團土地儲備規模，並增強本集團未來可持續發展能力。董事會相信，土地收購事項提供良好的投資機會，將讓本集團加強於中國廈門房地產市場的地位。董事會確認土地收購事項乃於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，且屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

董事認為：(i)該土地交通便利，鄰近配套設施完善；(ii)訂約各方可在合作發展該土地方面善用其相對優勢，本公司設於廈門的總部可提供管理及品牌資源而廈門春華可引入其他相關資源；及(iii)與廈門春華共同開發該土地有助分散營運風險，而各方出資乃經參考彼等各自業務發展戰略、對該土地開發前景的評估、可調用的財務資源、房地產項目運營管理經驗及風險承受能力後公平磋商釐定，共同開發該土地可提升本集團抵抗風險的能力，並為本集團日後可持續發展帶來好處。董事會確認，合作協議項下條款為合作協議訂約方公平磋商後釐定，乃按正常商業條款訂立；以及土地收購事項及開發該土地乃出於單一目的，並與該土地拍賣文件所指定宗旨相符。

董事認為，土地收購事項(根據合作協議與其他方合營，參考本公司於合營企業及總投資的95%股權計算)乃於本公司一般及日常業務過程中進行，而土地收購事項以及合作協議項下擬進行的合營企業安排，皆按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

合作協議項下擬進行交易的財務影響

緊隨合作協議項下擬進行交易完成後以及假設代價人民幣2,400,000,000元的95%及將借予項目公司約人民幣3,135,000,000元由控股股東貸款償付，對本集團的財務影響為：(i)該土地產生的資產增加人民幣5,700,000,000元；(ii)負債(指控股股東貸款)增加約人民幣5,415,000,000元；(iii)負債(指非控股股東貸款)增加約人民幣165,000,000元；(iv)權益(指非控股權益)增加約人民幣120,000,000元；及(v)對本集團盈利造成極微影響。

上市規則的涵義

由於土地收購事項(根據合作協議與其他方合營,參考本公司於合營企業及總投資的95%股權計算)一項或多項適用百分比率高於100%,土地收購事項(根據合作協議與其他方合營,參考本公司於合營企業及總投資的95%股權計算)構成上市規則第14章項下本公司的一項非常重大收購事項。

據各董事深知、全悉及確信,並經過所有合理查詢,概無董事於合作協議項下擬進行交易中擁有重大權益,故此彼等毋須就考慮及批准合作協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

由於土地收購事項涉及透過受中國法律規管的招標、拍賣或掛牌方式(定義見上市規則)向中國政府機關(定義見上市規則)收購政府土地,故根據上市規則第14.04(10C)條,土地收購事項被視為「合資格地產收購」。董事會確認本公司與廈門春華共同承諾:(1)土地收購事項或發展該土地乃出於單一目的,並與該土地拍賣文件所註明的目的一致;(2)合作協議項下條款是各方基於各自獨立利益,按一般商務條款所商議形成的安排;(3)根據合作協議,未經合作協議訂約方一致同意,項目公司不得(i)更改其業務性質或範疇,以及若出現變動,有關變動必須仍與該土地拍賣文件所註明的範疇或目的一致;或(ii)訂立任何不是基於各自獨立利益所商議形成的交易;及(4)土地收購事項乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款進行,屬公平合理,並符合本公司及股東整體利益。因此土地收購事項須遵守上市規則第14.33A條的申報、公告及通函規定,但獲豁免遵守股東批准規定。

一般事項

務請閣下垂注本通函附錄所載本集團的財務資料及一般資料。

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

二零一九年五月二十三日

1. 本集團財務資料

本集團財務資料

本集團截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個財政年度各年的財務資料已於下列文件中披露，有關文件已登載於聯交所網站 (<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)；
- 本公司於二零一八年四月二十日刊發的截至二零一七年十二月三十一日止年度年報(第84至179頁)；及
- 本公司於二零一九年四月十八日刊發的截至二零一八年十二月三十一日止年度年報(第110至239頁)。

債務聲明

借款—有抵押

於二零一九年三月三十一日(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，本集團有擔保及有抵押計息銀行借款約為人民幣4,203,820,000元。本集團有擔保及有抵押計息銀行借款中約人民幣1,199,000元以若干物業、廠房及設備作抵押，約人民幣228,000,000元以投資物業作抵押，而約人民幣3,974,621,000元以待售開發中物業作抵押。

借款—無抵押

於二零一九年三月三十一日營業時間結束時，本集團的無抵押及有擔保計息銀行借款約為人民幣3,433,232,000元、無抵押及無擔保應付本集團非控股股東款項約為人民幣3,730,234,000元，以及來自間接控股公司的無抵押及無擔保計息貸款約人民幣20,798,448,000元。

證券化安排的收款

於二零一九年三月三十一日營業時間結束時，本集團有證券化安排的收款約人民幣3,473,788,000元，該收款以物業銷售的購房尾款及物業管理費餘款的若干貿易應收款項作為抵押。

融資擔保合約

於二零一九年三月三十一日營業時間結束時，本集團已就授予本集團物業買家的按揭融資約人民幣11,106,414,000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

於二零一九年三月三十一日營業時間結束時，本集團就物業、廠房及設備、開發中物業以及已提議開發項目的已訂約但未撥備資本承擔分別約為人民幣2,982,000元、人民幣13,008,999,000元及人民幣482,300,000元。

抵押資產

於二零一九年三月三十一日，銀行借款由相關資產(包括本集團賬面值約為人民幣10,094,000元的若干物業、廠房及設備、公平值約為人民幣596,000,000元的投資物業以及賬面值約為人民幣11,964,350,000元的若干待售開發中物業)作實際抵押。

或然負債

於二零一九年三月三十一日營業時間結束時，本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本集團的集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於二零一九年三月三十一日營業時間結束時，本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

經考慮預期完成土地收購事項(根據合作協議與另一方共同進行並參考本公司於合營企業的95%股權及投資總額計算)以及本集團財務資源及可動用銀行融資後，董事認為，在無不可預料事件的情況下，本集團將有充足營運資金應付其日常業務及自本通函日期起至少未來十二個月的需求。

2. 本集團的財務及貿易前景

依託建發房地產集團有限公司(「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取土地，不斷增加其優質土地儲備。本公司亦將增加其土地儲備，以便本公司可持續及穩定地發展房地產業務。就業務經營而言，本集團將充分發揮建發房產的品牌優勢、經營優勢及財務優勢，努力在(i)多元化業務佈局；(ii)鞏固及提高盈利能力；及(iii)探索可持續發展道路等方面取得進展。

本公司在開發及營銷其物業的同時，享有建發房產的品牌優勢，建發房產在過去30年中因其在中國各行業開發的眾多項目而獲得高度認可，從而獲得超越其競爭對手的若干優勢。在本集團的定位及規劃方面，本集團將力爭成為「房地產產業鏈綜合投資服務商」，始終堅持為客戶創造實實在在的價值。本集團在專注於房地產開發主業的同時，以上下游房地產產業鍊為基礎，積極拓展業務領域、拓展產業鏈當中的業務條線、尋求機遇加快業務佈局及培育產業鏈相關業務，例如商業運營管理、委託建設諮詢服務、消費與產業金融、文化創意產業園、智能家居及智慧城市等相關產業鏈業務。

本公司作為依託建發房地產強大背景的香港上市公司，將繼續為創造股東價值而提升其盈利能力，從而實現本集團、社會及股東皆贏的結果。

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. 披露董事及最高行政人員的權益

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／相關 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	60,412,000 (附註2)	6.64%
趙呈閩女士	一項全權信託的創立人	60,412,000 (附註2)	6.64%
林偉國先生	受控制法團的權益	60,412,000 (附註2)	6.64%

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909,864,745股股份計算。
- (2) 該等股份以Diamond Firetail Limited(「**Diamond Firetail**」，一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的名義登記。Diamond Firetail為Equity Trustee Limited(「**Equity Trustee**」)的全資附屬公司。Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生及趙呈閩女士各自為所述全權信託的創立人之一及林偉國先生為所述全權信託的保護人之一。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、趙呈閩女士及林偉國先生被視為擁有Diamond Firetail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，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任何權益或淡倉(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任何權益或淡倉；或(iii)根據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任何權益或淡倉。

3. 主要股東的權益

據董事所知，於最後實際可行日期，本公司董事或高級管理層以外的人士於本公司股份或相關股份擁有的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如下：

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份／相關 股份數目	佔已發行 股本的股權 概約百分比 (附註1)
益能國際有限公司 (「益能」)	實益擁有人	836,753,921 (附註2)	91.96%
益鴻國際有限公司 (「益鴻」)	受控制法團的權益	836,753,921 (附註3)	91.96%
建發房地產集團 有限公司 (「建發房產」)	受控制法團的權益	836,753,921 (附註3)	91.96%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	836,753,921 (附註3)	91.96%

股東姓名／名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份／相關 股份數目	佔已發行 股本的股權 概約百分比 (附註1)
廈門建發集團有限公司 (「廈門建發」)	受控制法團的權益	836,753,921 (附註3)	91.96%
Diamond Firetail	實益擁有人	60,412,000 (附註4)	6.64%
Equity Trustee	受控制法團的權益	60,412,000 (附註4)	6.64%
施震先生	一項全權信託的創立人	60,412,000 (附註4)	6.64%
劉靜女士	受控制法團的權益	60,412,000 (附註4)	6.64%

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909,864,745股股份計算。
- (2) 該等權益包括以益能的名義登記的603,812,745股股份及232,941,176股可根據由本公司於二零一八年十一月三十日向益能發行的永久可換股債券進行轉換的相關股份。
- (3) 益能為益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房產的全資附屬公司。建發房產由廈門建發股份有限公司(其股份在上海證券交易所上市，股份代號：600153)擁有54.65%權益。廈門建發(廈門市政府監管下的國有公司集團)擁有廈門建發股份有限公司的45.89%權益。因此，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持有的股份及相關股份中擁有權益。
- (4) 該等股份以Diamond Firetail(一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的名義登記。Diamond Firetail為Equity Trustee的全資附屬公司。Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士為所述全權信託的創立人。劉靜女士及林偉國先生為所述全權信託的保護人。因此，根據證券及期貨條例，Equity Trustee、施震先生及劉靜女士被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。庄躍凱先生、林偉國先生及趙呈閩女士的權益於上文「披露董事及最高行政人員的權益」一節列示。

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服務協議，由二零一五年二月十日及二零一九年三月二十一日起期限為三年，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一個月書面通知終止。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，有關管理層花紅及其他福利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)。

各非執行董事已與本公司訂立服務協議／委任書分別由二零一五年三月二十日、二零一五年四月二十九日及二零一九年三月二十一日起期限為三年，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一個月書面通知終止。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(基於董事會薪酬委員會的建議)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委任書，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，由二零一九年一月一日起薪酬已調整為每年200,000港元。

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. 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交易狀況自二零一八年十二月三十一日(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。

6. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而本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。

7. 董事於合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來在本集團任何成員公司已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；及
- (b) 概無董事於本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本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

8. 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。

9. 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本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) 廈門兆翊蓉房地產開發有限公司與南平高速開發有限公司就(其中包括)成立合營企業以資本承擔總額人民幣676,500,000元收購及開發位於南平的土地訂立日期為二零一九年五月十日的合作協議；
- (b) 本公司、益能國際有限公司、興證國際融資有限公司及國元融資(香港)有限公司就按配售價每股9.00港元先舊後新配售55,000,000股新股份所訂立日期為二零一九年四月十七日的配售及認購協議；
- (c) 廈門益悅置業有限公司、福建挺虎置業集團有限公司、鄭慶昇先生及仙遊兆挺置業有限公司訂立日期為二零一九年三月十三日的補充協議，內容有關(其中包括)廈門益悅置業有限公司及福建挺虎置業集團有限公司於仙遊兆挺置業有限公司持有的股權分別變更為55%及45%，資本承擔總額約為人民幣400,000,000元；
- (d) 廈門益悅置業有限公司與寧德市交投置業房地產開發有限公司訂立日期為二零一九年一月二十八日的合作協議，內容有關(其中包括)成立合營企業以資本承擔總額人民幣566,500,000元收購及開發一幅位於中國寧德的土地；
- (e) 廈門益悅置業有限公司、長沙興旺房地產開發有限公司、湖南興旺建設有限公司及侯宇先生訂立日期為二零一九年一月八日的終止協議，據此(其中包括)日期為二零一八年四月二十日的合作協議項下擬進行交易將不會進行；
- (f) 廈門益悅置業有限公司與湖南泓楷房地產開發有限責任公司訂立日期為二零一九年一月八日的終止協議，據此(其中包括)日期為二零一八年四月二十日的合營協議項下擬進行交易將不會進行；

- (g) 福建兆和房地產有限公司與漳州城投置業有限公司訂立日期為二零一八年十一月二十八日的合作開發協議，內容有關(其中包括)成立合營企業以資本承擔總額人民幣560,000,000元開發位於中國漳州市的土地；
- (h) 廈門兆淳置業有限公司與福建省碧桂園房地產開發有限公司訂立日期為二零一八年十一月二十日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣907,500,000元收購福州市鴻騰房地產開發有限公司的33%股權；
- (i) 合作協議；
- (j) 建發房地產集團有限公司、廈門兆尚置業有限公司與廈門益悅置業有限公司訂立日期為二零一八年十月二十三日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣1,136,110,719.05元收購蘇州兆坤房地產開發有限公司的100%股權；
- (k) 廈門建瑞房地產開發有限公司與廈門益悅置業有限公司訂立日期為二零一八年十月二十三日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣1,000,803,537.53元收購龍岩利瑞房地產開發有限公司的100%股權；
- (l) 建陽嘉盛房地產有限公司與廈門益悅置業有限公司訂立日期為二零一八年十月二十三日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣83,539,970.41元收購建甌發雲房地產有限公司的75%股權；
- (m) 建陽嘉盛房地產有限公司與廈門益悅置業有限公司訂立日期為二零一八年十月二十三日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣163,265,763.82元收購建甌中恒房地產有限公司的75%股權；
- (n) 建陽嘉盛房地產有限公司與廈門益悅置業有限公司訂立日期為二零一八年十月二十三日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣72,116,223.16元收購建甌嘉景房地產有限公司的70%股權；

- (o) 廈門益悅置業有限公司與金茂華中企業管理(天津)有限公司訂立日期為二零一八年九月二十七日的合作協議，內容有關(其中包括)成立合營企業以資本承擔總額人民幣547,791,000元收購位於中國武漢土地的土地使用權；
- (p) 益能國際有限公司與本公司訂立日期為二零一八年九月七日的認購協議，內容有關發行本金總額為3,000,000,000港元的永久可換股債券；
- (q) 廈門益悅置業有限公司、深圳市名巨南莊房地產有限公司、深圳市鑫葵花投資有限公司、深圳市新多吉投資有限公司、深圳市樺盛投資有限公司及王占江先生訂立日期為二零一八年九月三日的合作協議，內容有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣650,000,000元發展位於中國深圳的土地；
- (r) 廈門益悅置業有限公司、廈門兆祁隆房地產開發有限公司及武漢地產控股有限公司訂立日期為二零一八年七月四日的合作協議，內容有關成立合營企業以資本承擔總額人民幣1,219,920,000元收購位於中國廈門土地的土地使用權；
- (s) 廈門益悅置業有限公司、廈門兆玥瓏房地產開發有限公司及武漢地產控股有限公司訂立日期為二零一八年七月四日的合作協議，內容有關成立合營企業以資本承擔總額人民幣843,780,000元收購位於中國廈門土地的土地使用權；
- (t) 廈門益悅置業有限公司及廈門嘉誠投資發展有限公司訂立日期為二零一八年六月二十八日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣168,880,150元轉讓廈門嘉富投資有限公司的100%股權；
- (u) 廈門益悅置業有限公司、深圳安創投資管理有限公司、福建中庚置業有限公司、深圳市盛毅投資管理有限公司與福州平晉房地產有限公司訂立日期為二零一八年六月二十五日的終止協議，據此，(其中包括)福建中庚置業有限公司不會從深圳安創投資管理有限公司收購深圳市盛毅投資管理有限公司的20.0%股權；

- (v) 廈門益悅置業有限公司、深圳安創投資管理有限公司、深圳市盛毅投資管理有限公司與福州平晉房地產有限公司訂立日期為二零一八年六月二十五日的補充協議，內容有關(其中包括)深圳市盛毅投資管理有限公司由人民幣5,000,000元增資至人民幣2,000,000,000元；
- (w) 廈門益悅置業有限公司與南平高速發展有限責任公司訂立日期為二零一八年六月二十一日的合作協議，內容有關(其中包括)成立合營企業以資本承擔總額人民幣503,650,000元收購位於南平的土地；
- (x) 廈門益悅置業有限公司與平安證券股份有限公司訂立日期為二零一八年六月二十日的認購協議，內容有關(其中包括)認購本金人民幣100,000,000元優先A級購房尾款應收賬款支持證券；
- (y) 廈門益悅置業有限公司與平安證券股份有限公司訂立日期為二零一八年六月二十日的認購協議，內容有關(其中包括)認購本金人民幣100,000,000元次級購房尾款應收賬款支持證券；
- (z) 廈門益悅置業有限公司、九龍倉置業(廣州)有限公司及廣州昌正房地產開發有限公司訂立日期為二零一八年六月十一日的合作協議，內容有關(其中包括)成立合營企業以資本承擔總額人民幣2,574,144,000元收購位於廣州的土地；
- (aa) 廈門益悅置業有限公司與平安證券股份有限公司訂立的日期為二零一八年五月二十三日的購房尾款資產支持專項計劃應收賬款轉讓協議，內容有關(其中包括)轉讓本金人民幣2,500,000,000元購房尾款資產應收賬款；
- (bb) 廈門益悅置業有限公司、珠海市寧海置業有限公司、珠海市斗門匯業房產開發有限公司與合作協議所載的擔保人(包括珠海市春澤宏景房產開發有限公司)訂立日期為二零一八年五月十八日的合作協議，內容有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣280,000,000元合作發展位於珠海的土地以及將於上述土地開發或興建的住宅及商業項目；

- (cc) 廈門益悅置業有限公司、上海貴鎭投資有限公司與黃蕪先生訂立日期為二零一八年五月三日的合營企業協議，內容有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣232,794,330元成立合營企業；
- (dd) 廈門益悅置業有限公司、融僑集團股份有限公司與連江兆昌投資有限公司訂立日期為二零一八年五月三日的合作協議，內容有關(其中包括)成立合營企業以現金代價人民幣130,000,000元收購連江兆瑞房地產開發有限公司的100%股權；
- (ee) 廈門益悅置業有限公司、融僑集團股份有限公司與連江兆昌投資有限公司訂立日期為二零一八年五月三日的合作協議，內容有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣77,029,875元共同開發位於福州的土地，而連江融建房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣200,000,000元；
- (ff) 廈門益悅置業有限公司、深圳安創投資管理有限公司、福建中庚置業有限公司、深圳市盛毅投資管理有限公司與福州平晉房地產有限公司訂立日期為二零一八年五月三日的合作協議，內容有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣1,039,092,813.89元向深圳安創投資管理有限公司收購深圳市盛毅投資管理有限公司的51.6%股權；
- (gg) 廈門益悅置業有限公司、長沙興旺房地產開發有限公司、湖南興旺建設有限公司與侯宇先生訂立日期為二零一八年四月二十日的合作協議，內容有關(其中包括)合作通過一家項目公司以代價人民幣900,000,000元潛在收購位於長沙土地的土地使用權；
- (hh) 廈門益悅置業有限公司與湖南泓楷房地產開發有限責任公司訂立日期為二零一八年四月二十日的合營企業協議，內容就有關(其中包括)成立一家合營企業以代價人民幣900,000,000元收購益悅將擁有95%股權的一家項目公司；
- (ii) 廈門建發物業管理服務有限公司與建發房地產有限公司訂立日期為二零一八年四月三日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)以代價人民幣37,580,200元收購匯嘉(廈門)物業管理有限公司的100%股權；

- (jj) 廈門建發物業管理服務有限公司、建發房地產有限公司與廈門利源投資有限公司訂立日期為二零一八年四月三日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)以代價人民幣75,893,700元收購怡家園(廈門)物業管理有限公司的100%股權；
- (kk) 廈門益悅置業有限公司與蘇州雋豐昌房地產開發有限公司訂立日期為二零一八年三月二十三日的合營企業協議，內容有關(其中包括)成立合營企業以收購位於中國蘇州的土地的土地使用權；
- (ll) 廈門益悅置業有限公司與武漢城開房地產開發有限公司訂立日期為二零一八年三月二十三日的增資協議，內容有關將武漢兆悅城房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣50,000,000元；
- (mm) 益悅(香港)有限公司與Prosper Wealth International Limited訂立日期為二零一八年三月十九日的買賣協議，內容有關以總代價人民幣170,049,914元收購豐盛健康有限公司的100%股權；
- (nn) 廈門益悅置業有限公司與建陽嘉盛房地產有限公司訂立日期為二零一八年三月十四日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)以總代價人民幣377,955,327元收購南京嘉陽房地產開發有限公司的40%股權；
- (oo) 廈門益悅置業有限公司與北京首都開發股份有限公司訂立日期為二零一八年二月七日的合營企業協議，內容有關(其中包括)成立合營企業以可能收購位於中國福州市的土地的土地使用權；
- (pp) 上海建發兆昱資產管理有限公司、陳建新、甘培賢、高雲峰與上海普陀悅達置業有限公司訂立日期為二零一八年二月六日的股權轉讓協議，內容有關以總代價人民幣355,000,000元收購上海普陀悅達置業有限公司的100%股權；
- (qq) 廈門益悅置業有限公司與廈門建匯房地產開發有限公司訂立日期為二零一八年一月十六日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)以總代價人民幣3,212,746,566元收購長沙兆禧房地產有限公司的100%股權；

- (rr) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團有限公司訂立日期為二零一八年一月十六日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)以總代價人民幣1,551,628,933元收購太倉建晉房地產開發有限公司的100%股權；
- (ss) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團南寧有限公司訂立日期為二零一八年一月十六日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)以總代價人民幣193,068,929元收購南寧市鼎馳置業投資有限責任公司的51%股權；
- (tt) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團南寧有限公司訂立日期為二零一八年一月十六日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)以總代價人民幣30,632,143元收購南寧市慶和房地產開發有限責任公司的51%股權；
- (uu) 廈門益悅置業有限公司與武漢城開房地產開發有限公司訂立日期為二零一八年一月十日的合作協議，內容有關(其中包括)成立合營企業以收購中國武漢土地的土地使用權；
- (vv) 廈門益悅置業有限公司與鎮江美的房地產發展有限公司訂立日期為二零一七年十二月十二日的增資協議，內容有關(其中包括)南京美業房地產發展有限公司的註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣400,000,000元；
- (ww) 廈門益悅置業有限公司與豐盛控股有限公司訂立日期為二零一七年十二月十一日的合營企業協議，內容有關(其中包括)成立合營企業以收購中國無錫土地的土地使用權；
- (xx) 廈門益悅置業有限公司、廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司、上海廣坤房地產開發有限公司與上海新碧房地產開發有限公司訂立的日期為二零一七年十一月二十四日的合作協議，內容有關(其中包括)收購太倉禹洲益龍房地產開發有限公司的30%股權；
- (yy) 廈門益悅置業有限公司與鎮江美的房地產發展有限公司訂立日期為二零一七年十一月九日的合作協議，內容有關(其中包括)成立合營企業以資本承擔總額人民幣615,330,000元收購於中國南京的土地；

- (zz) 廈門益悅置業有限公司、杭州市房地產開發集團有限公司、浙江綠地置業有限公司、杭州唯祥投資管理有限公司與邱堅華訂立日期為二零一七年十一月二日的合作協議，內容有關(其中包括)收購杭州唯祥投資管理有限公司的82%股權；
- (aaa) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團有限公司訂立日期為二零一七年十月三十一日的股權轉讓協議，內容有關以人民幣162,061,222元的總出資額收購龍岩恒富房地產開發有限公司的40%股權；
- (bbb) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團有限公司訂立日期為二零一七年十月三十一日的股權轉讓協議，內容有關以人民幣172,728,960元的總出資額收購龍岩利榮房地產開發有限公司的30%股權；
- (ccc) 廈門益悅置業有限公司與杭州綠城致臻投資有限公司訂立日期為二零一七年九月二十五日的合作協議，內容有關(其中包括)以注資人民幣63,000,000元收購杭州臻祿投資有限公司的10.5%股權；
- (ddd) 本公司與興證國際融資有限公司訂立日期為二零一七年八月三十日的配售協議，內容有關按每股股份4.51港元的配售價向承配人配售最多68,000,000股新股份；
- (eee) 本公司與益能國際有限公司訂立日期為二零一七年八月三十日的認購協議，內容有關按每股股份4.51港元的認購價發行最多120,000,000股新股份；
- (fff) 本公司與Diamond Firetail Limited訂立日期為二零一七年八月三十日的認購協議，內容有關按每股股份4.51港元的認購價發行最多8,000,000股新股份；
- (ggg) 廈門益悅置業有限公司與蘇州兆坤房地產開發有限公司訂立日期為二零一七年八月二十四日的股權轉讓協議，內容有關廈門益悅置業有限公司按總代價人民幣821,698,089.16元收購張家港建豐房地產開發有限公司的70%股權；

- (hhh) 廈門益悅置業有限公司、建發房地產集團有限公司、長沙九芝堂(集團)有限公司與涌金投資控股有限公司訂立日期為二零一七年八月十七日的補充協議，內容有關將長沙悅發房地產有限公司的100%合法權益自長沙九芝堂(集團)有限公司轉讓予廈門益悅置業有限公司(而非轉讓予建發房地產集團有限公司)；
- (iii) 建發房地產集團有限公司與廈門益悅置業有限公司訂立日期為二零一七年八月十七日的權益轉讓協議，內容有關將長沙悅發房地產有限公司的100%實益權益自建發房地產集團有限公司轉讓予廈門益悅置業有限公司；及
- (jjj) 長沙九芝堂(集團)有限公司及廈門益悅置業有限公司訂立日期為二零一七年八月十七日的股權轉讓協議，內容有關轉讓長沙悅發房地產有限公司的100%合法權益。

10. 一般資料

- (a) 本公司秘書為梁晶晶。梁小姐為特許秘書，並為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會的會員。
- (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本通函日期起計無論如何不少於14日之日(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) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度年報；

- (c) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (d) 自本公司最新刊發經審核賬目的日期起已發佈的本公司通函；及
- (e) 本通函。