

---

**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 建 議 根 據 特 別 授 權  
發 行 永 久 可 換 股 債 券 的  
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二月十七日(星期五)上午十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。

二零一七年一月二十六日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
獨立董事委員會函件 .....	22
八方金融有限公司函件 .....	24
附錄一 一般資料 .....	I-1
股東特別大會通告 .....	N-1

---

## 釋 義

---

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港或中國的商業銀行一般開門進行正常銀行業務的任何日子(星期六或星期日或公眾假期除外)
「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，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
「完成」	指	按照認購協議完成發行及認購永久可換股債券
「完成日期」	指	完成的日期，應為所有先決條件均達成後的第五個營業日或訂約方可能協定的有關其他日期
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「換股權」	指	永久可換股債券所附可將其本金額或一部分轉換為換股股份的權利
「換股股份」	指	透過行使換股權認購的股份
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零一七年二月十七日(星期五)上午十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)，以考慮及批准(其中包括)訂立認購協議及據此擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「持有人」	指	永久可換股債券的持有人

## 釋 義

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「初始換股價」	指	每股換股股份4.6港元，可予調整，包括(其中包括)因合併、拆細、溢利或儲備資本化、所有分派、供股或發行可認購或購買股份的購股權、認股權證或其他權利、證券的供股而調整
「獨立董事委員會」	指	由全部獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，乃成立以考慮認購協議的條款及據此擬進行的交易以及就此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，乃就訂立認購協議及據此擬進行的交易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認購協議項下擬進行交易的決議案放棄投票的股東
「發行日期」	指	發行永久可換股債券的日期
「最後交易日」	指	二零一六年十二月二日，即簽署認購協議前的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	二零一七年一月二十三日，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
「上市委員會」	指	聯交所董事會下屬上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「永久可換股債券」	指	每份面值1,000,000港元的本金總額為500,000,000港元的永久可換股債券，將由益能根據認購協議認購

---

## 釋 義

---

「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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	本公司股份的持有人
「股東貸款」	指	根據股東貸款框架協議建發房地產授予或將授予本公司本金總額不超過人民幣5,000,000,000元的股東貸款
「股東貸款框架協議」	指	本公司與建發房地產就提供股東貸款而訂立日期為二零一六年四月十一日的股東貸款框架協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購協議」	指	由本公司及益能訂立的日期為二零一六年十二月四日的認購協議
「益能」或「認購人」	指	益能國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司控股股東，於最後實際可行日期持有本公司約50.34%的權益
「益悅」	指	廈門益悅置業有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	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)

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

敬啟者：

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

**有關建議根據特別授權  
發行永久可換股債券的  
關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**緒言**

謹此提述本公司日期為二零一六年十二月四日的公告，據此宣佈本公司與益能就建議根據特別授權發行永久可換股債券訂立認購協議。

本通函旨在(i)向股東提供有關認購協議及據此擬進行的交易的進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會有關訂立認購協議的推薦建議；(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。

---

## 董事會函件

---

由於完成須待認購協議下先決條件達成後方可作實，故交易未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### 建議發行永久可換股債券

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)就(其中包括)建議根據特別授權發行永久可換股債券訂立認購協議。

### 認購協議

#### 日期

二零一六年十二月四日

#### 訂約方

- (a) 本公司(作為發行人)；及
- (b) 益能(作為認購人)

### 認購協議的先決條件

訂約方促使完成的責任應待所有下列先決條件於完成日期或之前達成後方可作實：

- (a) 自簽署日期以來，並無對本公司的狀況(財務或其他方面)、預測、收益、業務、經營業績或一般事務造成重大或潛在重大不利影響的任何變動或涉及潛在變動的任何發展或事件或任何重大不利影響事件；
- (b) 本公司已就認購協議及據此擬進行的交易及以於永久可換股債券獲轉換時可能向認購人發行的任何換股股份上市及買賣，取得聯交所一切所需批准(包括但不限於獨立股東的必要批准)、同意及／或豁免；
- (c) 本公司已舉行股東特別大會，取得獨立股東以下方面的批准：(i) 訂立認購協議及據此擬進行的交易；及(ii) 根據特別授權向認購人發行永久可換股債券；

---

## 董事會函件

---

- (d) 董事會已批准認購協議及據此擬進行的交易、向認購人發行永久可換股債券及根據特別授權發行及配發換股股份；
- (e) 本公司已就訂立認購協議及據此擬進行的交易取得董事及／或任何第三方的一切所需批准或同意，並作出所有必要備案或登記。所有適用法定或其他責任已得到遵守；
- (f) 認購人董事會已批准認購協議及據此擬進行的交易；
- (g) 認購協議所載陳述及保證在各重大方面仍屬真實、完整及準確；及
- (h) 本公司的公司秘書或任何董事已向認購人交付證明，指明已獲董事會授權簽立認購協議及與發行永久可換股債券有關的任何其他文件的人士。

本公司及認購人雙方的意向是，認購人或本公司不可豁免任何上述條件。於最後實際可行日期，除上文(d)及(f)段所載條件已獲達成外，概無其他條件獲達成。

### 完成

待上文所載先決條件達成後，應於完成日完成，於完成日期，認購人應向本公司支付永久可換股債券本金總額，而本公司應交付票據說明認購人為永久可換股票據持有人。

### 認購協議下的違約事件

以下構成認購協議下的違約事件：

- (a) 本公司違反認購協議所載或永久可換股債券的任何條款及條件，且有關違反於持有人向本公司發出通知要求採取補救措施後十四個營業日繼續存在；
- (b) 本公司就因違約事件於指定到期日前到期應付的借入或籌集資金所承擔的任何其他現有或未來債務或任何上述債務，於到期後或於原寬限期內(視情況而定)並無獲償還，或本公司未能支付其根據就任何借入或籌集資金提供的任何現有或未來擔保到期應付的任何款項，前提是與所發生事件有關的債務或應付款項總額相等於或超過1億港元(或另一貨幣的等值金額)；



---

## 董事會函件

---

- (c) 法院已頒令要求本公司終止運營或解散；
- (d) 本公司全部或絕大部分資產或業務已由接管人接管；
- (e) 本公司絕大部分財產已被採取、實施或申請被採取任何強制執行或扣押措施，而有關措施於十日內並無解除；
- (f) 本公司並無支付其到期債務，或本公司根據任何適用破產、重組或無力償債法律牽涉法律程序或為其債權人的利益進行轉讓或與其債權人達成任何決議；
- (g) 根據任何適用破產、重組或無力償債法律向本公司提起任何訴訟，而有關訴訟程序於提起後四十五日內並無被撤銷或終止；或
- (h) 聯交所禁止股份於聯交所買賣超過五個交易日(正常暫停除外)或股份的上市地位被撤銷；

### 永久可換股債券的主要條款及條件

- 發行人 : 本公司
- 認購人 : 益能
- 本金總額 : 500,000,000 港元
- 形式及面值 : 永久可換股債券將以記名形式發行，每份面值1,000,000 港元。
- 發行價 : 永久可換股債券本金額的100%，須由認購人於完成時支付。
- 到期日 : 無到期日
- 分派率 : 4%
- 分派 : 根據認購協議的條文，永久可換股債券賦予權利自發行日期起按分派率收取分派(「分派」)。永久可換股債券的分派須每年(各付款日為「分派付款日期」)支付一次。

---

## 董事會函件

---

- 分派延期 : 在有關分派付款日期前不少於十個營業日向認購人發出通知的情況下，本公司可全權酌情選擇將原定於分派付款日期支付的分派全部或部分延期至下一個分派付款日期。且毋須就分派及延期分派的次數遵守任何限制。
- 分派延期的限制 : 倘於任何分派付款日期，原定將於該日作出的所有分派付款並無獲悉數支付，本公司將不會：
- (a) 宣派或支付任何酌情股息或分派或作出任何其他付款，並將促使概不就本公司任何股份作出股息、分派或其他付款；或
  - (b) 酌情在其列明到期日前以任何代價購回、贖回、收購任何股份或以其他方式贖回任何股份，
- 除非及直至本公司已悉數支付所有未付的拖欠分派。
- 永久可換股債券的地位 : 永久可換股債券構成本公司的直接、無條件、非遞延及無擔保債務，並應始終享有同等權益及互相之間並無任何優先權。
- 換股權 : 在認購協議下的先決條件規限下，持有人有權於發行日期起隨時將其永久可換股債券轉換為股份，惟持有人所轉換永久可換股債券的數目僅可為不會導致本公司於轉換後未能符合上市規則下的最低公眾持股量規定。
- 初始換股價 : 每股換股股份4.6港元，可予調整(見下文)。

## 董 事 會 函 件

調整初始換股價：如發生下列事件，則應對初始換股價進行調整：

- (i) 如本公司在該發債日期後的任何時候發行，
- (a) 任何可換股債券或同類型永久可換股債券，其未支付的代價(包括可換股價格)或支付的每股代價低於該等發行之前條件的換股價，則換股價應在發行的同時降低至本公司發行該等可換股債券或永久可換股債券的每股代價；
- (b) 上述條件(i)(a)項下以外的任何股權類產品，其未支付的代價(包括可換股價格)或支付的每股代價低於該等發行之前的換股價，換股價應按照如下方式調整：

$$\frac{\text{發行前總股本} \times \text{發行前的換股價} + \text{新發行的股本} \times \text{新發行的價格}}{\text{發行前總股本} + \text{新發行的股本}}$$

- (ii) 合併或拆細：如因合併或拆細導致股份的票面價值發生變更，可換股價格應按照如下方式調整：以緊接變更前的初始換股價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

A = 緊隨變更後的每股票面價值；

B = 緊接變更前的每股票面價值。

該調整應於發生變更之日生效。

---

## 董 事 會 函 件

---

(iii) 溢利或儲備金資本化：

- (a) 如本公司通過溢利或儲備金(包括任何股份溢價賬)資本化方式向股東發行任何入賬列為已繳足股款的任何股份，包括從可分配溢利或儲備金及／或已發行的股份溢價賬中支付的股份，且該發行不構成分派，換股價應按照如下方式調整：以緊接發行前的初始換股價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

A = 緊接發行前已發行股份的總計票面價值；

B = 緊隨發行後已發行股份的總計票面價。

該調整應自該發行登記日的下一日生效且具有追溯效力(如適用)。

- (b) 如通過期票股息方式發行股份，該等股份在期票股息條款公佈之日的現行市價超過相關現金股息或其相關部分的金額，且該發行不構成分派，換股價應按照如下方式調整：以緊接股份發行前的初始換股價乘以下列分數：

$$\frac{A+B}{A+C}$$

---

## 董 事 會 函 件

---

A = 緊接發行前已發行股份的總計票面價值；

B = 通過該期票股息方式發行的股份的總計票面價值乘以下列分數：(a)分子為相關現金股息的全部或相關部分的金額，且(b)分母為就每股現有股份通過期票股息方式代替相關現金股息的全部或相關部分而發行的股份按期票股息條款公佈之日的現行市價計算的金額；

C = 通過該期票股息方式發行的股份的總計票面價值。

該調整應於該等股份發行之日生效。

(iv) 倘本公司向股東作出任何資本分派，則初始換股價將調整如下：以緊接分派前的初始換股價乘以下列分數：

$$(M - D) / M$$

D = 每股股份的現金股息；

M = 股息分派前的每股股份價格。

換股股份 : 根據初始換股價，於永久可換股債券獲悉數轉換時，最高將發行108,695,652股換股股份，佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約25.40%，及經永久可換股債券獲悉數轉換擴大之本公司已發行股本約20.25%（假設並無發行其他股份）。

無固定到期日期 : 永久可換股債券屬永久證券，並無固定到期日期。

---

## 董事會函件

---

- 選擇性贖回 : 本公司可選擇於發行日期起滿三年之日或於發行日期起計三年後的任何分派付款日期按選擇性贖回價(連同全部未償付分派)贖回當時尚未償付的全部永久可換股債券。
- 強制贖回 : 於違約事件發生時, 持有人可向本公司送達通知, 要求本公司贖回該持有人持有的未行使永久可換股債券連同全部未償付分派。
- 承諾 : 本公司承諾及保證(其中包括)在任何永久可換股債券仍未行使時:
- (a) 相關方將簽立永久可換股債券文據, 並為認購人或其指定方作出存置在本公司註冊辦事處的持有人登記冊登記; 及
  - (b) 本公司將: (i) 僅在正常經營範圍內以符合以往慣例的方式開展業務; (ii) 保護其現有業務機構及聲譽免受任何損害; (iii) 維持其資產及財產處於正常經營狀態及條件; 及 (iv) 不進行其價值相等於或超過1億港元的任何資產及物業的任何重大收購及出售或訂立任何收購或出售協議(認購協議另行規定者除外)。
- 可轉讓性 : 永久可換股債券將可向本公司關連人士以外者自由轉讓。
- 投票 : 持有人將不會僅因其持有人身份而有權出席本公司任何會議或於會上投票。

---

## 董事會函件

---

持有人轉股限制 : 持有人承諾自獲配發和發行的兌換股份起計滿2年之日期止期間，不得出售由其實益擁有的換股股份，或就該等由其實益擁有的換股股份訂立任何協議出售換股股份，或設立任何選擇權、權利、利益或產權負擔。

上市 : 概不會申請永久可換股債券於聯交所或任何其他證券交易所上市。本公司將向上市委員會申請批准換股股份上市及買賣。

### 換股價

初始換股價(即每股換股股份4.6港元)較:

- (i) 最後交易日於聯交所所報收市價每股股份4.95港元折讓約7.07%；
- (ii) 截至及包括最後交易日的最後五個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約4.64港元折讓約0.86%；
- (iii) 截至及包括最後交易日的最後十個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約4.38港元溢價約5.02%；
- (iv) 於最後實際可行日期於聯交所所報平均收市價每股股份約4.89港元折讓約5.93%；
- (v) 於二零一六年六月三十日，根據本公司未經審核資產淨值，每股資產淨值人民幣2.46元溢價約59.82%；及
- (vi) 股份配售價3.97港元(「配售價」)溢價約15.87%，有關詳情載於本公司日期為二零一六年十二月四日的公告。

初始換股價乃本公司與認購人經參考股份的現行市價後經公平磋商而釐定。經計及初始換股價(i)較配售價溢價約15.87%；(ii)較本公司於二零一六年六月三十日資產淨值溢價約59.82%；(iii)於二零一五年十二月九日直至及包括最後實際可行日期(「回顧期間」)介乎股份最低收市價及最高收市價的範圍；(iv)於回顧期內高於大部分收市價；及(v)較於截至及包括最後交易日的最後十個連續交易日聯交所所報平均收市價溢價約5.02%，而該溢價

---

## 董事會函件

---

乃接近具有類似業務性質的其他聯交所上市公司永久可換股證券的換股價較該等公司股份於截至及包括最後交易日的最後十個連續交易日的收市價的溢價／(折讓)。董事認為，初始換股價乃屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。

### 分派延期及到期日

根據永久可換股債券的條款，本公司可選擇遞延全部或部份分派至下一個分派支付日期，而並無限制遞延次數。這為本公司提供更大靈活性管理其流動資金狀況，並允許本公司更好地善用其現金流量以捕捉日後可能出現的投資機會。此外，由於永久可換股債券並無到期日，本集團有較充足時間以發展其業務。在償還永久可換股債券前本集團亦無即時重大的現金流出壓力。董事會注意到該分派延期機制及並無到期日，均為其他上市發行人近期所發行的永久可換股證券的共同特性。

由於上述的分派延期機制及永久可換股債券並無固定到期日，永久可換股債券將於本公司賬目內入賬列為權益工具計算，而本公司的核數師同意該會計處理方式，這將增加本公司淨資產及總資產規模。因此，發行永久可換股債券可改善本公司的財務狀況，從而提升本集團日後以較低成本取得外部融資的能力。基於以上所述，董事會認為永久可換股債券條款項下的分派延期機制及缺少到期日屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。

### 選擇性贖回權

根據永久可換股債券條款，本公司可於發行日期起滿三年後贖回當時尚未償付的全部永久可換股債券及全部尚未償付的分派。這有利於本公司根據經營狀況靈活管理流動資金，選擇是否贖回。董事會亦注意到該選擇性贖回機制為近期其他上市發行人發行永久可換股證券的共同特性。因此，董事會認為永久可換股債券條款項下的選擇性贖回機制屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。

### 持有人權利

為免生疑問，持有人無權獲得本公司的分派，包括派發紅股及股息。

### 公眾持股量的規定

根據永久可換股債券條款，雖然規定持有人有權自發行日期起任何時間將其永久可換股債券轉換為股份，但該換股權受上市規則的公眾持股量所限制。換言之，持有人轉換永



## 董事會函件

久可換股債券為股份的數目，僅限於轉換後不會導致本公司不符合上市規則的公眾持股量規定，方可進行。

在行使換股權之前，持有人須向本公司送達書面的換股通知，以訂明將轉換為換股股份的永久可換股債券本金額。在計及上文所述發生觸發事件(如有)的經調整初始換股價後，若根據持有人行使換股權而發行換股股份將導致本公司未能符合上市規則的公眾持股量規定，則本公司不得允許持有人行使該換股權以維持規定的公眾持股量，而換股通知須視為撤回。

### 本公司股權結構因建議發行換股股份而發生的變動

於最後實際可行日期，本公司擁有428,000,000股已發行股份。下表列示(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨永久可換股債券獲悉數轉換時(假設除發行換股股份外本公司已發行股本並無任何變動)本公司的股權結構：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨永久可換股債券 獲悉數轉換時	
	股份數目	已發行股份 概約百分比	股份數目	已發行股份 概約百分比
益能(附註1)	215,472,000	50.34%	324,167,652	60.40%
Diamond Firetail Limited				
(「Diamond Firetail」)(附註2)	50,580,000	11.82%	50,580,000	9.42%
公眾股東	161,948,000	37.84%	161,948,000	30.18%
總計	<u>428,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>536,695,652</u>	<u>100%</u>

附註：

- 該等股份以益能(一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司)的名義登記。益能為益鴻國際有限公司(「益鴻」)的全資附屬公司。益鴻為建發房地產集團有限公司(「建發房地產」)的全資附屬公司。建發房地產為廈門建發股份有限公司(一家股份於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600153))的附屬公司。於本公告日期，廈門建發集團有限公司(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45.89%的權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻、建發房地產、廈門建發股份有限公司及廈門建發集團有限公司被視為擁有益能所持有股份的權益。
- 該等股份以Diamond Firetail(在英屬維爾京群島註冊成立的公司)的名義登記，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，

## 董事會函件

而庄躍凱先生、施震先生、趙呈閩女士、張雲霞女士及程冰女士為該全權信託的創立人。因此，根據證券及期貨條例，Equity Trustee、庄躍凱先生、施震先生、趙呈閩女士、張雲霞女士及程冰女士被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。

### 發行永久可換股債券的攤薄及財務影響

按初步換股價悉數兌換永久可換股債券後，永久可換股債券將可兌換為108,695,652股股份，相當於本公司現有已發行股本約25.40%及本公司因悉數兌換永久可換股債券而發行可換股股份所擴大的已發行股本約20.25%。獨立股東的股權約由悉數兌換永久可換股債券前約37.84%攤薄至緊隨悉數兌換永久可換股債券後約30.18%。然而，如上文所述，永久可換股債券的條款訂明持有人可兌換的永久可換股債券數目不得使本公司於兌換後違反上市規則下最低公眾持股量規定。

根據本公司二零一六年的中期報告，本公司於二零一六年六月三十日的資產淨值及每股資產淨值約為人民幣886.1百萬元及人民幣2.46元(根據於二零一六年六月三十日已發行的360,000,000股股份計算)。完成後，本公司的資產淨值將加上所得款項淨額。此外，已發行股份將因悉數兌換永久可換股債券而增加。因此，鑒於資產淨值的增幅因初步換股價(即每股換股股份4.6港元)與每股資產淨值(即人民幣2.46元)於二零一六年六月三十日存在明顯差距而大於換股股份數目的增幅，每股資產淨值將於完成後增加。

儘管如此，鑒於(i)下文所載有關訂立認購協議的理由及裨益；及(ii)認購協議及永久可換股債券的條款屬公平合理及符合獨立股東的整體利益，董事會認為可以接受上述對獨立股東造成的股權攤薄程度。

### 本公司於過往12個月的籌資活動

除下述籌資活動外，本公司於緊接本公告日期前過往12個月並無透過發行任何權益證券進行籌資。

公告日期	說明	所得款項淨額	所得款項擬定用途
二零一六年 十二月四日	按配售價每股配 售股份3.97港 元發行68,000,000 股配售股份。	約266,960,000 港元。	本公司擬動用(i)配 售所得款項淨額當 中的100,000,000 港元用於償還股 東貸款，及(ii)配 售所得款項淨額 的餘額用於一般 營運資金。

### 發行換股股份的授權

根據本公司特別授權發行及配發換股股份須待獨立股東於股東特別大會上批准後，方可作實。

### 有關訂約方的資料

本公司是一家於開曼群島註冊成立的投資控股有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。本集團主要於中國從事房地產開發、商業運營管理，物業租賃及提供代建諮詢等業務。

益能是一家於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，為本公司控股股東。益能主要從事投資控股。

### 建議發行永久可換股債券的所得款項的用途

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。本公司擬將全部所得款項用於償還其股東借款。

根據本公司與建發房地產於二零一六年四月十一日訂立的股東貸款框架協議，建發房地產同意向本集團授出本金額合計不超過人民幣5,000,000,000元的股東貸款。股東貸款的到期日為根據股東貸款框架協議授出的相關股東貸款提取日期起不超過三年。股東貸款的利率將根據中國人民銀行的人民幣貸款基準利率(於最後實際可行日期為4.75%)，而根據股東貸款框架協議並無規定須向建發房地產抵押任何資產。經考慮(i)金融機構將要求抵押本公司資產及(ii)如貸款融資將由金融機構提供，金融機構很可能收取較高利率(至少高於中國人民銀行的人民幣貸款基準利率10%)，董事認為股東貸款乃按優於獨立第三方金融機構向本集團提供的正常商業條款訂立。由於建發房地產為本公司的控股股東，故此亦為本公司的關連人士，訂立股東貸款框架協議構成上市規則項下本公司的關連交易。由於股東貸款按優於獨立第三方金融機構向本集團提供的正常商業條款訂立，且並無授出本公司資產作為抵押，根據上市規則第14A.90條的規定，訂立股東貸款框架協議獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

截至最後實際可行日期，本公司已提取合共人民幣1,082,000,000元的股東貸款。鑒於本公司於最後實際可行日期約為96.4%的資產負債比率相對較高，本公司暫時不考慮延長股東貸款，因為這可能會對本公司的財務狀況造成不利影響。

### 訂立認購協議的理由及裨益

茲提述本公司日期為二零一五年八月三十一日、二零一五年九月十一日、二零一五年十二月二十四日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月十八日的公告，內容有關：(i)收購於長沙市的土地使用權；(ii)收購於福建省泉州市的土地使用權；(iii)收購於泛華實業有限公司的土地使用權；(iv)成立合營企業以收購於漳州市的一幅土地；及(v)與蘇州兆坤房地產開發有限公司及廈門利源投資有限公司的增資協議。鑒於本公司業務規模的擴展以及上述重大交易需要本集團來自股東貸款的大額資金，本公司需要籌集資金及擴闊其融資渠道以實施本公司的策略。訂立認購協議可以優化本公司債務架構及進一步加強其抵抗風險能力及可持續發展能力。

由於(i)永久可換股債券並無到期日；(ii)本公司可酌情延遲分派款項；及(iii)並無限制延遲分派的次數(除非本公司選擇向其股東宣派股息或購回或贖回或以其他方式收購股份)，故永久可換股債券將於本公司賬目入賬列作股權工具。因此，發行永久可換股債券可改善本公司財務狀況，進而提升本集團日後以較低成本獲取外部融資的能力。於完成及認購協議所得款項總額用於償還股東貸款後，預計本集團的資產負債比率將會因本公司負債減少及股權增加的綜合影響而大幅改善。

此外，鑒於認購協議的條款並無提述固定組合及還款時間表，相較一般的債務融資(例如本集團有責任依照固定時間表償還本金及利息的股東貸款)，本公司可在現金管理方面維持高度靈活性，並使本公司能夠達到資金要求以把握未來可能出現的營運及投資機會。

本集團已考慮其他籌集資金方法，例如自獨立財務機構取得財務支援。然而，倘融資貸款由該等財務機構提供，由於該等財務機構(i)要求本集團抵押本集團的資產；及(ii)將很可能收取較高利率(至少較中國人民銀行基準人民幣貸款利率高10%)，故董事認為認購協議的條款優於獨立財務機構向本集團提供財務支援的正常商業條款。此外，本集團亦已

---

## 董事會函件

---

考慮供股及公開發售。然而，考慮到(i)股份的成交量低；(ii)高昂的包銷佣金；(iii)相對較長的包銷期；及(iv)難以尋求有意悉數包銷本公司供股或公開發售的獨立包銷商，董事認為訂立認購協議為本公司帶來以合理成本即時籌集資金的机会。

除向獨立金融機構取得財務資助外，本公司亦接觸建發房地產以重新磋商股東貸款的條款。然而，如上文所述，鑒於股東貸款的較低利率及無抵押特性，股東貸款已按優於獨立金融機構向本集團提供的商業條款，建發房地產並不同意重新磋商股東貸款的現有條款。

本集團已考慮以資本化股東貸款的方式償還現有股東貸款。然而，鑒於在最後實際可行日期，股東貸款約為人民幣1,082百萬元，以及益能及Diamond Firetail於本公司的現有持股權益分別約為50.34%及約11.82%，於股東貸款資本化後的本公司公眾持股量將低於25%。儘管發行永久可換股債券所得款項不能悉數清償股東貸款，但發行永久可換股債券一方面可避免對本公司現有股權的即時攤薄影響，另一方面代表益能對本集團提供持續的財務支持。

董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事於認購協議下擬進行的交易中擁有任何重大權益，或須於董事會上放棄投票。儘管(i)發行永久可換股債券所得款項不能悉數償還股東貸款的事實，及(ii)永久可換股債券悉數轉換後對現有股東及獨立股東的潛在攤薄影響，但鑒於上述訂立認購協議的理由及裨益，即建議之發行永久可換股債券將會(i)藉著減輕股東貸款負擔及降低本集團資本負債比率，改善本集團的財務狀況；(ii)藉著節省財務成本，改善本集團盈利能力；(iii)因延期分派及選擇性贖回的特性，而為本集團於融資上提供靈活性；及(iv)擴闊融資渠道，以供本集團業務的日後擴張，董事認為認購協議的條款屬公平合理及據此擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於益能為控股股東，其被視為上市規則項下本公司的關連人士。因此，訂立認購協議將構成上市規則第十四A章下本公司一項關連交易，須於股東特別大會上經獨立股東批准。



### 股東特別大會

本公司將於二零一七年二月十七日(星期五)上午十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)訂立認購協議及據此擬進行的交易。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認購協議及據此擬進行的交易的決議案放棄投票。益能持有本公司215,472,000股股份(佔約50.34%權益)，故此益能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二月十五日(星期三)至二零一七年二月十七日(星期五)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。凡於二零一七年二月十七日(星期五)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。

由於完成須待認購協議下先決條件達成後方可作實，故交易未必會進行。股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

### 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，以就訂立認購協議及據此擬進行的交易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

---

## 董事會函件

---

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22至23頁，而獨立財務顧問函件全文(載有其意見)則載於本通函第24至44頁。

### 推薦建議

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見，認為認購協議及據此擬進行的交易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一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

二零一七年一月二十六日

---

## 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認購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：

### **有關建議根據特別授權 發行永久可換股債券的關連交易 及 股東特別大會通告**

我們獲委任組成獨立董事委員會，藉以考慮並就訂立認購協議及據此擬進行的交易向獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司於二零一七年一月二十六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24至44頁的獨立財務顧問函件。

經考慮(i)通函「訂立認購協議的理由及裨益」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，及認為認購協議及據此擬進行的交易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，且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，藉以批准訂立認購協議及據此擬進行的交易。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
(獨立非執行董事)

黃拋維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

謹啟

二零一七年一月二十六日



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：

## 關連交易－建議根據特別授權發行 永久可換股債券

### 緒言

茲提述吾等獲委聘以就認購協議及據此擬進行的交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零一七年一月二十六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。

董事會宣佈，於二零一六年十二月四日， 貴公司（作為發行人）與益能（作為認購人）訂立認購協議，內容有關（其中包括）建議根據特別授權發行永久可換股債券。根據認購協議， 貴公司已有條件同意發行而益能已有條件同意認購本金額為500,000,000港元的永久可換股債券。於永久可換股債券按初始換股價每股換股股份4.6港元獲悉數轉換時，永久可換股債券將轉換為108,695,652股股份，佔 貴公司現有已發行股本約25.40%，及佔經永久可換股債券獲悉數轉換時所發行換股股份擴大之 貴公司已發行股本約20.25%。

由於益能為控股股東，其被視為 貴公司的關連人士。因此，訂立認購協議將構成上市規則第十四A章下 貴公司一項關連交易，須於股東特別大會上經獨立股東批准。益能及其聯繫人須於股東特別大會上就批准根據認購協議擬進行交易的普通決議案放棄投票。

貴公司已成立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）組成的獨立董事委員會，以就認購協議及永久可換股債券的條款是否屬公平合理及據此擬進行

---

## 八 方 金 融 函 件

---

的交易(包括授出特別授權)就獨立股東而言是否屬公平合理及於 貴集團一般日常業務過程中按正常或更佳商業條款進行，以及符合 貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見；及就將於股東特別大會上提呈的決議案表決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，以就認購事項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 貴公司或益能或彼等各自的任何附屬公司的董事、行政總裁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(有關詳情載於 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)；及(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)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 貴公司或益能或其任何附屬公司的董事、行政總裁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。

於最後實際可行日期，吾等(八方金融有限公司)與 貴公司、買方或彼等各自的任何附屬公司的董事、行政總裁及主要股東或聯繫人並無關連，故被視為適合向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於最近兩年內，吾等並無獲 貴公司或 貴公司、買方的董事、行政總裁及主要股東或聯繫人委聘，概不存在吾等將自 貴公司或買方或 貴公司或買方或彼等各自任何附屬公司的董事、行政總裁及主要股東或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 貴公司管理層就認購協議及永久可換股債券進行的討論(包括通函所載資料及聲

## 八方金融函件

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，支持吾等依賴通函所載資料的準確性，並為吾等的意見提供合理基礎。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、益能及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。

### 主要考慮因素及理由

吾等在達致有關認購協議的條款的意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 訂立認購協議的背景及理由

##### 1.1 有關 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、物業租賃服務業務及提供工程代建諮詢服務等業務。

下表載列 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料及 貴集團截至二零一六年六月三十日止六個月的未經審核財務資料概要，乃摘錄自 貴公司經審核二零一五年度報告(「二零一五年度報告」)及 貴公司未經審核二零一六中期報告(「二零一六中期報告」)。

### 綜合損益表

	截至十二月三十一日止年度		截至
	二零一四年	二零一五年	二零一六年
	人民幣千元	人民幣千元	六月三十日
	(經審核)	(經審核)	止六個月
			人民幣千元
			(未經審核)
收益	272,771	133,767	34,410
貴公司擁有人應佔淨利潤	24,896	12,668	11,919

## 八方金融函件

### 綜合財務狀況表

	於二零一四年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零一五年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零一六年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
現金及現金等價物	155,909	71,925	87,354
計息借款	70,812	3,749	3,495
間接控股公司貸款	—	115,507	314,665
權益	617,277	849,241	886,059
資產負債比率	11.5%	14.0%	35.9%

吾等從上表注意到 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%。截至二零一五年十二月三十一日止年度，貴公司擁有人應佔淨利潤約為人民幣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%。如二零一五年度報告所載，截至二零一五年十二月三十一日止年度的收益及淨利潤減少主要是由於物業銷售所得收益減少62.4%。

根據二零一六中期報告，貴集團於截至二零一六年六月三十日止六個月錄得總收益約人民幣34.4百萬元。於截至二零一六年六月三十日止六個月的總收益中，約人民幣24.8百萬元來自物業租賃業務及約人民幣1.5百萬元來自物業開發業務。貴集團錄得 貴公司擁有人應佔淨利潤約人民幣11.9百萬元。

貴集團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現金及現金等價物分別約為人民幣71.9百萬元及約人民幣87.4百萬元，而於二零一四年十二月三十一日約為人民幣155.9百萬元。根據二零一五年度報告，貴集團現金及現金等價物減少主要是由於物業存貨增加及貿易及其他應付款項減少導致經營活動現金流出以及償還銀行貸款所致。貴公司的間接控股公司貸款(「股東貸款」)由二零一四年十二月三十一日的零增加至二零一五年十二月三十一日約人民幣115.5百萬元並於二零一六年六月三十日進一步增加至約人民幣314.7百萬元。貴集團的資產負債比率(按借款總額除以權益總額計算)由二零一四年十二月三十一日的11.5%升至二零一五年十二月三十一日的14.0%並進一步升至二零一六年六月三十日的35.9%，呈不斷上升趨勢，而這主要歸因於上文所述股東貸款增加。

### 1.2 有關益能的資料

益能國際有限公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，及為 貴公司控股股東。

益能為益鴻國際有限公司的全資附屬公司，而益鴻國際有限公司由建發房地產集團有限公司（「建發房地產」）全資擁有。建發房地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，建發房地產可有多個機會獲得地塊及房地產項目。

### 1.3 益能訂立認購協議的理由及裨益以及所得款項的用途

如董事會函件所載， 貴公司有意及旨在 (i) 擴大 貴公司的業務規模；(ii) 實施 貴公司的經營戰略；及 (iii) 拓寬融資渠道；及通過訂立認購協議可優化其負債結構，進一步增強抵禦風險能力和可持續發展能力。 貴公司擬將所有發行永久可換股債券的所得款項用於償還股東貸款。

謹此提述 貴公司日期為二零一五年八月三十一日、二零一五年九月十一日、二零一五年十二月二十四日、二零一五年十二月三十一日及二零一六年八月十八日的公告，內容有關 (i) 收購於長沙市的土地使用權；(ii) 收購於福建省泉州的土地使用權；(iii) 收購泛華實業有限公司的土地使用權；(iv) 成立合營企業以收購位於漳州市的一幅土地；及 (v) 與蘇州兆坤房地產開發有限公司及廈門利源投資有限公司的增資協議。吾等注意到上述交易需 貴集團撥付巨額資金並將由股東貸款支持。

鑒於 (i) 永久可換股債券並無到期日；(ii) 貴公司可酌情選擇遞延分派付款；及 (iii) 分派延期的次數並無限制，惟 貴公司選擇向其股東宣派股息或購回或贖回或以其他方式收購任何股份除外，永久可換股債券（根據香港會計準則符合香港會計準則第 32 號內股本工具的定義）應於 貴公司賬目內記錄及入賬列為股本工具，而 貴公司核數師同意此會計處理。因此，發行永久可換股債券可改善財務狀況，從而提升 貴集團日後以更低成本獲取外部融資的能力。如本函件「有關 貴集團的資料」一節所載及根據管理層進一步提供的意見，於二零一五年十二月三十一日、二零一六年六月三十日及最後實際可行日期的股東貸



---

## 八方金融函件

---

款分別約為人民幣115.5百萬元、人民幣314.7百萬元及人民幣1,082.0百萬元。於二零一六年下半年股東貸款的有關增加，在 貴公司股本於期內保持穩定情況下，導致 貴公司於最後實際可行日期的資產負債比率惡化。完成後及待認購事項所得款項總額用於償還股東貸款時， 貴公司負債將按所得款項淨額的數額減少，而 貴公司股東權益將相應增加相同數額。因此，資產負債比率將大大改善。

吾等注意到股東貸款(償還前被視為長期債務)就對 貴集團的財務負擔而言與永久可換股債券相若。儘管永久可換股債券按年4.00%計息，董事認為永久可換股債券的長期財務負擔將部分由財務成本節約減輕，因為認購事項所得款項擬用於償還股東貸款，而股東貸款按每年4.75%計息。因此，發行永久可換股債券可減少 貴集團財務成本從而提高其淨利率。

另一方面，發行永久可換股債券可視為 貴集團的債務重組，以透過永久可換股債券按更有利的條款(包括分派延期及選擇性贖回)償還現有股東貸款。儘管股東貸款類似於亦無固定組合及還款計劃的永久可換股債券， 貴集團的現行不利財務狀況將限制 貴集團實施經營策略及擴大業務規模。因此，發行永久可換股債券可提升 貴集團資產淨值及降低其資產負債比率，繼而改善其財務狀況，從而將為 貴集團提供融資靈活性，以便促進其策略實施及擴大業務規模。

據 貴公司告知， 貴公司已考慮供股及公開發售等進行籌資的替代方法。鑒於(i)股份成交量較小；(ii)包銷佣金高昂；(iii)包銷期較長；及(iv)難以找到有興趣悉數包銷 貴公司供股或公開發售的獨立包銷商，董事認為訂立認購協議乃 貴公司以合理成本為其籌措即時資金及拓寬融資來源的良機。就借款形式的債務融資而言，經考慮獨立金融機構(i)通常要求 貴集團質押資產及(ii)將收取更高利率(至少高於中國人民銀行的人民幣貸款基準利率10%)後，董事認為認購協議的條款更優於獨立金融機構提供財務資助的正常商業條款。除向獨立金融機構取得財務資助外， 貴公司亦接觸建發房地產以重新磋商股東貸款的條款。然而，如上文所述，鑒於股東貸款的低利率及無抵押特色，股東貸款已按優於獨立第三方金融機構向 貴集團提供的商業條款，建發房地產並不同意重新磋商股東貸款的現有條款。

---

## 八 方 金 融 函 件

---

此外，根據 貴集團管理層提供的意見， 貴集團已考慮以資本化股東貸款的方式償還現有股東貸款。然而，鑒於在最後實際可行日期，股東貸款約為1,082.0百萬港元，以及益能於 貴公司的現有約50.34%的持股權益，連同Diamond Firetail（ 貴集團的高級管理層兼董事）的股權約11.82%，於股東貸款資本化後股份的公眾持股量將低於25%。儘管股東貸款不能悉數清償，但發行永久可換股債券一方面可避免對 貴公司現有股權的即時攤薄影響，另一方面代表益能對 貴集團提供持續財務支持。

不論對現有股東的潛在攤薄影響，即獨立股東的股權將由永久可換股債券獲悉數轉換前的約37.84%攤薄至緊隨永久可換股債券獲悉數轉換及股東貸款未能悉數清償後的約30.18%，鑒於上述原因，在計及建議發行永久可換股債券將會(i)藉著減輕股東貸款負擔，改善 貴集團的財務狀況；(ii)藉著節省財務成本，改善 貴集團盈利能力；(iii)因延期分派及選擇性贖回的特性，而為 貴集團於融資上提供靈活性；及(iv)擴闊融資渠道，以供業務的日後擴張，吾等認為訂立認購協議屬公平合理及所得款項用途屬合理並符合 貴公司及股東整體的最佳利益。

### 2. 認購協議的主要條款

#### 日期

二零一六年十二月四日

#### 訂約方

(a) 貴公司(作為發行人)；及

(b) 益能(作為認購人)

#### 認購協議的先決條件

完成應待下列先決條件達成後方可作實：

- (a) 自簽署日期以來，並無對 貴公司的狀況(財務或其他方面)、預測、收益、業務、經營業績或一般事務造成重大或潛在重大不利影響的任何變動或涉及潛在變動的任何發展或事件或任何重大不利影響事件；



---

## 八 方 金 融 函 件

---

- (b) 貴公司已就認購協議及據此擬進行的交易及以於永久可換股債券獲轉換時可能向認購人發行的任何換股股份上市及買賣，取得聯交所一切所需批准(包括但不限於獨立股東的必要批准)、同意及豁免；
- (c) 貴公司已舉行股東特別大會，取得獨立股東以下方面的批准：(i) 訂立認購協議及據此擬進行的交易；及(ii) 根據特別授權向認購人發行永久可換股債券；
- (d) 董事會已批准認購協議及據此擬進行的交易、向認購人發行永久可換股債券及根據特別授權發行及配發換股股份；
- (e) 貴公司已就訂立認購協議及據此擬進行的交易取得董事及／或任何第三方的一切所需批准或同意，並作出所有必要備案或登記。所有適用法定或其他責任已得到遵守；
- (f) 認購人董事會已批准認購協議及據此擬進行的交易；
- (g) 認購協議所載陳述及保證在各重大方面仍屬真實、完整及準確；及
- (h) 貴公司的公司秘書或任何董事已向認購人交付證明，指明已獲董事會授權簽立認購協議及與發行永久可換股債券有關的任何其他文件的人士。

### 永久可換股債券的主要條款及條件

本金總額	:	500,000,000 港元
形式及面值	:	永久可換股債券將以記名形式發行，每份面值 1,000,000 港元。
發行價	:	永久可換股債券本金額的 100%，須由認購人於完成時支付。
到期日	:	無到期日
分派率	:	4%

---

## 八 方 金 融 函 件

---

- 分派 : 根據認購協議的條文，永久可換股債券賦予權利自發行日期起按分派率收取分派（「分派」）。永久可換股債券的分派須每年（各付款日為「分派付款日期」）支付一次。
- 分派延期 : 在有關分派付款日期前不少於10個營業日向認購人發出通知的情況下，貴公司可全權酌情選擇將原定於分派付款日期支付的分派全部或部分延期至下一個分派付款日期。且毋須就分派及延期分派的次數遵守任何限制。
- 分派延期的限制 : 倘於任何分派付款日期，原定將於該日作出的所有分派付款並無獲悉數支付，除非及直至貴公司已悉數支付所有未付的拖欠分派，貴公司將不會：
- (a) 宣派或支付任何酌情股息或分派或作出任何其他付款，並將促使概不就貴公司任何股份作出股息、分派或其他付款；或
  - (b) 酌情在其列明到期日前以任何代價購回、贖回或以其他方式收購任何股份。
- 換股權 : 在認購協議下的先決條件規限下，持有人有權於發行日期起隨時將其永久可換股債券轉換為股份，惟持有人所轉換永久可換股債券的數目僅可為不會導致貴公司於轉換後未能符合上市規則下的最低公眾持股量規定的數目。
- 初始換股價 : 每股換股股份4.6港元，可予調整（詳情請參閱下文）。

## 八 方 金 融 函 件

調整初始換股價：如發生下列事件，則應對初始換股價進行調整：

- (i) 如 貴公司在發行日期後的任何時候發行下列各項，
  - (a) 任何可換股債券或同類型永久可換股債券，其未支付的代價(包括可換股價格)或支付的每股代價低於該等發行之前的換股價，則換股價應在發行的同時降低至 貴公司發行該等可換股債券或永久可換股債券的每股代價；
  - (b) 上述條件(i)(a)項下以外的任何股權類產品，其未支付的代價(包括可換股價格)或已支付的每股代價低於該等發行之前的換股價，換股價應按照如下方式調整：

$$\frac{\text{發行前總股本} \times \text{發行前的換股價} + \text{新發行的股本} \times \text{新發行的價格}}{\text{發行前總股本} + \text{新發行的股本}}$$

- (ii) 合併或拆細：如因合併或拆細導致股份的面值發生變更，初始換股價應按照如下方式調整：以緊接變更前的初始換股價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

A = 緊隨變更後的每股面值；

B = 緊接變更前的每股面值。

該調整應於發生變更之日生效。

---

## 八 方 金 融 函 件

---

(iii) 溢利或儲備資本化：

- (a) 如 貴公司通過溢利或儲備(包括任何股份溢價賬)資本化方式向股東發行入賬列為已繳足股款的任何股份，包括從可分配溢利或儲備及／或已發行的股份溢價賬中支付的股份，且該發行不構成分派，初始換股價應按照如下方式調整：以緊接發行前的初始換股價乘以下列分數：

$$\frac{A}{B}$$

A = 緊接發行前已發行股份的總計面值；

B = 緊隨發行後已發行股份的總計面值。

該調整應自該發行登記日的下一日生效且具有追溯效力(如適用)。

- (b) 如通過期票股息方式發行股份，該等股份在期票股息條款公佈之日的現行市價超過相關現金股息或其相關部分的金額，且該發行不構成分派，初始換股價應按照如下方式調整：以緊接股份發行前的初始換股價乘以下列分數：

$$\frac{A+B}{A+C}$$

A = 緊接發行前已發行股份的總計面值；

---

## 八方金融函件

---

B = 通過該期票股息方式發行的股份的總計面值乘以下列分數：(a) 分子為相關現金股息的全部或相關部分的金額，且 (b) 分母為就每股現有股份通過期票股息方式代替相關現金股息的全部或相關部分而發行的股份按期票股息條款公佈之日的現行市價計算的金額；

C = 通過該期票股息方式發行的股份總計面值。

該調整應於該等股份發行之日生效。

(iv) 倘 貴公司向股東作出任何資本分派，則初始換股價將調整如下：以緊接分派前的初始換股價乘以下列分數：

$$(M - D) / M$$

D = 每股股份的現金股息；

M = 股息分派前的每股股份價格

換股股份 : 根據上述初始換股價，於永久可換股債券獲悉數轉換時，最高將發行 108,695,652 股換股股份，佔於最後實際可行日期 貴公司已發行股本約 25.40%，及經永久可換股債券獲悉數轉換擴大之 貴公司已發行股本約 20.25% (假設並無發行其他股份)。

無固定到期日期 : 永久可換股債券屬永久證券，並無固定到期日期。

---

## 八 方 金 融 函 件

---

- 選擇性贖回 : 貴公司可選擇於發行日期起滿三年之日或於發行日期起計三年後的任何分派付款日期按選擇性贖回價(連同所有未償付分派)贖回當時尚未償付的全部永久可換股債券。
- 強制贖回 : 於違約事件發生時，持有人可向 貴公司送達通知，要求 貴公司贖回該持有人持有的未行使永久可換股債券連同全部未償付分派。
- 可轉讓性 : 永久可換股債券將可向 貴公司關連人士以外者自由轉讓。

有關永久可換股債券的進一步詳情，請參閱通函所載董事會函件。

### 初始換股價

為評估初始換股價的公平性與合理性，吾等載列以下分析作說明之用：

換股價每股換股股份4.6港元較：

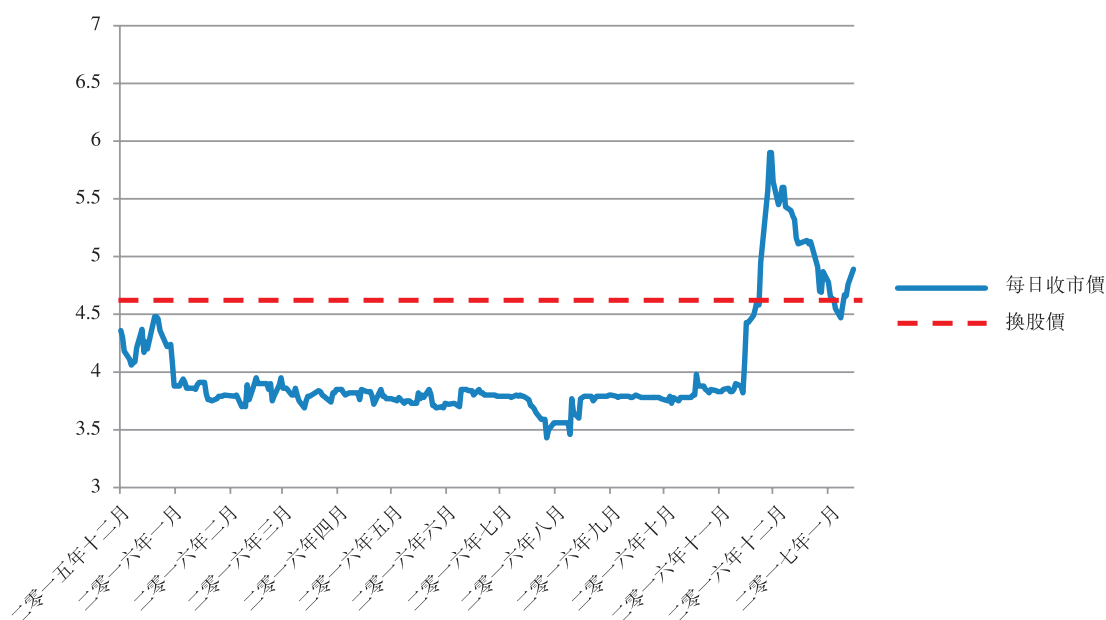
- (a) 最後交易日於聯交所所報收市價每股股份4.95港元折讓約7.07%；
- (b) 截至及包括最後交易日的最後五個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約4.64港元折讓約0.86%；
- (c) 截至及包括最後交易日的最後十個連續交易日於聯交所所報平均收市價每股股份約4.38港元溢價約5.02%；
- (d) 最後實際可行日期於聯交所所報平均收市價每股股份約4.89港元折讓約5.93%；  
及
- (e) 按 貴公司於二零一六年六月三十日的未經審核資產淨值計算的每股股份資產淨值人民幣2.46元溢價約59.82%。

經參考 貴公司日期為二零一六年十二月四日有關配售股份的公告，每股配售股份的配售價為3.97港元(「配售價」)，即換股價較配售價溢價約15.87%。

## 股份價格回顧

下圖(「圖1」)說明自二零一五年十二月九日起至及包括最後實際可行日期止期間(「回顧期間」)聯交所所報股份最高及最低收市價以及平均收市價。

圖1：股份於過往價格期間的過往每日收市價



資料來源：聯交所 ([www.hkex.com.hk](http://www.hkex.com.hk))

如上文圖1所示，股份於回顧期間的每日收市價介乎每股股份3.43港元至每股股份5.9港元。換股價4.6港元處於回顧期間香港聯交所所報股份的最低及最高收市價之間，並較二零一六年八月四日錄得的最低收市價3.43港元溢價約34.1%，較二零一六年十二月八日錄得的最高收市價5.9港元折讓約28.3%。吾等注意到，換股價每股股份4.6港元高於回顧期間的大部分(股份276個交易日中的244個交易日)收市價。吾等亦注意到，股份每日收市價自二零一六年十一月二十三日開始飆升並於二零一六年十二月八日達到其52週最高價5.9港元之前，一直維持相對穩定。

## 可資比較交易分析

在評估永久可換股債券條款的公平性與合理性時，吾等已調研聯交所網站上與貴公司具有類似業務性質的上市公司的有關交易。鑒於永久可換股債券的性質及貴集團為中國物業開發商之一，吾等嘗試識別(i)發行人於聯交所上市；(ii)發行人主要在中國從事物業

## 八 方 金 融 函 件

開發及／或涉及住宅物業的投資(與 貴集團業務類似)；(iii)發行人來自住宅物業開發的收益佔其總收益逾50%及(iv)於最後實際可行日期前及截至該日的二十四個月期間(「可資比較期間」)已發行永久可換股證券的可資比較交易。就吾等所知及竭盡努力後，吾等已識別下表(「表1」)四項可資比較交易(「可資比較交易」)，且吾等認為可資比較交易列表為基於上述甄選標準的詳盡列表。此外，經考慮可資比較期間足夠長而可(i)反映香港證券市場的現行市況及情緒；(ii)包含足夠數量的交易作比較用途；及(iii)讓股東全面了解近期在香港證券市場所進行的永久可換股債券交易，吾等認為，對吾等的分析而言，可資比較期間乃識別可資比較交易的適當時期，原因在於該等可資比較交易可作為近期市場慣例的參考，並為永久可換股債券的主要條款是否合理提供依據。因此，吾等認為，可資比較期間為吾等的分析設定適當基準及可資比較交易為公平且具有代表性的選樣。然而，鑒於 貴公司與可資比較交易發行人(「發行人」)在業務、經營、市場容量及發行有關永久可換股證券的原因方面的差異，對該等可資比較交易進行的分析未必是一項對等的比較。因此，表1為換股價、分派率及其他主要條款的近期市場慣例的整體參考。

表1：與可資比較交易比較

編號	發行人 (股份代號)	發行日期	本金額	換股價較 截至及包括 最後交易日 的最後十個 換股價較 連續交易日的 平均收市 溢價/ 溢價/ (折讓)(%)				調整 換股價	初始年 分派率 (%)	分派延期	選擇性 贖回	到期日
				換股價 (每股)	收市價溢價 /(折讓)(%)	溢價/ 溢價/ (折讓)(%)	溢價/ 溢價/ (折讓)(%)					
#1	首創鉅大 (1329.hk)	二零一六年 十一月二十五日	1,477百萬港元 (附註2)	2.10	(26.83)	(25.27)	(13.93)	是	0.01	是	12個月禁 售期	否
#2	中國恒大 (3333.hk)	二零一五年 十二月二十三日	1,500百萬美元 (附註3)	8.06	27.30	35.20	(29.19)	是	7.00	是	否	否
#3	朗詩綠色地產 (106.hk)	二零一五年 十一月四日	130百萬港元 (附註4)	0.7508	4.3	3.70	13.29	是	7.50	是	否	否
#4	瑞安房地產 (272.hk)	二零一五年 五月二十二日	225百萬美元 (附註5)	3.228	20.00	24.35	(51.18)	是	7.50	是	是	否
				最高	27.30	35.20	13.29		7.50			
				最低	(26.83)	(25.27)	(51.18)		0.01			
				平均數	6.19	9.50	(20.25)		5.50			
				中位數	12.15	14.03	(21.56)		7.25			
	貴公司	二零一六年 十二月四日		4.60	(7.07)	5.02	59.82	是	4.00	是	是	否



---

## 八方金融函件

---

資料來源：聯交所(www.hkex.com.hk)

附註1：每股資產淨值基於發行人於各自有關公告的財政年結日的資產淨值及發行人於各自有關公告日期的已發行股本計算。

附註2：按換股價每股2.10港元發行永久可換股債券，以用於其資本支出及其他開支。

附註3：按換股價每股8.06港元發行永久可換股債券，以用於收購及補充在中國一線及二線城市具有競爭力的項目。

附註4：按換股價每股0.7508港元發行永久可換股債券，以用於擴展其物業業務或業務活動發展及／或任何附屬公司及／或用於一般企業用途。

附註5：按換股價每股3.228港元發行永久可換股債券，以用於償還其短期內到期的現有債務，餘下用於撥付有關其房地產或設備的資本支出。

如表1所示，換股價較可資比較交易最後交易日收市價的溢價／(折讓)介乎折讓約26.83%至溢價約27.30%（「最後交易日範圍」）。吾等注意到，換股價較最後交易日每股收市價4.95港元的折讓約7.07%處於最後交易日範圍內。儘管換股價較最後交易日每股收市價的折讓低於溢價平均數6.19%及溢價中位數12.15%，但應注意到，換股價較截至及包括最後交易日的最後十個連續交易日的平均收市價每股4.38港元溢價約5.02%接近於可資比較交易的平均數約9.50%，且換股價較每股資產淨值的溢價約59.82%高於所有可資比較交易的有關溢價。基於以上，吾等認為換股價較最後交易日每股收市價折讓乃屬合理。

鑒於換股價(i)較配售價溢價15.87%；(ii)較 貴公司於二零一六年六月三十日的資產淨值溢價約59.82%；(iii)處於回顧期間股份最低及最高收市價之間；(iv)高於回顧期間的大部分收市價；及(v)較截至及包括最後交易日的最後十個連續交易日的平均收市價溢價5.02%，處於該等可資比較交易所處範圍內，且接近於該等可資比較交易的平均水平，吾等認為，換股價對獨立股東而言屬公平合理。

### 永久可換股債券的其他條款

#### 換股價調整條款

初始換股價將於發生合併、拆細、溢利或儲備資本化、或發行任何影響股份的可換股證券或股權類產品時進行調整(「換股價調整」)，但僅限於本函件「永久可換股債券的主要條款及條件」一節所述情況及所規定範圍。吾等已審閱換股價調整，包括其觸發事件及調整機制，並將彼等與可資比較交易的類似調整條款作比較。吾等注意到彼等全部擁有類似調整條款，目的在於任何公司事件觸發調整時為認購人提供反攤薄權利。基於以上所述，吾等認為換股價調整與香港其他上市公司所發行的同類可換股證券的條款相若。

#### 分派率

永久可換股債券賦予其持有人自發行日期起按分派率每年4.00%收取分派的權利。如董事會函件所述，分派率乃經 貴公司與益能公平磋商後達致。

如表1所示，可資比較交易的分派率介乎0.01%至7.50%，平均分派率為每年5.50%。分派率處於可資比較交易所處範圍內，且低於平均分派率。吾等注意到，可資比較交易#1的初始分派率為0.01%，遠低於可資比較交易#2、可資比較交易#3及可資比較交易#4的平均分派率約7.33% (「經調整可資比較交易分派率」)，並對分派率比較造成扭曲，主要是由於其授予持有人額外權利，在收取股息的同時可收取額外浮動利息付款。經調整可資比較交易分派率可更清晰呈現近期市場平均分派率，故吾等認為評估分派率的公平性與合理性時應採用經調整可資比較交易分派率。吾等最終注意到，分派率4.00% (約為經調整可資比較交易分派率的54.5%) 乃低於同類永久可換股證券的分派率。

此外，吾等亦已通過審查股東貸款及 貴公司提供來自外部金融機構的貸款報價以審閱 貴公司的借貸成本，吾等注意到分派率乃低於股東貸款的年利率4.75%及貸款報價的年利率5.5%至6%。

基於以上所述，分派率每年4.00%乃低於(i)上述可資比較交易的分派率；(ii)股東貸款的利率；及(iii)金融機構報價的貸款利率。就分派率而言，吾等認為永久可換股債券不遜於可資比較交易的其他同類永久可換股債券以及 貴公司的借貸成本，主要由於 貴集團會受惠於有關支付分派的財務成本節約。因此，吾等認為分派率每年4.00%屬公平合理。

### 分派延期及選擇性贖回

貴公司可全權酌情選擇將本應按分派支付計劃支付的分派全部或部分延期。吾等認為，此項權利對 貴集團有利，令 貴集團在其日後可能出現任何流動資金困難時能夠靈活安排向其持有人作出分派的時間。鑒於全部可資比較交易亦有權延期分派，吾等認為，分派延期乃屬一般慣例及按正常商業條款進行。

貴公司亦可選擇於發行日期起滿三年後贖回全部永久可換股債券及其他尚未償付的分派，因此， 貴集團有權於發行日期起滿三年後在其認為必要時贖回永久可換股債券，故償還本金並不存在即時重大現金流出影響。經參考表1，吾等亦注意到，全部可資比較交易均擁有相似贖回權，故吾等認為，選擇性贖回權亦屬一般慣例及按正常商業條款進行。

### 到期日

吾等注意到永久可換股債券的到期日與亦具有到期日的可資比較交易相若。誠如與董事進行的討論，此期限應為 貴集團提供充足時間發展其業務，且在償還永久可換股債券前 貴集團並無即時重大現金流出壓力。吾等認為缺少固定到期日屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

### 3. 發行永久可換股債券的攤薄影響

發行永久可換股債券導致的股權結構變動詳情載於通函董事會函件「本公司股權結構因建議發行換股股份而發生的變動」一節。

如董事會函件所述，永久可換股債券獲悉數轉換後，獨立股東的股權將由永久可換股債券獲悉數轉換前的約37.84%攤薄至緊隨永久可換股債券獲悉數轉換後的約30.18%。然而，永久可換股債券的條款中已列明，持有人所轉換永久可換股債券的數目僅可為不會導致 貴公司於轉換後未能符合上市規則下的最低公眾持股量規定的數目。因此，僅在符合上市規則下的最低公眾持股量規定的情況下，方可轉換永久可換股債券。

然而，鑒於(i) 益能訂立認購協議的理由及裨益，其詳情載於本函件「益能訂立認購協議的理由及裨益以及所得款項的用途」一節；(ii) 認購協議的條款屬公平合理；及(iii) 永久可換股債券的條款屬公平合理且符合股東的整體利益，吾等認為，上文所述對獨立股東持股權益的攤薄水平屬可接受水平。

### 發行永久可換股債券的財務影響

以下載列 貴集團發行永久可換股債券的財務影響，純粹僅作說明用途，並不反映於完成後 貴公司或 貴集團的未來財務狀況。

#### (i) 資產淨值

根據 貴公司二零一六年中期報告， 貴公司於二零一六年六月三十日的資產淨值及每股資產淨值分別約為人民幣886.1百萬元及人民幣2.46元(根據於二零一六年六月三十日的已發行360,000,000股股份計算)。完成後， 貴公司資產淨值將增加所得款項淨額的數額。

此外，已發行股份將因永久可換股債券獲悉數轉換而增加。因此，鑒於資產淨值增幅大於換股股份數目增幅(由於換股價與二零一六年六月三十日的每股資產淨值之間差異顯著)，於完成後的每股資產淨值將會增加。

#### (ii) 資產負債比率

如本函件「有關 貴集團的資料」一節所載及據管理層進一步告知，於二零一六年六月三十日及最後實際可行日期的股東貸款分別約為人民幣314.7百萬元及人民幣1,082.0百萬元。於二零一六年下半年股東貸款的有關增加，在 貴公司股本於期內保持穩定情況下，導致 貴公司於最後實際可行日期的資產負債比率惡化。完成後及待認購事項所得款項總額用於償還股東貸款時， 貴公司負債將按所得款項淨額的數額減少，而 貴公司股本將相應增加相同數額。因此，資產負債比率將大大改善。

### (iii) 盈利

根據 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13百萬元。如董事會函件所載， 貴集團擬將全部所得款項淨額約499百萬港元用於償還股東貸款。鑒於永久可換股債券的分派率4.00%低於股東貸款的年利率4.75%，預期 貴集團將產生更低財務成本。

基於上述發行永久可換股債券的財務影響，尤其是(i)對資產淨值的正面影響；(ii)對資產負債比率的正面影響；及(iii)對盈利的正面影響，吾等認為，發行永久可換股債券長期而言將對 貴集團整體產生正面財務影響，及符合 貴集團及其股東的整體利益。

### 推薦建議

經考慮上文所討論的主要因素及理由及尤其是下列各項(其應與本函件一併閱讀及在函件全文內解釋)，

- (i) 發行永久可換股債券可使 貴集團減輕股東貸款負擔及專注於業務發展；
- (ii) 發行永久可換股債券可減少 貴集團財務成本從而改善其盈利能力；
- (iii) 發行永久可換股債券可提升 貴集團資產淨值及降低其資產負債比率，繼而改善其財務狀況並達致其可持續發展；
- (iv) 換股價較 貴公司於二零一六年六月三十日的資產淨值溢價約59.82%；
- (v) 分派延期及選擇性贖回將為 貴公司在支付分派及永久可換股債券本金的時間上提供較大靈活性；及
- (vi) 上文所述發行永久可換股債券的裨益將蓋過攤薄影響及永久責任的負面影響，

---

## 八 方 金 融 函 件

---

吾等認為，認購協議的條款及據此擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東並推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准認購協議及據此擬進行的交易的決議案。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 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

二零一七年一月二十六日

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二十年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守收購守則的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十五年經驗，並曾參與及完成有關香港上市公司併購、關連交易及須遵守收購守則的交易的多項顧問交易。

## 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. 股本

本公司於(i)最後實際可行日期及(ii)按初始換股價每股換股股份4.6港元悉數行使永久可換股債券所附的換股權時的法定及已發行股本如下：

### (i) 於最後實際可行日期

法定：

1,000,000,000 股	股份	100,000,000 港元
-----------------	----	----------------

已發行及繳足或入賬列作繳足：

428,000,000 股	股份	42,800,000 港元
---------------	----	---------------

### (ii) 按初始換股價每股換股股份4.6港元悉數行使永久可換股債券所附的換股權時：

法定：

1,000,000,000 股	股份	100,000,000 港元
-----------------	----	----------------

已發行及繳足或入賬列作繳足：

428,000,000 股	股份	42,800,000 港元
---------------	----	---------------

108,695,652 股	於永久可換股債券 所附的換股權獲行使時將予 配發及發行的換股股份	10,869,565 港元
---------------	--	---------------

536,695,652 股	股份	53,669,565 港元
---------------	----	---------------

所有股份於各方面(包括股息、投票權及資本)享有同等權益。

換股股份於發行後將與當時已發行股份在各方面享有同等權益。換股股份持有人將有權收取於繳足股款的換股股份配發日期後所宣派、作出或派付的分派。



股份乃於或將於聯交所主板上市及買賣。概無股份於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無股份現正或擬尋求於任何其他證券交易所上市或買賣。

自本公司財政年度末(即二零一五年十二月三十一日)以來，本公司的法定股本並無任何變動。

### 3. 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及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(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任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例的相關規定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任何權益或淡倉。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%
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%

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)
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權益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。根據證券及期貨條例，該信託的受益人為：(a) 控股股東(建發房地產集團有限公司)員工；(b) 庄躍凱先生，其擁有信託約5.82%權益；(c) 施震先生，其擁有信託約3.64%權益；及(d) 趙呈閩女士，其擁有信託約2.91%權益(受託人可根據信託契約重新分配權益)。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股已發行股份計算。

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，以及由董事會不時全權酌情釐定(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	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

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)以來由本集團任何成員公司已購入或出售或租用，或本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。

## 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。

## 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)以來本集團任何成員公司已購入或出售或租用或本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；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. 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。

## 10. 重大合約

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

- (a) 廈門利承企業管理有限公司與益悅於二零一七年一月五日訂立的股份轉讓協議，內容有關收購福建兆和房地產有限公司的30%股權；
- (b) 福建兆潤房地產有限公司與益悅於二零一七年一月五日訂立的股份轉讓協議，內容有關收購福建兆和房地產有限公司的30%股權；
- (c) 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於二零一七年一月五日訂立的增資協議，內容有關透過益悅注資的方式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元增至人民幣200,000,000元；
- (d) 認購協議；
- (e) 本公司及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，內容有關根據一般授權配售68,000,000股配售股份；
- (f) 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於二零一六年八月十八日訂立的增資協議，內容有關透過益悅注資的方式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元增至人民幣114,940,000元；

- (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的購股協議，內容有關買賣225,000,000股股份。

## 11. 一般資料

- (a) 公司秘書為孫玉蒂。
- (b) 本公司主要營業地點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

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) 認購協議；
- (b) 本通函所披露的若干董事服務合約；
- (c) 獨立董事委員會的推薦意見函件，全文載於本通函第22至23頁；
- (d) 獨立財務顧問發出的函件，全文載於本通函第24至44頁；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的書面同意書；及
- (f) 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」)將於二零一七年二月十七日(星期五)上午十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) 批准、確認及追認由本公司及益能國際有限公司訂立的日期為二零一六年十二月四日的認購協議(「認購協議」)，內容有關根據該協議所載條款及條件並在其規限下，發行本金總額為500,000,000港元的永久可換股債券(「永久可換股債券」)(其標記「A」字樣的副本已送呈大會並由大會主席簡簽以供識別)，以及據此擬進行的交易；
- (b) 批准本公司根據認購協議的條款及條件發行永久可換股債券；
- (c) 批准根據認購協議的條款及條件配發及發行永久可換股債券所附的換股權獲行使時可能須予配發及發行的本公司股本中每股面值0.1港元的新普通股(「換股股份」)；
- (d) 待(其中包括)香港聯合交易所有限公司上市委員會批准換股股份上市及買賣後，批准授予本公司董事(「董事」)可行使本公司權力配發及發行換股股份(按初始轉股價計算最多108,695,652股本公司新股份)的特別授權(「特別授權」)；及
- (e) 授權任何一名董事進行彼可能酌情認為就執行認購協議及據此擬進行的交易或與之有關的一切屬必要、適宜或權宜的有關事項及行動，包括但不限於簽立彼認為就執行及／或令發行永久可換股債券以及配發及發行永久可換股債券所附的換股

# 股東特別大會通告

權獲行使時可能須予配發及發行的換股股份生效而言屬必要或權宜的一切有關文件並加蓋印章(如適用)。」

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，二零一七年一月二十六日

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，或由正式獲授權的高級職員或代表親筆簽署，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二月十五日(星期三)至二零一七年二月十七日(星期五)(包括首尾兩日)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二月十四日(星期二)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。