

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)

有關收購目標公司 100% 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



本公司謹訂於二零一九年八月二日(星期五)下午二時三十分假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1至N-3頁。

供股東於股東特別大會上使用的代表委任表格隨附本通函一併寄發予股東。不論閣下是否擬親身出席股東特別大會及/或於會上投票，務請將隨付代表委任表格按照其上列印的指示填妥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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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。

二零一九年七月十五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	19
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—估值報告.....	IV-1
附錄五—法定及一般資料	V-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，除另有界定者外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	益悅從建發房產收購目標公司的100%股權
「合併交易」	指	股權轉讓協議項下擬進行的交易，與先前交易合併計算
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「核數師」	指	致同(香港)會計師事務所有限公司，為本公司核數師
「董事會」	指	董事會
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，一名於最後實際可行日期持有本公司約66.90%已發行股本的控股股東
「建發上海」	指	建發房地產集團上海有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為建發房產的全資附屬公司
「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	本公司將於二零一九年八月二日(星期五)下午二時三十分假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行以批准(其中包括)股權轉讓協議項下擬進行交易的股東特別大會或其任何續會(視情況而定)
「經擴大集團」	指	於股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，包括目標公司的本集團

釋 義

「股權轉讓協議」	指	益悅與建發房產於二零一九年六月十七日簽訂的股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購目標公司100%權益
「福建普和」	指	福建普和會計師事務所有限公司
「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	已成立的由獨立非執行董事組成以就股權轉讓協議項下擬進行交易向獨立股東提供意見的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」或 「裕韜資本」	指	裕韜資本有限公司，一間獲准從事證券及期貨條例項下第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，乃就股權轉讓協議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而獲委任
「獨立物業估值師」或 「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，為獨立物業估值師
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須就批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票的股東
「建陽嘉盛」	指	建陽嘉盛房地產有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為建發房產的全資附屬公司
「建甌發雲」	指	建甌發雲房地產有限公司，一家於二零一五年十二月二十二日於中國成立的有限責任公司
「建甌發雲股權 轉讓協議」	指	益悅與建陽嘉盛於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌發雲的75%股權

釋 義

「建甌嘉景」	指	建甌嘉景房地產有限公司，一家於二零一八年三月八日於中國成立的有限責任公司
「建甌嘉景股權轉讓協議」	指	益悅與建陽嘉盛於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌嘉景的70%股權
「建甌中恒」	指	建甌中恒房地產有限公司，一家於二零一六年六月二十二日於中國成立的有限責任公司
「建甌中恒股權轉讓協議」	指	益悅與建陽嘉盛於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌中恒的75%股權
「該土地」	指	位於中國江蘇省太倉市科教新城東倉路東、天如路(規劃中)南，佔地面積約83,999平方米，預計計容建築面積約152,798平方米的一塊土地，為住宅、商業及幼稚園用地
「最後實際可行日期」	指	二零一九年七月十日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龍岩利瑞」	指	龍岩利瑞房地產開發有限公司，一家於二零一七年八月九日在中國成立的有限責任公司
「龍岩利瑞股權轉讓協議」	指	益悅與廈門建瑞於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售及益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權
「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

釋 義

「先前交易」	指	本公司於二零一八年十月二十三日就益悅與： (1)建發上海及廈門兆尚訂立蘇州兆坤股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售及益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權； (2)廈門建瑞訂立龍岩利瑞股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售及益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權； (3)建陽嘉盛訂立建甌發雲股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌發雲的75%股權； (4)建陽嘉盛訂立建甌中恒股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌中恒的75%股權；及 (5)與建陽嘉盛訂立建甌嘉景股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌嘉景的70%股權所宣佈的交易
「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
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州兆坤」	指	蘇州兆坤房地產開發有限公司，一家於二零一四年九月一日在中國成立的有限責任公司
「蘇州兆坤股權轉讓協議」	指	益悅與建發上海及廈門兆尚於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售及益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權

釋 義

「目標公司」	指	太倉建倉房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為建發房產的全資附屬公司
「廈門大成」	指	廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司
「廈門建瑞」	指	廈門建瑞房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為建發房產的全資附屬公司
「廈門兆尚」	指	廈門兆尚置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為建發房產的全資附屬公司
「益悦」	指	廈門益悦置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，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)

趙呈閩女士

林偉國先生(行政總裁)

非執行董事：

吳小敏女士

黃文洲先生

葉衍榴女士

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

有關收購目標公司
100% 股權的主要及關連交易
及
股東特別大會通告

茲提述本公司日期為二零一九年六月十七日的公告。

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。

董事會函件

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年十月二十三日的公告，藉此宣佈：

- (1) 益悅、建發上海與廈門兆尚訂立蘇州兆坤股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售及益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權；
- (2) 益悅與廈門建瑞訂立龍岩利瑞股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售及益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權；
- (3) 益悅與建陽嘉盛訂立建甌發雲股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌發雲的75%股權；
- (4) 益悅與建陽嘉盛訂立建甌中恒股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌中恒的75%股權；及
- (5) 益悅與建陽嘉盛訂立建甌嘉景股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌嘉景的70%股權。

董事會欣然宣布，於二零一九年六月十七日，本公司間接全資附屬公司益悅與建發房產訂立股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購目標公司的100%股權。收購事項的現金代價為人民幣0元。益悅須償還建發房產先前給予目標公司的股東貸款(本金及利息)約人民幣1,479,911,396元(累計至股權轉讓協議日期(即二零一九年六月十七日))(本金及利息將據實調整)。

股權轉讓協議

日期

二零一九年六月十七日

訂約方

賣方： 建發房產

買方： 益悅

將予收購的權益

目標公司的100%股權

代價

收購事項總代價約為人民幣1,479,911,396元(可據實調整)，包括收購事項的現金代價(人民幣0元)及於股權轉讓協議日期償還建發房產墊付予目標公司的股東貸款(本金及利息)(人民幣1,479,911,396元)(可據實調整)。提供予目標公司的股東貸款乃供收購及開發該土地。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償還股東貸款。

收購事項的現金代價人民幣0元乃由益悅與建發房產經參考福建普和及廈門大成(獨立於本集團、本集團關連人士及建發房產的第三方)對目標公司的總資產及負債進行的估值後公平磋商釐定。於二零一九年四月三十日，目標公司的總資產估值為人民幣864,792,872.50元，包括(i)淨資產人民幣0元及(ii)總負債人民幣864,792,872.50元。總負債包括股東貸款(本金及利息)約人民幣861,760,872.50元，乃根據目標公司於二零一九年四月三十日的經審核賬目內建發房產先前墊付予目標公司的股東貸款(本金及利息)總額計算。目標公司的估值乃按資產基礎法編製。假設目標公司將持續經營，目標公司的資產及負債將按與有關資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。目標公司的經評估股權價值將按經評估總資產價值減經評估總負債價值釐定。

根據股權轉讓協議，益悅須償還建發房產先前墊付予目標公司的股東貸款(本金及利息)。於二零一九年四月三十日，根據福建普和及廈門大成對目標公司的總資產及負債進行的估值，建發房產先前墊付予目標公司的股東貸款(本金及利息)約為人民幣861,760,872.50元。股東貸款主要用作目標公司支付該土地部分代價人民幣860,334,000元。於二零一九年五月三十一日，根據目標公司的經審核賬目，建發房產先前墊付予目標公司的股東貸款(本金及利息)約為人民幣1,481,853,000元，乃由於目標公司運用建發房產墊付的股東貸款支付該土地的總代價。因此，於股權轉讓協議日期(即二零一九年六月十七日)，由於本金及利息出現若干進一步變動，建發房產先前墊付予目標公司的股東貸款(本金

董事會函件

及利息)為人民幣1,479,911,396元(可據實調整)。有關調整將主要為就股權轉讓協議完成日期應計的利息所作調整。有關調整將不會導致股權轉讓協議項下擬進行交易被歸類為上市規則第14章項下非常重大收購事項。

此外，本公司已委聘戴德梁行(為獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)對該土地於二零一九年五月三十一日的估值進行評估。於二零一九年五月三十一日，該土地的估值為人民幣1,490,000,000元。

福建普和及廈門大成於進行估值時以及戴德梁行的估值報告均採用不同的估值方法。福建普和及廈門大成採用資產基礎法，而戴德梁行則採用直接比較法。鑑於可資比較物業的地點、規模及其他特性有別於標的物業，故考慮作出適當調整及分析。

由於(i)目標公司所持主要資產為該土地；(ii)戴德梁行所編製的該土地估值報告較為近期；(iii)目標公司於二零一九年四月三十日的估值並無計及該土地的全面價值；及(iv)股權轉讓協議項下總代價包括償還建發房產墊付予目標公司的股東貸款，有關股東貸款乃用於償付該土地的代價，而戴德梁行就該土地進行的最近期估值可即時用於評估有關總代價，故董事認為，於本通函附錄四載入戴德梁行所編製估值報告實屬充分合宜之舉，且毋須於本通函披露福建普和及廈門大成所編製的估值報告。基於上文所述，董事認為本公司已遵守上市規則第2.13(2)條及第14A.70(7)條，致使本通函在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且符合相關披露規定。

於二零一九年五月三十一日，目標公司的資產總值約為人民幣1,479,747,000元，包括：(i)負債總額約人民幣1,485,701,000元及(ii)負債淨額約人民幣5,954,000元。於同日，該土地的估值為人民幣1,490,000,000元，超出其賬面值約人民幣13,093,000元。

經參考福建普和及廈門大成所作估值而釐定的代價與戴德梁行所作估值之間出現差額，原因為：(i)所採用估值方法不同，福建普和及廈門大成採用資產基礎法，而戴德梁行則採用直接比較法；(ii)報告採納的時間點不同，對該土地作出評值與對目標公司作出估值相距一個月；(iii)估值範疇不同，福建普和及廈門大成對目標公司作出的估值包括目標公司的資產及負債，而戴德梁行則集中對該土地作出估值；及(iv)估值準則不同，戴德梁行已遵守上市規則第五章及第十二項應用指引的規定以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值

董事會函件

標準2017年版本(誠如本通函附錄四所披露)，而福建普和及廈門大成則遵守(包括但不限於)中華人民共和國資產評估法、資產評估基本準則(財資(2017)43號)及其他中國相關法律、規定、準則及規例。

儘管本公司於釐定代價時並無考慮戴德梁行所進行的估值，但經考慮：(i) 該土地的估值盈餘淨額約人民幣13,093,000元(即該土地於二零一九年五月三十一日的價值人民幣1,490,000,000元減該土地於二零一九年五月三十一日的賬面淨值約人民幣1,476,097,000元的差額)遠超出股權轉讓協議項下現金代價(即人民幣0元)較收購目標公司100%股權的初始成本(即人民幣0元)出現的溢價；(ii) 該土地位處具較高發展潛力的優越地段；及(iii) 該土地於二零一九年五月三十一日的估值人民幣1,490,000,000元較該土地的收購成本人民幣1,433,890,000元增加約3.91%，董事認為，股權轉讓協議項下的總代價並無較目標公司的估值(即與該土地的價值相若，原因為目標公司並無其他重大資產)出現溢價。董事認為，股權轉讓協議項下的總代價屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

股權轉讓協議項下的先決條件

股權轉讓協議項下擬進行的交易完成將須待上市規則規定的所有必要批准(包括獨立股東批准股權轉讓協議項下擬進行的交易)獲授出後，方可作實。

完成

自收購事項完成起，益悅持有目標公司的100%股權。因此，目標公司將成為本公司的間接附屬公司，而其有關財務業績將於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

支付條款及未來資本承擔

益悅將以本集團之自有資金為總代價合共約人民幣1,479,911,396元(可據實調整)提供資金。

開發該土地的未來資本承擔，將主要以預售物業所得款項及房地產開發貸款撥付。

董事會函件

目標公司的股權結構

目標公司(i)於收購事項完成前；及(ii)緊隨收購事項完成後的股權架構如下：

股東名稱	收購事項完成前		緊隨收購事項完成後	
	目標公司 的註冊 資本金額 (人民幣)	百分比	目標公司 的註冊 資本金額 (人民幣)	百分比
建發房產	780,000,000	100%	—	—
益悅	—	—	780,000,000	100%
總計：	<u>780,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>780,000,000</u>	<u>100%</u>

於二零一九年四月三十日，目標公司的註冊資本尚未實繳。

有關目標公司的財務資料

目標公司乃於二零一九年四月十日在中國成立的有限責任公司。下文載列自二零一九年四月十日至二零一九年四月三十日期間目標公司的若干財務資料：

	於二零一九年 四月三十日 (經審核) (人民幣元)
資產總值	864,792,872.50
資產淨值	—

於二零一九年四月十日至二零一九年四月三十日期間，目標公司並無產生除稅前後收益／虧損淨額。

有關該土地的資料

目標公司主要持有資產為該土地。於二零一九年四月八日，建發房產與太倉市自然資源和規劃局(「太倉市自然資源局」)訂立土地使用權出讓合同，據此，建發房產收購該土地的土地使用權，總代價為人民幣1,433,890,000元。於二零一九年四月二十三日，目標公司與太倉市自然資源局訂立土地使用權出讓合同

董事會函件

補充協議，據此，目標公司受讓該土地的土地使用權。於二零一九年四月三十日及二零一九年五月十四日，目標公司就支付該土地之代價向太倉市自然資源局分別支付人民幣860,334,000元及人民幣573,556,000元。

該土地位於中國江蘇省太倉市科教新城東倉路東、天如路(規劃中)南，佔地面積約83,999平方米，預計計容建築面積約152,798平方米，為住宅、商業及幼稚園用地。該土地的土地使用權出讓年限為住宅七十年、商業四十年及幼稚園五十年。該土地位於太倉市南部科教新城核心區，交通便利，距太倉市政府僅約3公里，距上海嘉定北地鐵站約10公里，同時周邊教育、商業及醫療配套齊全，南側緊臨科教新城實驗小學、太倉市高級中學，北側連接萬達廣場等商圈，整體區位價值較優。

該土地會分兩期發展。第一期預期於二零一九年七月或之前開始建設，於二零一九年十二月或之前啟動預售，及於二零二一年七月或之前竣工。第二期預期於二零一九年九月或之前開始建設，於二零二零年七月或之前啟動預售，及於二零二一年十二月或之前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

該土地估值的對賬

戴德梁行對該土地進行重新評估，該土地於二零一九年五月三十一日的估值為人民幣1,490,000,000元。有關估值的詳情於本通函附錄四概述。根據目標公司的會計政策，該土地乃按成本減累計折舊列賬。因此，錄得重估盈餘淨額，相當於該土地市值超出其賬面值約人民幣13,093,000元，有關金額將不會載入本通函附錄二目標公司的會計師報告項下目標公司截至二零一九年五月三十一止五個月的賬目。

董事會函件

根據上市規則第5.07條的規定載列該土地估值對賬的披露資料載列如下：

	人民幣千元
附錄四估值報告所載該土地於二零一九年五月三十一日的估值	1,490,000
附錄二會計師報告所載該土地於二零一九年五月三十一日的賬面淨值	1,476,907
—持作銷售發展中物業	<hr/>
重估盈餘淨額	<hr/> <hr/> <u>13,093</u>

訂立股權轉讓協議的財務影響

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

於收購事項完成後，益悅將持有目標公司100%股權。因此，目標公司將成為本公司的間接附屬公司，而目標公司的財務業績及資產與負債亦將於本公司綜合財務報表綜合入賬。

(i) 盈利

於最後實際可行日期，該土地已開展建築項目。由於開發物業項目至其竣工普遍需時超過一年，故僅可於建築項目落成及物業的業權分階段轉移至客戶後方始確認收益。因此，目標公司的盈利會按年變動。

(ii) 現金流量

於二零一九年五月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣6,736,020,000元。董事認為，本集團現時的銀行及手頭現金以及控股股東的借款可抵銷資本承擔導致的現金流出。

(iii) 資產淨值

本集團於二零一九年五月三十一日的綜合資產淨值約為人民幣11,184,230,000元。股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，鑑於目標公司的資產淨值為負數，故本集團的資產淨值將會減少。

(iv) 資產負債比率

於二零一九年五月三十一日，本集團的資產負債比率約為307.77%，乃將本集團於二零一九年五月三十一日的計息借款總額除以本集團於二零一九年五月三十一日的權益總額計算得出。於股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，本集團的資產淨值將減少，資產負債比率繼而會有所上升。

有關股權轉讓協議各訂約方的資料

益悅為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事房地產投資及開發業務。

建發房產為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司控股股東，於最後實際可行日期持有608,691,745股已發行股份，佔本公司已發行股本約66.90%，主要從事房地產開發、商業運營、物業管理、投資等業務。

股權轉讓協議項下擬進行交易的理由及裨益

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。

鑑於：(i)該土地周邊配套齊全，地段良好，具備較大開發潛力；及(ii)收購事項可進一步擴大本集團的土地儲備規模，進一步提升本集團在中國房地產市場的品牌影響力；董事認為訂立股權轉讓協議有利於本公司拓展主營業務，而股權轉讓協議項下的條款乃正常商業條款，屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

上市規則涵義

由於建發房產為本公司控股股東，故建發房產被視為本公司關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

誠如本公司於二零一八年十月二十三日所公佈，藉此宣佈益悅與：(1)建發上海及廈門兆尚訂立蘇州兆坤股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售及益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權；(2)廈門建瑞訂立龍岩利瑞股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售及益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權；(3)建陽嘉盛訂立建甌發雲股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌發雲的75%股權；(4)建陽嘉盛訂立建甌中恒股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌中恒的75%股權；及(5)建陽嘉盛訂立建甌嘉景股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌嘉景的70%股權。

董事會函件

根據上市規則第14A.81條，股權轉讓協議項下擬進行的交易須與先前交易合併計算。於合併後，由於合併交易的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故合併交易根據上市規則第14章構成主要收購事項，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。本公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准股權轉讓協議項下擬進行的交易。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事於股權轉讓協議項下擬進行的交易中擁有重大權益或須於董事會會議上放棄投票。

建發房產(於最後實際可行日期持有608,691,745股已發行股份，佔本公司已發行股本約66.90%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准股權轉讓協議項下擬進行的交易的建議決議案放棄投票。除上文所述者外及經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，概無其他股東於股權轉讓協議項下擬進行的交易中擁有權益。

本公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以審議股權轉讓協議項下擬進行的交易，並就此向獨立股東提供意見。本公司已委任獨立財務顧問，以就股權轉讓協議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。

股東特別大會

本公司將於二零一九年八月二日(星期五)下午二時三十分假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行股東特別大會，以審議並酌情批准(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

董事會函件

608,691,745股股份(相當於本公司約66.90%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，就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概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。

召開股東特別大會的通告載於本通函第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54樓)，方為有效。本公司將於二零一九年七月三十日(星期二)至二零一九年八月二日(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。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會，所有股份過戶文據連同相關股票最遲須於二零一九年七月二十九日(星期一)下午四時三十分前送抵本公司香港股份戶登記分處上述地址。凡於二零一九年七月二十九日(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決議案進行投票。

無論閣下會否出席股東特別大會，務請填妥並交回代表委任表格及回執。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。

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已告成立，以就股權轉讓協議項下擬進行的交易是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立財務顧問裕韜資本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18頁，而獨立財務顧問函件全文(載有其意見)則載於本通函第19至48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，認為股權轉讓協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，其條款屬

董事會函件

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體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。

以按股數投票方式進行表決

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

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄五所載的法定及一般資料。

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

二零一九年七月十五日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件的全文，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 100% 股權的主要及關連交易 及 股東特別大會通告

吾等獲委任組成獨立董事委員會，藉以審議訂立股權轉讓協議向獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司於二零一九年七月十五日向股東發出的通函(「通函」)，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所界定者具有相同涵義。裕韜資本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通函第19至48頁的獨立財務顧問函件。

經考慮(i)通函「股權轉讓協議項下擬進行交易的理由及裨益」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，吾等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，吾等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。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
黃馳維先生
黃達仁先生
陳振宜先生
(獨立非執行董事)
謹啟

二零一九年七月十五日

獨立財務顧問函件

以下為裕韜資本有限公司就收購事項及股權轉讓協議項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，該函件乃供載入本通函而編製。



裕韜資本有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心2418室

T +852 3106 2393
F +852 3582 4722
www.eutocapital.com

敬啟者：

有關收購目標公司 全部股權的主要及關連交易

緒言

吾等提述吾等已獲委任為獨立財務顧問(「獨立財務顧問」)，以就股權轉讓協議及其項下擬進行交易(「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 貴公司日期為二零一九年七月十五日致股東的通函(「通函」)內的「董事會函件」(「函件」)一節，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中「釋義」一節所賦予該等詞彙的涵義相同。

茲提述 貴公司日期為二零一九年六月十七日的公告，內容有關(其中包括)益悅與建發房產就收購事項所訂立日期為二零一九年六月十七日的股權轉讓協議。

1. 收購事項

1.1 交易背景

茲提述 貴公司日期為二零一八年十月二十三日的公告，藉此宣佈：

- i) 益悅、建發上海與廈門兆尚訂立蘇州兆坤股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售及益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權（「蘇州收購事項」）；
- ii) 益悅與廈門建瑞訂立龍岩利瑞股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售及益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權（「龍岩收購事項」）；
- iii) 益悅與建陽嘉盛訂立建甌發雲股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌發雲的75%股權（「發雲收購事項」）；
- iv) 益悅與建陽嘉盛訂立建甌中恒股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌中恒的75%股權（「中恒收購事項」）；及
- v) 益悅與建陽嘉盛訂立建甌嘉景股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌嘉景的70%股權（「嘉景收購事項」）。

所有上述協議乃由益悅與建發房產就過去12個月進行的交易而訂立。

1.2 股權轉讓協議

於二零一九年六月十七日（交易時段後），貴公司間接全資附屬公司益悅與建發房產訂立股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購目標公司全部股權。

收購事項的現金代價為人民幣0元。於收購事項完成後，益悅須償還建發房產先前墊付予目標公司的股東貸款（包括本金及利息）約人民幣1,479,911,396元（累計至股權轉讓協議日期）（本金及利息將據實調整）。

於收購事項完成後，益悅將持有目標公司全部股權。因此，目標公司將成為 貴公司的間接附屬公司，而其財務業績將於 貴公司綜合財務報表內綜合入賬。

2. 上市規則涵義

由於建發房產為 貴公司控股股東，故建發房產被視為 貴公司關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

誠如 貴公司於二零一八年十月二十三日所公佈，益悅訂立：(i)蘇州收購事項；(ii)龍岩收購事項；(iii)發雲收購事項；(iv)中恒收購事項；及(v)嘉景收購事項(統稱為「**先前交易**」)，連同收購事項稱為「**合併交易**」)。

根據上市規則第14A.81條，股權轉讓協議項下擬進行的交易須與先前交易合併計算。於合併後，由於合併交易的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故合併交易根據上市規則第14章構成主要收購事項，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。 貴公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准股權轉讓協議項下擬進行的交易。

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)組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮並就股權轉讓協議及其項下擬進行交易以及股權轉讓協議的條款是否按正常商業條款並於 貴公司一般及日常業務過程中訂立，且是否符合 貴公司及股東整體利益向獨立股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於收購事項中擁有任何重大權益。

就上市規則而言，吾等作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，職責為就股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款是否符合 貴公司及股東整體利益以及對獨立股東而言是否屬公平合理提供獨立意見。

吾等的獨立性

吾等(裕韜資本有限公司「裕韜資本」)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。裕韜資本為根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並自二零一五年起參與及完成多宗獨立財務顧問交易。蕭恕明先生(「蕭先生」)為通函所載裕韜資本意見函件的簽署人。蕭先生為裕韜資本的創辦人及負責人員(「負責人員」)，於第6類(就機構融資提供意見)受規管活動擁有逾4年經驗，並自二零零九年起符合資格擔任負責人員。身為裕韜資本的負責人員，蕭先生參與及完成多宗獨立財務顧問交易。於最後實際可行日期，吾等確認裕韜資本與 貴公司或任何其他各方之間概無任何關係或利益可合理視為妨礙裕韜資本就交易出任獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問的獨立性(載於上市規則第13.84條)。

吾等已審閱內部資源，包括團隊成員進行獨立財務顧問工作的能力及水平(包括但不限於其資格、牌照狀況、時間及經驗)，而吾等確認委聘團隊具備充分專業知識及資源就交易履行獨立財務顧問工作。為確保專業水平及履行裕韜資本作為獨立財務顧問的職責，向聯交所呈交資料或向公眾作出公告前，由團隊成員完成的所有工作將由主管經理匯總，並由負責人員審閱。鑒於上述，吾等認為裕韜資本具備充份能力、專業知識及資源以妥善履行其就交易擔任獨立財務顧問的職責。

吾等進行獨立評估並確認下列各項：

- (i) 裕韜資本集團或其任何相關僱員概無於過去兩年與(1)貴公司；(2) 貴公司控股股東；(3)與上述任何人士一致行動或被推定一致行動的任何人士；或(4)由彼等任何一方控制的任何公司所列人士有任何財務或其他關聯；
- (ii) 裕韜資本集團或其任何相關僱員概不得與上述所列任何人士進行業務往來；
- (iii) 裕韜資本集團或其任何相關僱員概不得直接或間接持有上述第(i)項所列任何人士的任何股份、購股權、認股權證或其他股權相關利益；
- (iv) 裕韜資本集團或其任何相關僱員概不得為發行人核數師或申報會計師；

獨立財務顧問函件

- (v) 概無其他事宜可能顯示裕韜資本就交易獲委任為 貴公司獨立董事委員會之獨立財務顧問存在利益衝突。

誠如上文所述，吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自的主要股東或聯繫人概無關聯，因此合資格提供獨立意見及推薦建議。除就是次獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問應收取的正常專業費用外，吾等概不存在任何可據以從 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用的安排。吾等並不知悉影響吾等獨立性的任何情況存在或有所變動。於過去兩年，吾等就下列事宜獲委任為 貴公司的獨立財務顧問：

- (i) 根據特別授權發行新股份；配售新股份；及涉及關連人士認購新股份的關連交易(一份日期為二零一七年十一月十八日的通函已就此等事項刊發)；
- (ii) 有關收購長沙悅發100%股權的主要及關連交易以及有關收購張家港建豐70%股權的非常重大收購及關連交易(一份日期為二零一七年十一月二十四日的通函已就此等事項刊發)；
- (iii) 有關收購南京嘉陽房地產開發有限公司40%股權的須予披露及關連交易(一份日期為二零一八年四月十一日的通函已就此等事項刊發)；
- (iv) 有關收購匯嘉(廈門)物業管理有限公司及怡家園(廈門)物業管理有限公司100%股權的須予披露及關連交易(一份日期為二零一八年六月二十日的通函已就此等事項刊發)；及
- (v) 有關建議根據特別授權發行永久可換股債券的關連交易(一份日期為二零一八年十月二十七日的通函已就此等事項刊發)。

有關上述委任的專業費用已全數結清，而就吾等所知，概無對吾等的獨立性構成影響的任何環境變動。吾等謹此確保在財務上並無依賴 貴公司，而吾等已審閱於過去2年來自 貴公司的專業費用對裕韜資本收益的重要程度。吾等已審閱(i)裕韜資本於過去2年進行第6類受規管活動產生的專業費用總額；及(ii)上述過往委聘產生的專業費用總額，吾等確認裕韜資本財務並無依賴任何人士而可能會損害裕韜資本擔任獨立財務顧問的獨立性。因此，吾等認為，吾等合資格就股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款提供獨立意見。

吾等的意見及推薦建議的基準

吾等在達致就交易向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議時，依賴通函所載或所提述的資料、事實及聲明以及董事、貴公司及其附屬公司管理層（「管理層」）所提供的資料、事實及聲明及所表達的意見。吾等已假設通函所作出或提述的一切資料、事實、意見及聲明於作出時均為真實、準確及完整且繼續為真實，並假設董事及管理層的一切預期及意向將可符合或展開（視情況而定）。吾等無理由懷疑董事、管理層及其附屬公司向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，通函內表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且無遺漏任何其他事實，以致通函內任何聲明產生誤導。吾等亦已尋求並獲得董事確認，彼等所提供的資料及所表達的意見並無遺漏重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠資料，以達致知情意見、足以令吾等信賴通函所載資料的準確性，並為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑通函所提供及提述的資料中有任何相關重大事實遭隱瞞或遺漏，或懷疑董事及管理層向吾等提供的意見及聲明是否合理。然而，吾等並無獨立核證所獲提供的資料，亦無獨立調查貴公司的業務、財務狀況及事務或其未來前景。

根據前文所述，吾等確認，在達致吾等的意見及推薦建議時，已採取上市規則第13.80條（包括其附註）所述適用於交易的一切合理步驟。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款時參考而刊發，除收錄於通函外，未經吾等事先書面同意，本函件全部或部分內容一概不得引錄或引述，而本函件亦不作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

吾等在達致向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

1. 收購事項的背景

於二零一九年六月十七日，本公司間接全資附屬公司益悅與建發房產訂立股權轉讓協議，據此建發房產同意出售而益悅同意收購目標公司全部股權。

1.1 有關 貴公司及 貴集團的資料

貴公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。 貴公司為投資控股公司及 貴集團的控股公司。

(a) 貴集團的主要業務

貴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。

(b) 貴集團的財務表現

以下載列 貴集團的綜合財務表現，乃摘錄自 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度年報（「二零一八年年報」）。

表一： 貴集團綜合財務表現概要

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一七年 (經審核) (經重列) 人民幣千元	二零一八年 (經審核) 人民幣千元
分部收益：		
— 物業銷售	4,143,402	11,516,938
— 商業資產管理收入	143,227	166,082
— 委託建設服務收入	51,711	149,005
— 智能化建設服務收入	21,173	15,566
— 物業管理收入	419,333	523,824
總收益	4,778,846	12,371,415
貴公司權益擁有人應佔年內溢利	527,813	1,420,446

獨立財務顧問函件

截至二零一八年十二月三十一日止年度

誠如上表所載，貴集團於截至二零一八年十二月三十一日止年度的總收益較截至二零一七年十二月三十一日止年度約人民幣47.8億元增加約人民幣75.9億元或158.8%至約人民幣123.7億元。

誠如二零一八年年報所披露，總收益增加主要由於較截至二零一七年十二月三十一日止年度按年增加約人民幣73.7億元(二零一八年：約人民幣115.1億元及二零一七年：約人民幣41.4億元)，佔貴集團總收益約93.10%。據管理層告知，物業銷售所得收益增加主要由於年內已售及交付的可供銷售建築面積增加。據進一步告知，截至二零一八年十二月三十一日止年度，已交付物業的建築面積約為800,300平方米，較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加約538,200平方米。

誠如上表進一步所載，貴公司權益擁有人應佔截至二零一八年十二月三十一日止年度的純利約人民幣14.2億元，較截至二零一七年十二月三十一日止年度增加約169.1%。誠如二零一八年年報所披露，純利增加主要由於上述貴集團於二零一八年銷售物業所得收益大幅增加。

(c) 貴集團的財務狀況

以下載列貴集團的綜合財務狀況，乃摘錄自貴公司二零一八年年報。

表二：貴集團經審核綜合財務狀況概要

	於十二月三十一日	
	二零一七年 (經審核) (經重列) 人民幣千元	二零一八年 (經審核) 人民幣千元
非流動資產	1,606,824	4,516,519
流動資產	32,414,700	58,258,435
總資產	34,021,524	62,774,954
流動負債	16,642,169	25,496,517
非流動負債	12,094,215	26,674,391
總負債	28,736,384	52,170,908
流動資產淨值	15,772,531	32,761,918
總權益	5,285,140	10,604,046

獨立財務顧問函件

於二零一八年十二月三十一日

• 非流動資產及流動資產

誠如上文表二所載，於二零一八年十二月三十一日，貴集團非流動資產及流動資產分別約為人民幣45.2億元及人民幣582.6億元。以下載列貴集團於二零一七年及二零一八年十二月三十一日的非流動資產及流動資產明細。

表三：貴集團經審核綜合資產總值明細

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
物業、廠房及設備	99,438	113,067
土地使用權	99,556	95,936
投資物業	642,330	1,238,730
於聯營公司的權益	227,530	1,776,251
於一家合營企業的權益	46,747	45,405
其他非流動金融資產	123,000	309,040
收購土地使用權的按金	64,166	64,166
遞延稅項資產	304,057	873,924
	1,606,824	4,516,519
流動資產		
物業存貨及其他合約成本：		
— 開發中物業	22,527,422	48,070,624
— 持作銷售物業	720,742	1,731,691
— 其他合約成本	—	131,277
貿易及其他應收款項	2,201,354	2,393,643
應收關連公司款項	11,731	—
應收非控股權益款項	—	483,474
收購土地使用權的按金	4,786,511	710,810
預付稅項	181,745	189,475
銀行及手頭現金	1,985,195	4,547,441
	32,414,700	58,258,435
總資產	34,021,524	62,774,954

獨立財務顧問函件

誠如上表所載，貴集團非流動資產由二零一七年十二月三十一日約人民幣16.1億元增加至二零一八年十二月三十一日約人民幣45.2億元，增幅約為人民幣29.1億元或181.1%。貴集團非流動資產增加主要由於下列事項：

- i) 投資物業金額由二零一七年十二月三十一日約人民幣642.3百萬元增加至二零一八年十二月三十一日約人民幣12.387億元。據管理層告知，此乃由於貴公司於二零一八年進行及完成收購事項，包括不但不限於在二零一八年二月六日收購上海普陀悅達置業有限公司全部股權，該公司主要於上海從事物業投資(有關交易詳情請參閱貴公司日期為二零一八年二月六日的公告)；
- ii) 於聯營公司的權益金額由二零一七年十二月三十一日約人民幣227.5百萬元增加至二零一八年十二月三十一日約人民幣17.763億元。據管理層告知，有關增加主要由於(1)於二零一八年三月十四日收購南京嘉陽房地產開發有限公司的40%股權；(2) 貴集團於二零一八年認購廈門益武地置業有限公司註冊股本的49%股權；(3) 貴集團於二零一八年認購武漢兆悅城房地產開發有限公司註冊股本的49%股權及(4)於二零一八年向該等上述貴公司聯營公司授出貸款(有關上述交易詳情請參閱貴公司日期為二零一八年三月十四日的公告及二零一八年年報)；及
- iii) 遞延稅項資產金額由二零一七年十二月三十一日約人民幣304.1百萬元增加至二零一八年十二月三十一日約人民幣873.9百萬元。

誠如上表進一步所載，貴集團流動資產由二零一七年十二月三十一日約324.1億元增加至二零一八年十二月三十一日約人民幣582.6億元，增幅約人民幣258.4億元或79.73%。有關增加主要由於開發中物業金額增加。據管理層告知，開發中物業金額增加主要由於房地產發展項目數目由二零一七年的19個大幅增加至二零一八年的48個。

獨立財務顧問函件

- 非流動負債及流動負債

誠如上文表二所載，於二零一八年十二月三十一日，貴集團非流動負債及流動負債分別約為人民幣266.7億元及人民幣255.0億元。以下載列貴集團於二零一七年及二零一八年十二月三十一日的非流動負債及流動負債明細。

表四：貴集團經審核綜合負債總額明細

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
流動負債		
貿易及其他應付款項	1,753,783	4,437,317
預售開發中物業及持作 銷售物業所收墊款	6,184,791	—
合約負債	—	13,084,951
應付關連公司款項	6,231,326	1,196,079
應付非控股權益款項	1,724,746	3,617,765
計息借款	258,240	1,554,077
所得稅負債	489,283	1,606,328
	16,642,169	25,496,517
非流動負債		
間接控股公司貸款	4,981,163	16,082,145
證券化安排的收款	1,250,000	3,518,800
計息借款	5,691,273	6,794,530
遞延稅項負債	171,779	278,916
	12,094,215	26,674,391
負債總額	28,736,384	52,170,908

誠如上表所載，貴集團流動負債由二零一七年十二月三十一日約人民幣166.4億元增加約人民幣88.5億元或53.2%至二零一八年十二月三十一日約人民幣255.0億元。貴集團流動負債增加主要由於(i)貿易應付款項金額由二零一七年十二月三十一日約人民幣8.3125億元增加至二零一八年十二月三十一日約人民幣32.9301億元及(ii)

獨立財務顧問函件

於二零一八年十二月三十一日合約負債金額增至約人民幣130.85億元。據管理層告知，該合約負債指於二零一八年預售開發中物業及持作銷售物業所收墊款。

誠如上表進一步所載，貴集團非流動負債由二零一七年十二月三十一日約人民幣120.942億元增加約人民幣145.802億元或120.6%至二零一八年十二月三十一日約人民幣266.744億元。有關增加主要由於二零一八年來自建發房產的貸款增加。

表五：計算 貴集團資產負債比率

	於十二月三十一日	
	二零一七年 人民幣千元	二零一八年 人民幣千元
債務總額		
非控股權益股東及關連方的		
無抵押免息貸款	7,956,072	4,813,844
間接控股公司的無抵押計息貸款	4,981,163	16,082,145
計息借款	5,949,513	8,348,607
債務總額小計(A)	<u>18,886,748</u>	<u>29,244,596</u>
權益總額(B)	<u>5,285,140</u>	<u>10,604,046</u>
資產負債比率((A)/(B) x 100%)	357.4%	275.8%

誠如上表所述，於二零一八年十二月三十一日，貴集團的資產負債比率約為275.8% (二零一七年十二月三十一日：約357.4%)，乃按貴公司債務總額除以權益總額計算。債務總額包括(i)非控股權益股東及關連方的無抵押免息貸款；(ii)間接控股公司的無抵押計息貸款；及(iii)計息借款。如上所述，貴集團仍處於高水平資產負債狀況，存在重大流動資金問題。據管理層告知，為管理流動資金風險，於二零一九年四月二十九日 貴公司與建發房產訂立補充框架協議，內容有關建發房產於二零一八年六月一日起至二零二一年五月三十一日止未來三年向 貴公司及其附屬公司授出本金總額不超過人民幣30,000,000,000元的股東貸款融資，按年利率5.70%計息。經考慮上述貸款融資，貴集團未來十二個月的現金流量被

視為足以撥付其營運。此外，管理層亦將持續監察 貴集團的流動資產／負債淨值狀況及外部借款動用情況，以確保有效運用可用銀行融資並遵守相關貸款契約。

1.2 有關益悅(即股權轉讓協議的買方)的資料

益悅為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司。益悅主要從事房地產投資及開發業務。

1.3 有關建發房產(即股權轉讓協議的賣方)的資料

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，而廈門建發股份有限公司為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)的附屬公司。廈門建發集團有限公司為國有綜合企業，主要在中國從事供應鏈營運、房地產開發、旅遊及酒店、會議及展覽等行業。

建發房產為一家於中國成立的有限責任公司，為 貴公司控股股東，於最後實際可行日期持有608,691,745股已發行股份，佔 貴公司已發行股本約66.90%，主要從事房地產開發、商業運營、物業管理、投資等業務。

1.4 有關目標公司的資料

(a) 目標公司的股權架構

建發房產為目標公司的唯一股東，於最後實際可行日期註冊股本為人民幣780,000,000元。

(b) 目標公司的主要業務

目標公司為於中國成立的有限責任公司，其全部註冊股本由建發房產擁有。於最後實際可行日期，目標公司持有該土地的全部權益。

(c) 有關該土地的資料

該土地位於中國江蘇省太倉市科教新城東倉路東、天如路(規劃中)南，佔地面積約83,999平方米，預計計容建築面積約152,798平方米，為住宅、商業及幼稚園用地。該土地的土地使用權出讓年限為住宅七十年、商業四十年及幼稚園五十年。

該土地位於太倉市南部科教新城核心區，交通便利，距太倉市政府僅約3公里，距上海嘉定北地鐵站約10公里，同時周邊教育、商業及醫療配套齊全，南側緊臨科教新城實驗小學、太倉市高級中學，北側連接萬達廣場等商圈，而該土地位於太倉市具有物業發展戰略價值的黃金地段。

該土地會分兩期發展。第一期預期於二零一九年七月或之前開始建設，於二零一九年十二月或之前啟動預售，及於二零二一年七月或之前竣工。第二期預期於二零一九年九月或之前開始建設，於二零二零年七月或之前啟動預售，及於二零二一年十二月或之前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

(d) 目標公司的財務資料

目標公司僅就持有該土地而成立，自二零一九年四月十日註冊成立以來，目標公司並無任何業務。

於二零一九年四月十日至二零一九年五月三十一日止期間，目標公司並無進行任何業務。

獨立財務顧問函件

以下載列目標公司於二零一九年五月三十一日的經審核綜合財務狀況，乃摘錄自通函附錄二目標公司的會計師報告：

表六：於二零一九年五月三十一日目標公司的財務狀況表

	於二零一九年 五月三十一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產	
— 遞延稅項資產	1,984
流動資產	
— 待售開發中物業	1,476,907
— 銀行結餘	<u>856</u>
資產總值	1,479,747
流動負債	
— 其他應付款項	3,848
— 應付一家直接控股公司款項	<u>1,481,853</u>
負債總值	1,485,701
負債淨值	(5,954)

誠如上表所述，待售開發中物業人民幣1,476,907,000元指(i)收購該土地的成本人民幣1,433,890,000元；及(ii)建築成本及資本化開支人民幣43,017,000元的總和。

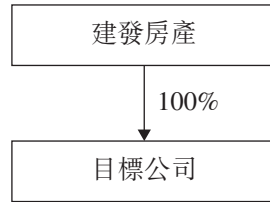
應付一家直接控股公司款項人民幣1,481,853,000元為目標公司負債總值的主要組成部分，指建發房產向目標公司墊付的款項以清償該土地收購事項的代價。據賣方告知，股東貸款為無抵押，按年利率5.7%計息及須按要求償還。

於二零一九年五月三十一日，目標公司並無任何重大或然負債。

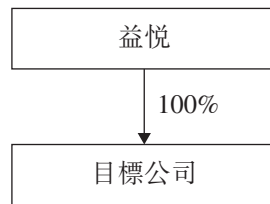
2. 收購事項的交易架構

下圖顯示目標公司分別於緊接收購事項完成前及後的股權架構。

(a) 目標公司於緊接完成前於最後實際可行日期的架構：



(b) 目標公司於緊隨完成後的架構：



3. 訂立股權轉讓協議的理由及裨益

(a) 董事會對訂立股權轉讓協議的理由的意見

誠如函件所述，鑑於：(i)該土地周邊配套齊全，地段良好，具備較大開發潛力；及(ii)收購事項可進一步擴大貴集團的土地儲備規模，進一步提升貴集團在中國房地產市場的品牌影響力，董事認為訂立股權轉讓協議有利於貴公司拓展主營業務，而股權轉讓協議項下的條款乃正常商業條款，屬公平合理，符合貴公司及股東整體利益。

(b) 評估訂立股權轉讓協議的合理性及公平性的因素

為評估訂立股權轉讓協議的合理性及公平性，吾等已考慮以下因素：

(i) 中國房地產市場概覽

隨著中國經濟增長及固定資產投資加速，中國房地產投資亦相應快速成長。因此，誠如中國國家統計局網站 (<http://www.stats.gov.cn/tjsj/>) 所載，在中國城鎮化發展迅速及房地產投資意欲高漲所帶動下，中國物業市場的投資總額由二零一四年約人民幣95,040億元增加至二零一八年的人民幣120,260億元，複合年增長率(「複合年增長率」)約為

4.82%。與此同時，中國物業市場住宅物業投資由二零一四年約人民幣64,350億元增加至二零一八年的人民幣85,190億元，複合年增長率約為5.78%。

下表顯示根據中國國家統計局所發布名為《企業完成房地產開發投資的情況》的統計報告，於所示期間與中國物業市場有關的相關數據：

	二零一四年	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年
	人民幣十億元				
房地產投資總額	9,504	9,598	10,258	10,980	12,026
住宅物業投資	6,435	6,460	6,870	7,515	8,519
商業物業投資	1,435	1,461	1,584	1,564	1,418

誠如上列統計數據所示，由二零一四年起至二零一八年止五年間，房地產投資總額呈增長趨勢。鑒於該增長趨勢，吾等認為，中國經濟增長在若干程度上推動中國的房地產投資活動。

據搜狐所發布名為《詳解2019年「兩會」中房地產政策六大亮點》的文章(http://www.sohu.com/a/303734535_313170)所進一步載述，吾等注意到中國政府有意(i)保持房地產市場調控政策連續性和穩定性；(ii)平衡房地產市場穩定增長與風險管理政策，分清中央和地方事權；(iii)放寬信貸政策、調低企業槓桿率及穩定居民家庭的槓桿率；及(iv)於二零二零年推進房地產稅立法；(v)進一步加快農村城鎮化；及(vi)調低住房稅收，增強居民購房能力。吾等注意到中國政府於二零一八年實施包括貸款限制、提升按揭利率及限制每戶購房數目等降溫措施，此等措施或會減慢中國物業市場的增長，並導致房地產需求下跌。然而，考慮到二零一九年中國政府調低住房稅收的政策及上述列示整體房地產投資及建築的需求增長，吾等認為中國整體物業市場將維持正面，並將為發展中省份在房地產發展行業帶來潛在增長。

(ii) 江蘇房地產市場概覽

誠如上文所述，該土地位於中國江蘇省太倉市。太倉為中國江蘇省蘇州下轄縣級市，位於南通市對岸的長江口南岸，南接上海，其大部分東北部地區相隔長江與崇明島相望。其土地面積為649平方公里，人口不足50萬。

作為其中一個在金融、教育、科技及旅遊業方面領先的省份，而其省會為南京，江蘇的商業及住宅物業市場錄得強勁需求。為評估未來數年江蘇的商業及住宅物業增長潛力，吾等已從公共領域中取得有關江蘇地區的房地產發展資料，並進行下述調研工作。

根據中國國家統計局官方網站(<http://www.stats.gov.cn/tjsj/>)所載於二零一四年至二零一八年期間有關江蘇省房地產投資主要指標的數據，吾等注意到，江蘇省的房地產投資總額由二零一四年約人民幣8,240億元增加至二零一八年約人民幣10,980億元，複合年增長率約5.91%，凌駕於中國物業市場投資總額的複合年增長率4.82%。鑒於上述增長趨勢，吾等的結論是江蘇省房地產發展市場維持穩定增長。

關於太倉住宅物業的物業價格，吾等亦已研究及檢視房地產資訊服務平台中國房價行情網所發布的太倉過往住宅物業價格資料。根據研究，吾等注意到太倉住宅物業的平均每月定價由二零一五年一月的每平方米約人民幣8,055元增加至二零一八年十二月的每平方米約人民幣14,997元，複合年增長率約16.81%。此外，吾等注意到太倉商業物業的平均每月定價由二零一五年一月的每平方米約人民幣15,121元增加至二零一八年十二月的每平方米約人民幣17,814元，複合年增長率約4.18%。

經考慮上述研究結果，吾等認為江蘇省太倉的商業及住宅物業發展呈增長趨勢，顯示於收購事項完成後會為 貴集團帶來潛在投資回報。

(iii) 貴集團的發展計劃

誠如函件所述， 貴集團計劃於收購事項完成後將該土地發展為住宅、商業及幼稚園項目。該土地會分兩期發展。第一期預期於二零一九年七月或之前開始建設，於二零一九年十二月或之前啟動預售，及於二零二一年七月或之前竣工。第二期預期於二零一九年九月或之前開始建設，於二零二零年七月或之前啟動預售，及於二零二一年十二月或之前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

結論

經考慮上文所述後，吾等認為收購事項符合 貴集團長遠發展策略，將為 貴集團帶來投資良機以提升 貴公司長遠價值，因此符合 貴公司及股東整體利益。

4. 股權轉讓協議的主要條款

於二零一九年六月十七日，益悅與建發房產訂立股權轉讓協議。股權轉讓協議的主要條款如下：

(a) 將予收購的權益

根據股權轉讓協議，益悅有條件同意收購而建發房產有條件同意出售目標公司全部股權。

(b) 代價

誠如函件所述，收購事項的總代價約為人民幣1,479,911,396元(可據實調整)，包括

- (i) 收購事項的現金代價人民幣0元；及
- (ii) 償還建發房產墊付予目標公司於股權轉讓協議日期結欠的股東貸款(包括本金及利息)人民幣1,479,911,396元(可據實調整)。

上述提供予目標公司的股東貸款乃供收購及開發該土地。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償還股東貸款。

(c) 代價基準

誠如函件所述，收購事項的現金代價人民幣0元乃由益悅與建發房產經參考(i)建發房產向目標公司墊付於股權轉讓協議日期的未償還貸款(包括本金及利息)；及(ii)福建普和會計師事務所有限公司(「福建」)及廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司(「估值師」)對目標公司於二零一九年四月三十日的總資產及負債進行的估值(「估值」)後公平磋商釐定。就董事所深知及及全悉，福建及估值師各自為獨立於 貴集團、其關連人士及建發房產的第三方。

獨立財務顧問函件

經參考估值師就估值編製日期為二零一九年五月二十四日的估值報告(「估值報告」)，估值結果為經評估資產淨值於二零一九年四月三十日為人民幣0元(「經評估資產淨值」)。資產淨值指(i)資產總值人民幣864,792,872.50元及(ii)負債總額人民幣864,792,872.50元。誠如估值報告所述，負債總額人民幣864,792,872.50元當中，人民幣861,760,872.50元指建發房產向目標公司墊付的股東貸款(本金及利息)於二零一九年四月三十日的未償還結餘。估值報告進一步載述，估值按資產基礎法編製，假設目標公司將持續經營，目標公司的資產及負債將按與有關資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。目標公司的經評估股權價值將按經評估總資產價值與經評估總負債價值之差額(即經評估資產淨值)釐定。

經考慮函件所述資料，吾等於下文概述建發房產墊付的股東貸款於股權轉讓協議日期的未償還結餘(「股東貸款」)，有關股東貸款須由益悅於收購事項完成時償還：

人民幣

根據估值報告股東貸款於二零一九年四月三十日的估值

一 建發房產於二零一九年三月二十六日及二零一九年四月三十日就土地收購事項首筆付款墊付的貸款(附註)	860,334,000
一 建發房產於其經營賬戶墊付的額外款項	46,000
一 於二零一九年四月三十日的應付利息	<u>1,380,873</u>
股東貸款於二零一九年四月三十日的未償還金額	861,760,873
透過建發房產於二零一九年五月十四日墊付的額外貸款清償土地收購事項的最終付款(附註)	573,556,000
建發房產於其經營賬戶墊付的額外款項	34,794,000
於二零一八年五月一日至股權轉讓協議日期止期間產生的應付利息	<u>9,800,523</u>
股東貸款於股權轉讓協議日期的未償還結餘總額	1,479,911,396

附註：據日期為二零一九年四月二十三日的土地使用權出讓合同所載，土地收購事項的付款總額為人民幣1,433,890,000元(人民幣860,334,000元+人民幣573,556,000元)。

根據股權轉讓協議，於收購事項完成後，益悅須支付上述股東貸款約人民幣1,479,911,396元(可據實調整)。

(d) 代價評估

於評估代價的公平性及合理性時，吾等注意到代價乃基於估值的估值結果、目標公司於股權轉讓協議日期建發房產先前給予目標公司的股東貸款(本金及利息)的未償還結餘而協定。

(i) 審閱及評估估值

誠如上文所述，收購事項的現金代價人民幣0元乃經參考估值而釐定。據董事告知，估值由估值師根據中華人民共和國資產評估法、資產評估基本準則(財資(2017)43號)及其他中國相關法律、規定、準則及規例編製。

基於上文所述，吾等已與管理層討論並了解估值目的為評估目標公司的資產及負債。吾等已進一步審閱目標公司於二零一九年四月三十日及二零一九年五月三十一日的管理賬目，吾等注意到，除(i)建發房產墊付的額外股東貸款以償付該土地收購事項的最終付款；及(ii)建發房產所墊付股東貸款之未償還金額於二零一九年五月一日至二零一九年五月三十一日止期間所產生利息外，期內並無任何已確認重大交易。

因此，吾等認為估值目的為(1)向董事會就目標公司的資產淨值提供參考，有關資產淨值乃根據資產基礎估值法進行估值；及(2)制定釐定及評估收購事項的總代價的基準。

- 審閱估值報告及相關估值方法

於評估估值的公平性及合理性時，吾等已與管理層討論並取得估值報告副本。吾等已審閱估值報告，並就達致目標公司於二零一九年四月三十日的資產及負債市值時所採用方法、基準及假設與估值師討論。

獨立財務顧問函件

經向估值師作出查詢後，吾等注意到估值乃估值師採用資產基礎法編製。估值師解釋，目標公司的資產及負債按與有關資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。換言之，目標公司股權的經評估價值按經評估總資產價值減經評估總負債價值(即經評估資產淨值)釐定。於評估上述估值基準的公平性及合理性時，吾等已考慮下列因素：

1. 估值報告所載土地按金付款金額(即人民幣860,334,000元)乃目標公司主要資產，佔目標公司於二零一九年四月三十日的資產總值約99.5%(即人民幣864,792,872.50元)；
2. 目標公司自其成立日期以來仍處於建設階段；
3. 並無物業發展業務的過往財務業績記錄；及
4. 由於基準及假設涉及不確定因素，未能提供未來營運日期。

經考慮上述因素後，吾等認為，資產基礎法為評估個別資產(扣除負債)市值的合適方法。

獨立財務顧問函件

- 審閱估值所用假設及估值方法

吾等已審閱估值報告並注意到經評估資產淨值人民幣0元為(i)目標公司於二零一九年四月三十日的資產總值人民幣864,792,872.50元與(ii)目標公司於二零一九年四月三十日的負債總額人民幣864,792,872.50元之間的差額的結果。以下載列估值報告所述目標公司於二零一九年四月三十日的資產及負債概要：

	於 二零一九年 四月三十日 人民幣千元
資產	
現金及現金等價物	3,078
預付土地按金	860,334
其他資產	1,381
 資產總值	 864,793
負債	
應付建發房產款項	861,761
其他應付款項	3,032
 負債總值	 864,793
 經評估資產淨值	 0

下表載列吾等於審閱估值報告及與估值師討論後，就經評估資產淨值完成的工作及意見：

資產及／或負債	吾等所完成工作及意見
1. 預付土地按金	<p>預付土地按金人民幣860,334,000元佔目標公司於二零一九年四月三十日的資產總值約99.50%。</p> <p>據估值師告知，有關預付土地按金由估值師按日期為二零一九年四月二十三日的各份土地使用權出讓合同所載目標公司就土地收購事項首筆付款向太倉市自然資源和規劃局支付的實際成本而作出評估。</p>

資產及／或負債

吾等所完成工作及意見

經審閱上述合同及付款記錄，吾等認為估值師按價值原始成本計算並按等值基準就有關預付土地按金進行的估值屬公平合理。

2. 應付建發房產的
未償還貸款金額

吾等向賣方查詢，並了解到股東貸款為無抵押，按年利率5.7%計息及須按
要求償還。

為評估股東貸款的未償還結餘金額，吾等取得計算基準及相關付款記錄，並認為於二零一九年四月三十日按其賬面值評估的未償還股東貸款估值屬公平合理。

3. 現金及現金等
價物以及其他
應付款項

經考慮該等其他資產及負債的性質不受市場變動及折舊影響，吾等認為使用其賬面值評估現金及現金等價物以及其他應付款項屬公平合理。

• 審閱估值師的勝任能力

就盡職審查目的而言，吾等已審閱及查詢(i)估值師的委聘條款；(ii)估值師於編製估值報告方面的資格及經驗；及(iii)估值師為進行估值而採取的步驟及盡職審查措施。根據估值師所提供的委聘函及其他相關資料，並基於吾等與估值師的面談，吾等信納估值師的委聘條款以及其於編製估值報告方面的資格及經驗。

- 有關估值的評估結果

經評估上述估值後，吾等確認：

- 儘管預付土地按金人民幣860,334,000元由估值師基於目標公司支付的實際成本進行估值，估值並無計入該土地的公平市值；及
- 估值的估值日期為二零一九年四月三十日，並無計及於二零一九年五月一日至股權轉讓協議日期止期間已確認的交易。

除上述者外，吾等並無發現任何重大因素，可導致吾等質疑估值所採用主要基準及假設以及所使用資料的公平性及合理性。

(ii) 審閱及評估該土地估值

誠如上文一節所述，吾等指出估值並無計及該土地的公平市值。有見及此，貴公司委聘獨立物業估值師戴德梁行有限公司（「戴德梁行」）評估該土地於二零一九年五月三十一日的估值（「該土地估值」）。誠如該土地估值所載，該土地由戴德梁行於二零一九年五月三十一日重新估值為人民幣1,490,000,000元。就此，吾等已完成工作並審閱有關該土地估值的估值報告（「該土地報告」）。

- 審閱該土地報告及相關估值方法

於評估該土地估值的公平性及合理性時，吾等已與管理層討論，以了解釐定估值的主要基準並取得該土地報告副本。該土地報告由戴德梁行編製。吾等已審閱該土地報告，並與戴德梁行討論達致該土地市值所採納估值方法以及所用基準及假設。

在與戴德梁行的討論中，吾等注意到戴德梁行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。該土地估值乃假設此等方面符合要求且在建設期間不會產生額外成本或延誤而編製。

- 審閱該土地估值所採用估值方法及假設

該土地估值由戴德梁行採用直接比較法編製。吾等已審閱並向戴德梁行查詢有關該土地估值所採用估值方法、基準及假設。戴德梁行解釋彼等採用直接比較法，當中包括就可資比較物業的變現價格或當前要價進行比較。在與戴德梁行的討論中，吾等得悉如何得出該土地估值，以及如何衡量類似規模、性質及地段的可資比較物業各自的優點及缺點。

吾等已與戴德梁行就所採用估值方法進行討論，並已審閱戴德梁行提供的可資比較數據，吾等認為所採納基準屬合適、公平及合理。據戴德梁行進一步確認，其假設(i)該土地並無可能影響其價值的繁重產權負擔、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。鑒於上述情況，儘管吾等已採取合理步驟審閱估值，吾等並無使用其他估值方法評估該土地的價值。

- 審閱戴德梁行的勝任能力

就盡職審查而言，吾等已審閱並查詢(i)戴德梁行的委聘條款；(ii)戴德梁行於編製該土地報告方面的資格及經驗；及(iii)戴德梁行為進行該土地估值而採取的步驟及盡職審查措施。吾等注意到獨立估值師於編製中國物業估值方面有逾20年經驗。根據戴德梁行提供的委聘函及其他相關資料，並基於吾等與戴德梁行的面談，吾等信納戴德梁行的委聘條款以及其於編製該土地報告方面的資格及經驗。

- 有關該土地估值的評估結果

經審閱及評估該土地估值後，吾等認為董事會已就該土地(即目標公司的主要資產)的最近期公平市值作出評估。

誠如上文所述，該土地由戴德梁行於二零一九年五月三十一日重新估值為人民幣1,490,000,000元。與附錄二會計師報告所載計入待售開發中物業的該土地賬面淨值約人民幣1,476,907,000元相比，該土地市值較其賬面值高出約人民幣13,093,000元。

除上述結果外，吾等並未發現任何重大因素，可導致吾等質疑該土地估值所採用的主要基準及假設或所使用資料的公平性及合理性。

(iii) 審閱股東貸款於股權轉讓協議日期的未償還金額

誠如本函件第19頁「代價基準」分節項下計算方式所述，吾等得悉於股權轉讓協議日期的股東貸款未償還結餘為人民幣1,479,911,396元。就此，吾等已進行下列工作以評估有關賬面值：

- 已檢查與該土地收購事項有關的土地使用權出讓合同；
- 就付款是否存在檢查相關付款記錄；及
- 重新計算利息付款。

經評估上述已完成工作的結果，吾等認為未償還貸款金額並無重大差異，屬公平合理。

就整體評估代價的結論

經審閱估值、該土地估值及股東貸款於股權轉讓協議日期的未償還金額後，吾等認為：

- (i) 估值目的為提供參考，並列明目標公司於二零一九年四月三十日的資產淨值作為釐定及評估代價的基準；
- (ii) 除償付該土地收購事項的最終付款外，於二零一九年五月一日至二零一九年五月三十一日止期間並無已確認重大交易。吾等自目標公司於二零一九年五月三十一日的管理賬目中注意到，上述償付的財務影響為資產(即待售開發中物業)及負債(即應付建發房產款項)增加相同金額；

(iii) 該土地估值目的為列明該土地於二零一九年五月三十一日的最近期公平市值，而該土地為目標公司的主要資產。自該土地估值注意到，該土地市值較其賬面值高出約人民幣13,093,000元。鑒於有關情況下，(1)自二零一九年四月三十日以來，目標公司的其他資產及負債(除待售開發中物業及應付建發房產款項外)並無重大變動；及(2)目標公司的主要負債(即應付建發房產款項)將由目標公司於收購事項完成後承擔，上述該土地的市值超出其賬面值較代價(即人民幣0元)有溢價，並對 貴公司有利；

(iv) 經審閱及重新計算未償還股東貸款金額的本金及利息計算方法後，吾等認為於股權轉讓協議日期的未償還股東貸款金額(將由目標公司於收購事項完成後償還)屬公平合理。

經考慮(1)該土地為目標公司的唯一主要資產；(2)估值僅就釐定代價為董事會提供參考；及(3)該土地估值提供該土地的最近期公平市值，為評估代價的具有代表性結果，吾等認同董事觀點，認為 貴公司已遵守上市規則第2.13(2)條及第14A.70(7)條，致使本通函在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成分，且符合相關披露規定，而估值師發出的估值報告不會於本通函披露。

總而言之，經仔細審閱吾等就估值、該土地估值及核實未償還股東貸款進行的工作後，吾等認為代價基準就 貴公司及其股東整體而言屬公平合理。

5. 償還股東貸款的撥付方法

誠如函件所述，儘管收購事項的現金代價為人民幣0元，益悅須於收購事項完成時向建發房產償還股東貸款(包括本金及利息)。

據董事告知，償還有關股東貸款將透過 貴公司之自有資金提供資金。為評估償還股東貸款的撥付方法的公平性及合理性，吾等已考慮下列因素：

(i) 由於(a)目標公司未能提供擔保及/或抵押資產；及(b)於最後實際可行日期 貴集團資產負債狀況較高，因此與外部金融機構按相同條件提供的利率比較，賣方就股東貸款提供的利率5.70%對目標公司有利；及

- (ii) 貴公司有充足內部資源於未來十二個月撥付其營運資金及償還股東貸款。就此，吾等審閱 貴集團於二零一八年十二月三十一日的財務狀況表，並確認 貴集團於二零一八年十二月三十一日的現金及現金等價物約為人民幣45.5億元。吾等進一步審閱由 貴公司管理層編製涵蓋二零一九財政年度下半年及二零二零財政年度上半年的 貴集團內部現金流量預算，經計及未來十二個月的預期現金流出，吾等注意到 貴集團仍有充足財務資源撥付未來十二個月的營運資金。

鑒於上文所述，儘管由於 貴集團的負債將因股東貸款而增加，資產負債比率將相應因收購事項完成而有所增加，經考慮(i)收購事項符合 貴公司業務；(ii) 貴公司有充足內部資源；及(iii)與外部金融機構相比，建發房產提供優惠利率，吾等認為融資條款及結算方式屬公平合理。

6. 收購事項的財務影響

於收購事項完成後，益悅將持有目標公司全部股權。因此，目標公司將成為 貴公司的間接附屬公司，而其有關財務業績將於 貴公司綜合財務報表內綜合入賬。

(a) 盈利

於最後實際可行日期，該土地已開展建築項目。由於開發物業項目至其竣工階段普遍需時超過一年，故僅可於建築項目落成及物業的業權已分階段轉移至客戶後方始確認收益。因此，目標公司的盈利會按年變動。

(b) 現金流量

於二零一九年五月三十一日， 貴集團的銀行及手頭現金約為人民幣6,736,020,000元。董事認為， 貴集團的銀行及手頭現金以及來自控股股東的借款可抵銷資本承擔導致的現金流出。

(c) 資產淨值

貴集團於二零一九年五月三十一日的綜合資產淨值約為人民幣11,184,230,000元。股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，鑒於目標公司的資產淨值為負數，故 貴集團的資產淨值將會減少。

(d) 資產負債比率

於二零一九年五月三十一日，貴集團的資產負債比率約為307.77%，乃將貴集團於二零一九年五月三十一日的計息借款總額除以貴集團於二零一九年五月三十一日的權益總額計算得出。於股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，貴集團的資產淨值將會減少，故資產負債比率繼而會有所上升。

推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款乃正常商業條款並於貴集團一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合貴公司及獨立股東整體利益。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投票贊成於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准股權轉讓協議的條款。

此 致

建發國際投資集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
裕韜資本有限公司
董事
蕭恕明
謹啟

二零一九年七月十五日

1. 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)。

2. 債務聲明

借款—有抵押

於二零一九年五月三十一日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有擔保及有抵押計息銀行借款約為人民幣6,270,410,000元。本集團有擔保及有抵押計息銀行借款中約人民幣1,079,000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6,041,331,000元以開發中物業作抵押。

借款—無抵押

於二零一九年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團的無抵押及有擔保計息銀行借款約為人民幣4,360,297,000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3,409,364,000元，以及來自間接控股公司的無抵押及無擔保計息貸款約為人民幣18,331,713,000元。

證券化安排的收款

於二零一九年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有證券化安排的收款約人民幣3,443,659,000元，該收款為以若干物業銷售的購房尾款及若干物業管理費用於將來的應收款作為抵押。

融資擔保合約

於二零一九年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團已就授予經擴大集團物業買家的按揭融資約人民幣12,719,619,000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)房地產所有權證的發出時間(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

於二零一九年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團就物業、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16,154,000元、人民幣13,908,654,000元及人民幣8,300,000元。

抵押資產

於二零一九年五月三十一日，銀行借款由相關資產(包括經擴大集團賬面值約為人民幣10,101,000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12,296,748,000元的若干待售開發中物業)作實際抵押。

或然負債

於二零一九年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何重大或然負債。

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，於二零一九年五月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他已發行但未償還、或法定或以其他方式增設但未發行的債務證券、貸款或任何定期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或其他形式)、任何其他借款或屬借貸性質的債務，包括銀行透支及任何承兌負債(一般貿易票據除外)或其他類似債務、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金充足性

董事認為，考慮到經擴大集團的可動用財務資源及銀行融資，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。

4. 目標公司的財務資料

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

行業分析

於二零一九年，中國政府堅持以引導房地產市場平衡、穩定和健康發展為政策方向，各地方城市政府一方面不同程度上延續對土地供應、貸款融資和銷售情況的監控，另一方面採用多種方式優化、細分市場保障正常居住和改善需求。中國房地產市場整體運行平穩，隨著市場預期逐步穩定，供需調整將歸於新的平衡。未來中國仍將保持推進城市化，中長期內房地產市場存在可觀剛性需求，發展前景向好。

業務回顧

目標公司於二零一九年四月十日在中國成立為有限責任公司，太倉建倉主要持有資產為該土地。

該土地的原收購成本為人民幣1,433,890,000元。該土地位於中國江蘇省太倉市科教新城東倉路東、天如路(規劃中)南，佔地面積約83,999平方米，預計計容建築面積約152,798平方米，為住宅、商業及幼稚園用地。該土地的土地使用權出讓年限為住宅七十年、商業四十年及幼稚園五十年。該土地位於太倉市南部科教新城核心區，交通便利，距太倉市政府僅約3公里，距上海嘉定北地鐵站約10公里，同時周邊教育、商業及醫療配套齊全，南

側緊臨科教新城實驗小學、太倉市高級中學，北側連接萬達廣場等商圈，整體區位價值較優。

該土地會分兩期發展。第一期預期於二零一九年七月或之前開始建設，於二零一九年十二月或之前啟動預售，及於二零二一年七月或之前竣工。第二期預期於二零一九年九月或之前開始建設，於二零二零年七月或之前啟動預售，及於二零二一年十二月或之前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

行政開支

目標公司於二零一九年四月十日(成立日期)至二零一九年五月三十一日止期間的行政開支約為人民幣717,000元。行政開支主要包括印花稅費用。

財務成本

於二零一九年四月十日(成立日期)至二零一九年五月三十一日止期間的財務成本約為人民幣7,223,000元，主要包括利息開支。目標公司的貸款主要包括建發房產的計息貸款。

所得稅抵免

於二零一九年四月十日(成立日期)至二零一九年五月三十一日止期間的所得稅抵免約為人民幣1,984,000元，乃因確認遞延所得稅資產而產生。

資本架構

於二零一九年五月三十一日，目標公司的註冊及實繳資本為人民幣零元。

財務資源

於二零一九年五月三十一日，目標公司的融資主要依賴建發房產的計息貸款。據觀察截至二零一九年五月三十一日止年度，目標公司的借款需求並無特定季節性趨勢。

淨資產負債比率

淨資產負債比率按債務淨額除以母公司擁有人應佔權益計算。債務淨額定義為(i)應付一家直接控股公司的款項；及(ii)現金及現金等價物以及抵押存款總和的差額。

於二零一九年五月三十一日，目標公司有應付一家直接控股公司款項約人民幣1,481,853,000元。

於二零一九年五月三十一日，目標公司的淨資產負債比率為-24,873.98%。目前，目標公司的融資主要依賴建發房產的計息貸款。

僱員及薪酬政策

目標公司於二零一九年五月三十一日有零名員工。於二零一九年四月十日(成立日期)至二零一九年五月三十一日止期間的員工成本為人民幣零元。

目標公司的薪酬政策符合有關個別員工表現的現行市場慣例，且目標公司設有一項根據相關表現獎勵員工的花紅計劃。

外匯風險

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

或然負債

目標公司於二零一九年五月三十一日並無重大或然負債。

資本承擔

於二零一九年五月三十一日，目標公司並無資本承擔。

5. 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，不斷增加其優質土地儲備。股權轉讓協議項下擬進行交易將有助拓展經擴大集團的主要業務以及提升經擴大集團在各地方房地產市場的競爭地位。藉著該土地，經擴大集團之盈利能力及可持續發展之能力日後將進一步提升。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。並致力於推進(i)業務佈局多元化；(ii)建設及提升盈利能力；及(iii)開拓可持續發展路徑。

本公司在開發及營銷房地產的同時，亦受惠於建發房產的品牌優勢。過去30多年來，建發房產在全國各地開發多個項目，因而在業內享負盛名，處於較其競爭者更優越的地位。

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，伺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。

作為香港上市公司，本公司依託建發房產強大背景，將繼續為創造股東價值而提升其盈利能力。

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



就歷史財務資料致太倉建倉房地產開發有限公司董事的會計師報告

緒言

吾等就第3至20頁所載的太倉建倉房地產開發有限公司(「目標公司」或「太倉建倉」)的歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括太倉建倉於二零一九年五月三十一日的財務狀況表、於二零一九年四月十日(成立日期)至二零一九年五月三十一日止期間(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。第3至20頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為供載入建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)日期為二零一九年七月十五日的通函(「通函」)內而編製，內容有關建議由 貴公司收購太倉建倉的100%股權。

董事對歷史財務資料的責任

太倉建倉董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並負責落實太倉建倉董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函報告工作準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否確無重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及實程序以獲取與歷史財務資料金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準編製並作出真實公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策是否恰當及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實公平地反映太倉建倉於二零一九年五月三十一日的財務狀況及其於有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須報告事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第3頁所界定相關財務報表作出調整。

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樓

二零一九年七月十五日

林敬義

執業證書編號：P02771

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的太倉建倉於有關期間的財務報表(「相關財務報表」)，由致同(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。除非另有指明，所有金額均湊整至最接近的人民幣千元。

(A) 損益及其他全面收益表

		二零一九年 四月十日 (成立日期)至 二零一九年 五月三十一日 止期間 人民幣千元
	附註	
收益	4	—
其他收入	5	2
行政開支		(717)
財務成本	6	<u>(7,223)</u>
除所得稅前虧損		(7,938)
所得稅抵免	7	<u>1,984</u>
期內虧損及全面虧損總額		<u><u>(5,954)</u></u>

(B) 財務狀況表

	附註	於二零一九年 五月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
遞延稅項資產	13	<u>1,984</u>
流動資產		
待售開發中物業	10	1,476,907
銀行結餘		<u>856</u>
		<u>1,477,763</u>
流動負債		
其他應付款項	11	3,848
應付一家直接控股公司款項	12	<u>1,481,853</u>
		<u>1,485,701</u>
流動負債淨值		<u>(7,938)</u>
負債淨值		<u><u>(5,954)</u></u>
權益		
實繳股本	14	—
累計虧損		<u>(5,954)</u>
股本虧絀		<u><u>(5,954)</u></u>

(C) 權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	股本虧絀 人民幣千元
於二零一九年四月十日 (成立日期)	—	—	—
期內虧損及全面虧損總額	—	(5,954)	(5,954)
於二零一九年五月三十一日	<u>—</u>	<u>(5,954)</u>	<u>(5,954)</u>

(D) 現金流量表

	於二零一九年 四月十日 (成立日期)至 二零一九年 五月三十一日 止期間 人民幣千元
經營活動現金流量	
除所得稅前虧損	(7,938)
調整：	
利息收入	<u>(2)</u>
營運資金變動前經營虧損	(7,940)
待售開發中物業增加	(1,476,907)
其他應付款項增加	<u>3,848</u>
經營活動所用現金淨額	<u>(1,480,999)</u>
投資活動現金流量	
已收利息	<u>2</u>
融資活動現金流量	
一家直接控股公司的墊款	<u>1,481,853</u>
現金及現金等價物增加淨額	856
期初的現金及現金等價物	<u>—</u>
期終的現金及現金等價物，以銀行結餘呈列	<u><u>856</u></u>

II. 太倉建倉歷史財務資料附註

1. 一般資料

太倉建倉於二零一九年四月十日在中國成立為有限公司。其註冊辦事處地址為江蘇省太倉市鄭和中路蘭德東亭大廈。其主要在中國從事物業開發。

太倉建倉董事認為，太倉建倉的直接控股公司及最終控股公司分別為於中國註冊成立的建發房地產集團有限公司(「建發房產」)及廈門建發集團有限公司。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製及呈列基準

載列於本報告的歷史財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括由香港會計師公會(「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、修訂及詮釋)、香港公認會計原則以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而編製。

就編製及呈列有關期間的歷史財務資料而言，太倉建倉一直貫徹應用於二零一九年四月十日(成立日期)開始的財政期間生效的所有香港財務報告準則。編製歷史財務資料所用重大會計政策已於整個有關期間內貫徹應用。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其對太倉建倉歷史財務資料的影響(如有)於附註2.2披露。

歷史財務資料已按照歷史成本法編製。計量基準於下文會計政策內詳述。

於二零一九年五月三十一日，太倉建倉尚未產生任何收入，並依賴其直接控股公司的財務支援，作進一步物業開發及營運資金之用。歷史財務資料按持續經營基準編製，原因是太倉建倉的直接控股公司已承諾當其債務到期時會向太倉建倉提供所需財務支援。董事相信，太倉建倉將能夠於可見將來履行其財務責任。因此，歷史財務資料已按持續經營基準編製。

編製與香港財務報告準則一致的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計。涉及較高程度判斷或複雜性的範圍或假設並估計對歷史財務資料屬重大的範圍於下文附註3披露。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)湊整至最接近的人民幣千元呈列，其為太倉建倉的功能貨幣。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

太倉建倉未有提早採納以下已頒佈惟於有關期間尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	業務的定義 ⁴
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ³
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號(修訂本)	重大性之定義 ¹

- ¹ 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- ² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。
- ³ 生效日期尚未釐定。
- ⁴ 對收購日期於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或其後的業務合併及資產收購生效。

太倉建倉董事預計，所有公告將於公告生效日期後開始的首個期間在太倉建倉的會計政策中採用。新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對歷史財務資料有重大影響。

2.3 金融工具

金融資產及金融負債於太倉建倉訂立金融工具的合約條文時於財務狀況表確認。

金融資產或金融負債初步按公平值加上(倘並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」)的金額資產)收購或發行該項目直接應佔的交易成本計量。

(i) 金融資產的分類及計量

於初始確認時，金融資產被分類為：按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益(「按公平值計入其他全面收益」)計量或按公平值計入損益計量。

金融資產在初始確認後不會重新分類，除非太倉建倉於期內改變管理金融資產的業務模式。

倘金融資產符合以下條件，且並非指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該資產為在以持有資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條款在特定日期產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

未如上文所述分類為按攤銷成本計量或按公平值計入其他全面收益的所有金融資產會按公平值計入損益計量。在初始確認時，倘可消除或大幅減少會計錯配的發生，則太倉建倉可能不可撤回地指定金融資產按公平值計入損益計量。

金融資產：業務模式評估

太倉建倉在組合層面持有的金融資產評估業務模式的目標，因為此最有效反映業務管理的方法及向管理層提供信息的方式。

持作買賣用途且其表現以公平值為基準評估和管理的金融資產按公平值計入損益計量。

金融資產：後續計量及損益

按攤銷成本計量的 金融資產 (包括銀行結餘)	該等資產隨後以實際利息法按攤銷成本計量。攤銷成本會扣減減值虧損。利息收入、外匯損益及減值於損益中確認。終止確認的任何收益或損失於損益中確認。
------------------------------	--

(ii) 終止確認金融資產

太倉建倉於自金融資產收取現金流量的合約權利屆滿，或金融資產及絕大部分風險及回報已轉移時，方會終止確認金融資產。

(iii) 金融資產減值

太倉建倉就按攤銷成本計量的金融資產確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的虧損撥備。

全期預期信貸虧損是預期金融工具在整個存續期內所有可能發生的違約事件而導致的預期信貸虧損。

12個月的預期信貸虧損是指因報告日期後12個月內(或倘該工具預計存續期少於12個月，則為較短期間)可能發生的金融工具違約事件而產生的部分預期信貸虧損。

在所有情況下，在估計預期信貸虧損時考慮的最長期間是太倉建倉面臨信貸風險的最長合約期間。

預期信貸虧損的計量

預期信貸虧損為信貸虧損的概率加權估計。信貸虧損以所有現金缺額(即根據合約應付實體的現金流量與太倉建倉預計收取的現金流量之間的差額)的現值計量。

信貸減值的金融資產

於各報告日期，太倉建倉以前瞻性基準評估按攤銷成本入賬的金融資產是否出現信貸減值。當發生一項或多項對金融資產估計未來現金流量有不利影響的事件時，金融資產將出現「信貸減值」。

金融資產信貸減值的證據包括以下可觀察數據：

- 借款人或發行人出現重大財政困難；
- 違反合約，如拖欠或逾期事件；

- 太倉建倉根據其他情況下不會考慮的條款重組貸款或墊款；
- 借款人很大可能將會破產或進行其他財務重組；或
- 因財政困難而導致擔保失去活躍市場。

在財務狀況表中列報預期信貸虧損的撥備

按攤銷成本計量的金融資產的虧損撥備從資產的賬面總額中扣除。

撇銷

若日後實際上不可收回款項，則會撇銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在太倉建倉確定債務人並無可產生足夠現金流量的資產或收入來源以償還須撇銷金額之時。然而，已撇銷的金融資產仍可能受到執行活動的影響，以遵守太倉建倉收回應收金額的程序。

(iv) 金融負債的分類及計量

金融負債分類為按攤銷成本或按公平值計入損益計量。倘金融負債分類為持作出售、屬衍生工具或於初步確認時指定為衍生工具，則金融負債分類為按公平值計入損益。按公平值計入損益的金融負債按公平值計量，而收益及虧損淨額(包括任何利息開支)於損益確認。其他金融負債其後利用實際利息法按攤銷成本計量。利息開支以及外匯收益及虧損於損益確認。終止確認時的任何收益或虧損亦於損益確認。

太倉建倉的金融負債包括其他應付款項以及應付一家直接控股公司款項，全部均以攤銷成本計量。

(v) 終止確認金融負債

太倉建倉在合約責任獲解除、取消或屆滿時，終止確認金融負債。

倘金融負債的條款被修改，而經修改負債的現金流量很大程度上有所不同，則太倉建倉亦會終止確認金融負債。在此情況下，經修改條款下的新金融負債按公平值確認。原有金融負債與經修改條款下的新金融負債的賬面值差額於損益確認。

(vi) 抵銷

當及僅當太倉建倉現時存在一項可依法強制執行的權利可抵銷金融資產與金融負債金額，且其有意以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債，則兩者可予抵銷，而其淨額於財務狀況表呈列。

收入及開支僅在香港財報報告準則允許的情況下或就一組類似交易所產生的收益或虧損按淨額基準呈列。

2.4 待售開發中物業

待售開發中物業為對有未完成建築工程的土地及建築物的投資，而管理層擬於完成後持有作出售用途。待售開發中物業初步以成本確認，且其後以成本及可變現淨值中的較低者確認。成本包括由根據經營租賃持有的土地組成的物業，包括建築成本、借貸成本及該等物業應佔的其他直接成本的開發開支。

待售開發中物業於完成後轉移至持作出售物業。

2.5 現金及現金等價物

現金及現金等價物指銀行結餘。

2.6 收益確認

收益乃按就中國物業銷售而已收或應收代價的公平值計量。

(a) 物業銷售

收益於資產控制權轉移至買方時確認。資產的控制權是在一段時間內或在某一時點轉移，取決於合約條款與適用於合約的法律規定。資產的控制權會在一段時間內轉移，前提是太倉建倉的履約行為：

- 提供買方同時取得及消耗的所有利益；或
- 創造及提升買方在太倉建倉履約時控制的資產；或
- 並無創造對太倉建倉有替代用途的資產，且太倉建倉具有就迄今為止已完成的履約部分獲得付款的可強制執行權利。

倘資產的控制權在一段時間內轉移，會按在合約期間已完成該履約責任的進度確認收益。否則，收益會於買方獲得資產控制權的時點確認。

於釐定交易價格時，如交易屬重大，太倉建倉會就融資部分的影響調整已承諾的代價金額。

對於在某一時點轉移物業控制權的物業開發及銷售合約，收益於買方獲得實物所有權或已竣工物業的法定所有權且太倉建倉已獲得現時收款權並很可能收回代價時確認。

(b) 利息收入

利息收入按時間比例基準採用實際利息法確認。就按攤銷成本計量且已出現信貸減值的金融資產而言，已就該資產的賬面總值應用實際利率。

2.7 撥備及或然負債

當太倉建倉因過往事件而有現時債務(法定或推定)結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出的可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。倘太倉建倉可能須承擔的債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受太倉建倉完全控制的不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。

2.8 僱員福利

退休福利

太倉建倉為合資格參與的僱員參與由中國政府相關省市社保管理機構籌辦的多項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。太倉建倉及僱員須向該等計劃每月供款，按期內僱員薪金的百分比計算。供款會於到期時確認為僱員福利開支。

短期僱員福利

僱員年假的權利在僱員應享有時確認。就僱員截至報告日期止已提供的服務而產生的年假的估計負債作出撥備。

非累計有薪缺勤(如病假及產假)於支取時方予以確認。

2.9 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所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。合資格資產指需要一段頗長時間始能作其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必須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必須的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

2.10 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內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期歷史財務資料內資產及負債的賬面值與其相應稅基間的暫時差額運用負債法計算。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運用稅務抵免確認，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、未運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須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及即期稅項負債會且僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 太倉建倉依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

太倉建倉會且僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 太倉建倉依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (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將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

2.11 關聯方

就此等歷史財務資料而言，一方被視為與太倉建倉有關聯，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的近親家庭成員且若該人士：
 - (i) 控制或共同控制太倉建倉；
 - (ii) 對太倉建倉有重大影響力；或

- (iii) 為太倉建倉或太倉建倉母公司的主要管理層成員。
- (b) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
 - (i) 該實體與太倉建倉屬同一集團的成員。
 - (ii) 一間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的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 該實體與太倉建倉均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間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) 實體為太倉建倉或與太倉建倉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)內所識別人土控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)內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)的主要管理層成員。
 - (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員，向太倉建倉或太倉建倉的母公司提供主要管理層服務。

一名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

估計及假設須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

估計不確定性的主要來源

持作銷售物業的估計可變現淨值

持作銷售物業初步按成本確認，其後按成本及可變現淨值的較低者確認。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持作銷售物業的估計可變現淨值。

該等估計須透過參考附近地點的最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需的價格折讓)及建成物業的預期成本、中國的法律及監管架構以及一般市場情況，對預期售價作出判斷。倘持作銷售物業的實際可變現淨值因市場狀況變動而低於預期，則可能導致重大減值虧損撥備。於二零一九年五月三十一日，待售開發中物業的賬面值為人民幣1,476,907,000元(附註10)。

4. 收益

太倉建倉於有關期間概無產生任何收益。

5. 其他收入

自二零一九年
四月十日
(成立日期)至
二零一九年
五月三十一日
止期間
人民幣千元

銀行利息收入

2

6. 財務成本

自二零一九年
四月十日
(成立日期)至
二零一九年
五月三十一日
止期間
人民幣千元

利息費用：
應付一家直接控股公司款項

7,223

7. 所得稅抵免

自二零一九年
四月十日
(成立日期)至
二零一九年
五月三十一日
止期間
人民幣千元

遞延所得稅(附註13)

1,984

由於太倉建倉於期內並無應課稅溢利，因此並無於歷史財務資料就中國企業所得稅作出撥備。

會計虧損與按適用稅率的所得稅抵免的對賬如下：

自二零一九年
四月十日
(成立日期)至
二零一九年
五月三十一日
止期間
人民幣千元

除所得稅前虧損

7,938

按適用稅率25%計算的稅項

1,984

所得稅抵免

1,984

8. 僱員福利開支

	自二零一九年 四月十日 (成立日期)至 二零一九年 五月三十一日 止期間 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	—
定額供款退休計劃的供款	—
確認為開支的僱員福利開支	<u>—</u>

9. 董事酬金

於有關期間並無已付或應付太倉建倉董事的酬金。

於有關期間，太倉建倉並無向董事支付或應付任何金額作為加入太倉建倉或加入太倉建倉後的獎勵，或作為離職的補償。於有關期間，概無董事放棄或同意放棄任何酬金的安排。

10. 待售開發中物業

	自二零一九年 四月十日 (成立日期)至 二零一九年 五月三十一日 止期間 人民幣千元
待售開發中物業包括：	
一租賃土地成本	<u>1,476,907</u>
	<u>1,476,907</u>

待售開發中物業均位於中國。相關土地使用權的租期為40至70年。於二零一九年五月三十一日，待售開發中物業預期於報告期末起計十二個月以上完成及可供出售予客戶。

11. 其他應付款項

	於二零一九年 五月三十一日 人民幣千元
其他應付款項	<u>3,848</u>

所有款項均為短期，因此其他應付款項的賬面值可被合理地視為與其公平值相若。

12. 應付一家直接控股公司款項

於二零一九年五月三十一日，應付一家直接控股公司款項為無抵押、按年利率5.7%計息及須按要求償還。

結餘的賬面值與其公平值相若。

13. 遞延稅項

遞延稅項資產的變動淨額如下：

	其他 人民幣千元
於二零一九年四月十日(成立日期) 計入損益(附註7)	— <u>1,984</u>
於二零一九年五月三十一日	<u><u>1,984</u></u>

14. 實繳資本

於二零一九年五月三十一日，太倉建倉的註冊資本架構如下：

	人民幣千元	%
承諾支付及尚未繳足： 建發房產	<u>780,000</u>	<u>100%</u>
於二零一九年五月三十一日	<u><u>780,000</u></u>	<u><u>100%</u></u>

於二零一九年五月三十一日，太倉建倉的註冊資本人民幣780,000,000元尚未繳足，惟承諾於二零三五年十二月三十一日支付。

15. 關聯方交易

除該等歷史財務資料其他地方所披露者外，太倉建倉於有關期間並無訂立其他關聯方交易。

主要管理人員薪酬

太倉建倉的董事及高級管理層被視為太倉建倉的主要管理人員，於有關期間內並無向董事及高級管理層支付或應付任何薪酬。

16. 融資活動所產生負債的對賬

太倉建倉融資活動所產生負債變動可分類如下：

	一家直接控股 公司的墊款 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零一九年四月十日(成立日期)	—	—
現金流量：		
— 所得款項	1,481,853	1,481,853
二零一九年五月三十一日	<u>1,481,853</u>	<u>1,481,853</u>

17. 財務風險管理

太倉建倉因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而面臨的財務風險。財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

太倉建倉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太倉建倉短至中期的現金流量。

17.1 金融資產及金融負債的類別

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：

	於二零一九年 五月三十一日 人民幣千元
金融資產	
按攤銷成本計：	
— 銀行結餘	<u>856</u>
	於二零一九年 五月三十一日 人民幣千元
金融負債	
按攤銷成本計：	
— 其他應付款項	3,848
— 應付一家直接控股公司款項	<u>1,481,853</u>
	<u>1,485,701</u>

17.2 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或現金流量會因市場利率變動而出現波動的風險。除銀行結餘及應付一家直接控股公司款項外，太倉建倉並無重大計息資產或負債。由於太倉建倉並無按浮動利率計息的重大金融資產及金融負債，故此太倉建倉毋須面對重大現金流量利率風險。

17.3 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任，因而導致太倉建倉錄得財務虧損的風險。太倉建倉面臨的信貸風險主要來自其日常業務過程中向客戶授出的信貸。太倉建倉就已確認金融資產而面臨的最大信貸風險限於各報告期末的賬面值。

太倉建倉於首次確認資產時考慮拖欠的可能性，並考慮於各報告期信貸風險是否會出現持續大幅增長。為評估信貸風險是否出現大幅增長，太倉建倉將報告日資產產生的拖欠風險與首次確認日止拖欠風險進行比較。太倉建倉考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。內部信貸評級、預計會對借款人履行其義務的能力造成重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動、借款人經營業績的實際或預期重大變動及借款人預期表現及行為的重大變動(包括借款人於太倉建倉支付狀況的變動及借款人經營業績的變動)均為須予合併的指標。

太倉建倉透過及時為預期信貸虧損作出適當撥備將其信貸風險入賬。在計算預期信貸虧損率時，太倉建倉考慮歷史元素及前瞻性元素。

於二零一九年五月三十一日，太倉建倉預期與銀行結餘相關的信貸風險被視為並不重大，原因為對手方為獲國際信貸評級機構評為具有高信貸評級的銀行。因此於有關期間並無確認虧損撥備。

17.4 流動資金風險

穩健的流動資金風險管理指維持充足的現金及現金等價物。太倉建倉旨在透過維持足夠的現金及現金等價物以及來自關連公司的足夠資金，以維持資金的靈活性。

於報告期末，太倉建倉所有所有按於各報告日期至合約到期日的餘下年期分為相關到期日組別的非衍生金融負債均於一年內到期。由於貼現的影響並不重大，因此，合約未貼現現金流量相當於其賬面值結餘。

17.5 公平值

太倉建倉董事認為，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。

18. 資本管理

太倉建倉的資本管理主要為保障太倉建倉的持續經營能力，同時令股東回報最大化。

太倉建倉的資本架構由應付一家直接控股公司及太倉建倉的權益組成。太倉建倉董事定期審閱資本架構。作為該項審閱的一部分，太倉建倉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。

III. 期後財務報表

太倉建倉並未就二零一九年五月三十一日後至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

(i) 有關未經審核備考財務資料的緒言

以下為經擴大集團的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，經擴大集團即建發國際投資集團有限公司及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)，連同其於太倉建倉房地產開發有限公司(「目標公司」)的權益，由本公司董事編製，以說明本集團以股權轉讓的方式收購目標公司100%股權(「收購事項」)的財務影響。

未經審核備考財務資料由董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製，以說明根據股權轉讓協議於本通函所載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)本集團於二零一八年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的已刊發年報)；及(ii)本通函附錄二所載作出與收購事項有關的備考調整後目標公司於二零一九年五月三十一日的經審核財務狀況表，而該等調整(i)與收購事項直接相關；及(ii)有事實依據，猶如收購事項於二零一八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二零一八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。目標公司的會計政策載於本通函附錄二，而有關政策與本集團會計政策一致。

(ii) 經擴大集團於二零一八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	目標公司於	小計	備考調整		經擴大 集團
	二零一八年 十二月 三十一日	二零一九年 五月 三十一日		人民幣千元	人民幣千元	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元 附註1	人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元
非流動資產						
物業、廠房及設備	113,067	—	113,067			113,067
土地使用權	95,936	—	95,936			95,936
投資物業	1,238,730	—	1,238,730			1,238,730
於聯營公司的權益	1,776,251	—	1,776,251			1,776,251
於一家合營公司的權益	45,405	—	45,405			45,405
其他非流動金融資產	309,040	—	309,040			309,040
收購土地使用權的按金	64,166	—	64,166			64,166
遞延稅項資產	873,924	1,984	875,908			875,908
	4,516,519	1,984	4,518,503			4,518,503
流動資產						
物業存貨及其他合約成本						
— 發展中物業	48,070,624	1,476,907	49,547,531			49,547,531
— 持作銷售物業	1,731,691	—	1,731,691			1,731,691
— 其他合約成本	131,277	—	131,277			131,277
貿易及其他應收款項	2,393,643	—	2,393,643			2,393,643
應收非控股權益款項	483,474	—	483,474			483,474
收購土地使用權的按金	710,810	—	710,810			710,810
預付稅項	189,475	—	189,475			189,475
銀行及手頭現金	4,547,441	856	4,548,297	(1,481,853)	(800)	3,065,644
	58,258,435	1,477,763	59,736,198			58,253,545
流動負債						
貿易及其他應付款項	4,437,317	3,848	4,441,165			4,441,165
合約負債	13,084,951	—	13,084,951			13,084,951
應付關聯公司款項	1,196,079	1,481,853	2,677,932	(1,481,853)		1,196,079
應付非控股權益款項	3,617,765	—	3,617,765			3,617,765
計息借款	1,554,077	—	1,554,077			1,554,077
所得稅負債	1,606,328	—	1,606,328			1,606,328
	25,496,517	1,485,701	26,982,218			25,500,365
流動資產/(負債)淨值	32,761,918	(7,938)	32,753,980			32,753,180
資產總值減流動負債	37,278,437	(5,954)	37,272,483			37,271,683

	本集團於 二零一八年 十二月 三十一日 人民幣千元	目標公司於 二零一九年 五月 三十一日 人民幣千元	小計 人民幣千元 附註1	備考調整 人民幣千元 附註2	備考調整 人民幣千元 附註3	經擴大 集團 人民幣千元
非流動負債						
間接控股公司貸款	16,082,145	—	16,082,145			16,082,145
證券化安排的收款	3,518,800	—	3,518,800			3,518,800
計息借款	6,794,530	—	6,794,530			6,794,530
遞延稅項負債	278,916	—	278,916			278,916
	26,674,391	—	26,674,391			26,674,391
資產/(負債)淨值	10,604,046	(5,954)	10,598,092			10,597,292
權益						
股本	61,532	—	61,532			61,532
儲備	6,032,490	(5,954)	6,026,536	(800)		6,025,736
本公司權益持有人						
應佔權益	6,094,022	(5,954)	6,088,068			6,087,268
非控股權益	4,510,024	—	4,510,024			4,510,024
股權總額/(股本虧絀)	10,604,046	(5,954)	10,598,092			10,597,292

附註：

- 根據股權轉讓協議，收購目標公司的代價為零，以股權轉讓方式償付。收購事項完成後，目標公司的資產及負債將按合併會計法在經擴大集團的綜合財務報表中入賬，原因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集團有限公司控制，且控制並非暫時性。由於收購目標公司的代價為零而目標公司的註冊股本尚未支付，並無就註銷目標公司股本作出調整。
- 有關調整指償還股東貸款，猶如收購事項已於二零一八年十二月三十一日落實，而還款為人民幣1,481,853,000元（即於二零一九年五月三十一日的結餘）。股東貸款將根據股權轉讓協議的付款條款以現金償付。本集團將以本集團內部資源撥付現金付款。
- 有關調整指收購事項應佔估計專業費用約人民幣800,000元，有關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。
- 概無作出調整以反映經擴大集團於二零一八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. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告

以下為申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)就備考財務資料發出的報告全文，以供載入本通函。

**獨立申報會計師就編製供載入通函的未經審核備考財務資料發出的核證報告****致建發國際投資集團有限公司董事**

吾等已完成核證工作以就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(以下統稱為「貴集團」)及太倉建倉房地產開發有限公司(「目標公司」)(統稱為「經擴大集團」)的未經審核備考財務資料提交報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司所發出於二零一八年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表以及載於日期為二零一九年七月十五日的通函(「通函」)附錄三A部份的相關附註(「未經審核備考財務資料」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據適用準則載於通函附錄三A部份。

未經審核備考財務資料由董事編製，旨在說明以由 貴集團以股權轉讓方式收購目標公司100%股權(「收購事項」)對 貴集團於二零一八年十二月三十一日財務狀況的影響，猶如收購事項於二零一八年十二月三十一日已進行。作為該流程一部份，有關 貴集團於二零一八年十二月三十一日的財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表，並已就有關資料發表核數師報告。

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段及參照香港會計師公會(「香港會計師公會」)所頒佈之會計指引第7號「編

製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製未經審核備考財務資料。

我們的獨立性及質量控制

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要求，該等要求乃建立在誠信、客觀、專業能力及應有審慎、保密及專業行為基本原則基礎之上。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的《香港質量控制準則》第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括遵守道德要求、專業標準以及適用法律及監管要求的成文政策和程序。

申報會計師的責任

我們的責任為根據《上市規則》第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告我們的意見。對於過往我們就編製未經審核備考財務資料時採用的任何財務資料所發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人負責外，我們概不承擔任何責任。

我們根據香港會計師公會頒佈的《香港核證委聘準則》(「《香港核證委聘準則》」)第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，從而合理核證董事是否已根據《上市規則》第4.29段並參考香港會計師公會頒佈的《會計指引》第7號編製未經審核備考財務資料。

就本委聘而言，我們並無責任更新編製未經審核備考財務資料時採用的任何過往財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，亦無責任於是次委聘過程中審核或審閱編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料。

通函所載未經審核備考財務資料僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明該影響而選定的較早日期發生或進行。因此，我們概無保證於二零一八年十二月三十一日有關事件或交易的實際結果均與所呈列者一致。

對未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘工作涉及執程序，以評估董事編製未經審核備考財務資料時採用的適用標準有否提供合理基準，以呈列相關事件或交易直接產生的重大影響，以及就以下各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當遵守該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為作出該等調整。

所選用的程序取決於申報會計師的判斷，並經考慮申報會計師對貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易以及其他相關委聘情況。

是項委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

我們相信我們獲取的憑證充分適當，可為我們的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與貴集團會計政策一致；及
- (c) 對根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料所作調整恰當。

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樓

謹啟

二零一九年七月十五日

林敬義

執業證書編號：P02771

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對位於中國的該土地以現有狀況於二零一九年五月三十一日的市值意見所編製函件及估值報告全文，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：該土地一位於中國江蘇省太倉市科教新城東倉路東、天如路南的地塊，佔地面積約83,999平方米，預計計容建築面積約152,798平方米，作住宅用途。

指示、目的及估值日期

吾等遵照建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)指示編製於中華人民共和國(「中國」)由太倉建倉房地產開發有限公司(「目標公司」)持有的該土地的市場估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以便向閣下提供吾等對該土地於二零一九年五月三十一日(「估值日」)現況下的市值的意見。

市值的定義

吾等對該土地的估值乃指其市值，根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)所刊發香港測量師學會估值準則(二零一七年版)，市值界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

估值基準及假設

吾等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僅供特定擁有人或買家的任何價值因素)所引致的估值升跌。

吾等對位於中國的該土地進行估值時，已參考法律顧問上海段和段(廈門)律師事務所的中國法律意見，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二零一九年七月十日的中國法律意見。在對該土地進行估值時，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。

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繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

吾等對目標公司於中國所持作未來發展的該土地進行估值時，吾等採用直接比較法，參考有關市場現有的可資比較銷售憑證，並且於適當時亦會考慮已支出的建設成本。

吾等對該土地進行估值時，已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載規定。

資料來源

在吾等估值過程中，吾等相當倚賴 貴公司提供有關該土地的資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、建設成本、開發計劃、物色該土地、地盤及樓面面積的事項以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲 貴公司告知，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 貴公司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查閱相關文件正本以確定有否任何修訂未有載於吾等獲提供的副本。吾等亦無法確定位於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

吾等於上海辦事處的估值師王君女士(於中國具有8年經驗)已於二零一九年六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且在建設期間不會產生額外成本或延誤。

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

除另行說明外，於吾等的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

謹附奉吾等的估值報告。

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
曾俊歡
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

二零一九年七月十五日

附註：曾俊歡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾26年經驗。

估值報告

目標公司在中國持有作未來發展的該土地

物業	概況及年期	估用詳情	於二零一九年 五月三十一日 現況下的市值
該土地一位於中國江蘇省太倉市科教新城東倉路東、天如路南的地塊，佔地面積約83,999平方米，預計計容建築面積約152,798平方米，作住宅用途。	該土地包括佔地面積約83,999.00平方米的住宅及商業用地，作住宅用途的預計計容建築面積約152,798平方米。	於估值日，該土地為有待發展的空置地盤。	人民幣 1,490,000,000元 (人民幣十四億九千萬元)
該土地位於中國江蘇省太倉市科教新城東倉路東、天如路南，距上海嘉定區東南4公里，而天鏡湖、新東海高爾夫鄉村俱樂部、萬達廣場及太倉高級中學均距該土地四公里範圍以內。	該土地位於中國江蘇省太倉市科教新城東倉路東、天如路南，距上海嘉定區東南4公里，而天鏡湖、新東海高爾夫鄉村俱樂部、萬達廣場及太倉高級中學均距該土地四公里範圍以內。	該土地會分兩期發展。第一期預期於二零一九年七月或之前開始建設，預期於二零二一年七月或之前竣工。第二期預期於二零一九年九月或之前開始建設，預期於二零二一年十二月或之前竣工。	(目標公司 應佔100%權益： 人民幣 1,490,000,000元 (人民幣十四億九千萬元))
	根據貴公司，該土地計劃作住宅、商業及幼稚園用途；不涉及環保問題及訴訟爭議，並無改變該土地用途的計劃。		
	該土地的土地使用權作住宅用途的年限為七十年，至二零八九年五月十四日屆滿；作商業用途的年限為四十年，至二零五九年五月十四日屆滿；作幼稚園用途的年限為五十年，至二零六九年五月十四日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零一九年五月二十四日的不動產權證書第(2019) 0011066號，佔地面積83,999.00平方米的該土地的土地使用權已經授予目標公司，作住宅用途的年限為七十年，至二零八九年五月十四日屆滿；作商業用途的年限為四十年，至二零五九年五月十四日屆滿；作幼稚園用途的年限為五十年，至二零六九年五月十四日屆滿。

- (2) 根據日期為二零一九年四月八日的國有土地使用權出讓合同第3205852019CR0011號，該土地的土地使用權授出情況如下：

受讓人： 建發房地產集團有限公司
(「建發房產」)

佔地面積： 83,999.00平方米

土地使用年期： 住宅七十年
商業四十年
幼稚園五十年

土地出讓金： 人民幣1,433,890,000元

容積率： 住宅：1.0<R≤2.0
商業：1.0<R≤1.2
幼稚園：0.8<R≤1.2

建築規約： 二零二零年四月十日前施工
二零二二年四月十日前竣工

根據日期為二零一九年四月二十三日的國有土地使用權出讓合同第3205852019CR0011號的補充協議，地塊編號2019-WG-1的受讓人已由建發房產更改為目標公司(建發房產的全資附屬公司)。

- (3) 根據日期為二零一九年五月十四日的建設用地規劃許可證第(2019)7號，地盤面積83,999.00平方米的該土地的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為二零一九年四月十日的營業執照第91320585MA1Y7D3H1E號，目標公司於二零一九年四月十日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣780,000,000元。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 目標公司已取得該土地的不動產權證書，該不動產權證書屬有效合法；
- (ii) 目標公司為該土地的唯一合法土地使用者；及
- (iii) 目標公司已取得開發該土地的相關批准。
- (6) 根據 貴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協議	有
建設用地規劃許可證	有
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項，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及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司股東名冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份／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，而林偉國先生為保護人之一。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。

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／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	875,538,106 (附註2)	96.23%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	875,538,106 (附註3)	96.23%
建發房產	受控制法團的權益	875,538,106 (附註3)	96.23%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	875,538,106 (附註3)	96.23%
廈門建發集團有限公司 (「廈門建發」)	受控制法團的權益	875,538,106 (附註3)	96.23%
Diamond Firetail	實益擁有人	60,412,000	6.64%

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)
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608,691,745股股份及266,846,361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，分別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，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，由二零一七年一月一日起薪酬已調整為每年180,000港元，而由二零一九年一月一日起薪酬已調整為每年200,000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
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
上海段和段(廈門)律師事務所	中國法律顧問
裕韜資本有限公司	根據證券及期貨條例獲准許進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
福建普和會計師事務所有限公司	獨立物業估值師
致同(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司	獨立物業估值師

上述專家各自已就本通函的刊發發出同意書，同意以所載形式及內容在本通函內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，上述專家概無於自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核合併財務報表的結算日)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、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結算日)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威脅的重大訴訟或索償。

8 董事於合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零一八年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日)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

於緊接最後實際可行日期前兩年內，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；
- (b) 廈門益悅置業有限公司、長沙芙茂置業有限公司及金茂華中企業管理(天津)有限公司所訂立日期為二零一九年五月二十一日的貸款協議，內容有關廈門益悅置業有限公司向長沙芙茂置業有限公司授出借款人民幣664,689,100元；
- (c) 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元收購及開發位於中國南平的土地訂立日期為二零一九年五月十日的合作協議；

- (d) 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；
- (e) 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所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以資本承擔總額約人民幣400,000,000元分別將於仙遊兆挺置業有限公司持有的股權變更為55%及45%；
- (f) 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於二零一九年一月二十八日訂立的合作協議，內容有關(其中包括)就收購及開發位於中國寧德市的土地以資本承擔總額約人民幣566,500,000元成立合營企業；
- (g) 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所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；
- (h) 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所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企業協議項下擬進行交易將不會進行；
- (i) 福建兆和房地產有限公司與漳州城投置業有限公司於二零一八年十一月二十八日訂立的合作開發協議，內容有關(其中包括)就開發位於中國漳州市的土地以資本承擔總額人民幣560,000,000元成立合營企業；
- (j) 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所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；

- (k) 廈門益悅置業有限公司與廈門春華投資有限公司就有關(其中包括)成立合營企業以資本承擔總額人民幣5,415,000,000元收購位於中國廈門市的土地的土地使用權訂立日期為二零一八年十一月七日的合作協議;
- (l) 由建發房地產集團上海有限公司、廈門兆尚置業有限公司與廈門益悅置業有限公司就(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100%股權所訂立的日期為二零一八年十月二十三日的股權轉讓協議;
- (m) 由廈門建瑞房地產開發有限公司與廈門益悅置業有限公司就(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100%股權所訂立的日期為二零一八年十月二十三日的股權轉讓協議;
- (n) 建陽嘉盛房地產有限公司與廈門益悅置業有限公司就(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75%股權所訂立的日期為二零一八年十月二十三日的股權轉讓協議;
- (o) 建陽嘉盛房地產有限公司與廈門益悅置業有限公司就(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75%股權所訂立的日期為二零一八年十月二十三日的股權轉讓協議;
- (p) 建陽嘉盛房地產有限公司與廈門益悅置業有限公司就(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70%股權所訂立的日期為二零一八年十月二十三日的股權轉讓協議;
- (q) 廈門益悅置業有限公司與金茂華中企業管理(天津)有限公司就(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的土地的土地使用權訂立日期為二零一八年九月二十七日的合作協議;
- (r) 益能國際有限公司與本公司於二零一八年九月七日訂立的認購協議,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;

- (s) 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與王占江先生於二零一八年九月三日訂立的合作開發協議，內容有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣650,000,000元開發位於中國深圳市的土地；
- (t) 廈門益悅置業有限公司、廈門兆祁隆房地產開發有限公司與武漢地產控股有限公司於二零一八年七月四日訂立的合作協議，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市的土地的土地使用權；
- (u) 廈門益悅置業有限公司、廈門兆玥瓏房地產開發有限公司與武漢地產控股有限公司於二零一八年七月四日訂立的合作協議，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市的土地的土地使用權；
- (v) 廈門益悅置業有限公司及廈門嘉誠投資發展有限公司所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；
- (w) 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；
- (x) 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；
- (y) 廈門益悅置業有限公司與南平高速發展有限責任公司就(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訂立日期為二零一八年六月二十一日的合作協議；

- (z) 廈門益悅置業有限公司與平安證券股份有限公司就(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而訂立日期為二零一八年六月二十日的認購協議;
- (aa) 廈門益悅置業有限公司與平安證券股份有限公司就(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而訂立日期為二零一八年六月二十日的認購協議;
- (bb) 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就(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而訂立日期為二零一八年六月十一日的合作協議;
- (cc) 廈門益悅置業有限公司與平安證券股份有限公司就(其中包括)轉讓本金人民幣2,500,000,000元購房尾款應收賬款訂立的日期為二零一八年五月二十三日的購房尾款應收賬款轉讓協議;
- (dd) 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)就(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訂立日期為二零一八年五月十八日的合作協議;
- (ee) 廈門益悅置業有限公司、上海貴錕投資有限公司與黃蕪先生就(其中包括)以資本承擔總額人民幣232,794,330元成立合營企業訂立日期為二零一八年五月三日的合營企業協議;
- (ff) 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就(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%股權訂立日期為二零一八年五月三日的合作協議;
- (gg) 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就(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

州的土地訂立日期為二零一八年五月三日的合作協議，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；

- (hh) 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就(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%股權訂立日期為二零一八年五月三日的合作協議；
- (ii) 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就有關(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訂立日期為二零一八年四月二十日的合作協議；
- (jj) 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訂立日期為二零一八年四月二十日的合營企業協議；
- (kk) 廈門建發物業管理服務有限公司與建發房地產集團有限公司就(其中包括)以人民幣37,580,200元的代價收購匯嘉(廈門)物業管理有限公司的100%股權訂立日期為二零一八年四月三日的股權轉讓協議；
- (ll) 廈門建發物業管理服務有限公司、建發房地產集團有限公司與廈門利源投資有限公司就(其中包括)以人民幣75,893,700元的代價收購怡家園(廈門)物業管理有限公司的100%股權訂立日期為二零一八年四月三日的股權轉讓協議；
- (mm) 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就(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訂立日期為二零一八年三月二十三日的合營企業協議；

- (nn) 廈門益悅置業有限公司與武漢城開房地產開發有限公司就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元訂立的日期為二零一八年三月二十三日的增資協議；
- (oo) 益悅(香港)有限公司與Prosper Wealth International Limited就以總代價人民幣170,049,914元收購豐盛健康有限公司100%權益訂立日期為二零一八年三月十九日的買賣協議；
- (pp) 廈門益悅置業有限公司與建陽嘉盛房地產有限公司就(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40%股權訂立日期為二零一八年三月十四日的股權轉讓協議；
- (qq) 廈門益悅置業有限公司與北京首都開發股份有限公司就(其中包括)成立合營企業以潛在收購位於中國福州市的土地的土地使用權訂立日期為二零一八年二月七日的合營企業協議；
- (rr) 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就以總代價人民幣355,000,000元收購上海普陀悅達置業有限公司100%股權訂立日期為二零一八年二月六日的股權轉讓協議；
- (ss) 廈門益悅置業有限公司與廈門建匯房地產開發有限公司就(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100%股權訂立日期為二零一八年一月十六日的股權轉讓協議；
- (tt) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團有限公司就(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100%股權訂立日期為二零一八年一月十六日的股權轉讓協議；
- (uu) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團南寧有限公司就(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51%股權訂立日期為二零一八年一月十六日的股權轉讓協議；

- (vv) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團南寧有限公司就(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51%股權訂立日期為二零一八年一月十六日的股權轉讓協議；
- (ww) 廈門益悅置業有限公司與武漢城開房地產開發有限公司就(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訂立日期為二零一八年一月十日的合作協議；
- (xx) 廈門益悅置業有限公司與鎮江美的房地產發展有限公司就(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元訂立的日期為二零一七年十二月十二日的增資協議；
- (yy) 廈門益悅置業有限公司與豐盛控股有限公司就(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訂立日期為二零一七年十二月十一日的合營企業協議；
- (zz) 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就(其中包括)收購太倉禹洲益龍房地產開發有限公司30%股權訂立的日期為二零一七年十一月二十四日的合作協議；
- (aaa) 廈門益悅置業有限公司與鎮江美的房地產發展有限公司就(其中包括)成立合營企業，由廈門益悅置業有限公司以資本承擔總額人民幣615,330,000元收購於中國南京的土地訂立的日期為二零一七年十一月九日的合作協議；
- (bbb) 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就(其中包括)收購杭州唯祥投資管理有限公司82%股權訂立的日期為二零一七年十一月二日的合作協議；
- (ccc) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團有限公司就以人民幣162,061,222元的總資金代價收購龍岩恒富房地產開發有限公司40%股權訂立的日期為二零一七年十月三十一日的股權轉讓協議；

- (ddd) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團有限公司就以人民幣172,728,960元的總資金代價收購龍岩利榮房地產開發有限公司30%股權訂立的日期為二零一七年十月三十一日的股權轉讓協議；
- (eee) 由(其中包括)廈門益悅置業有限公司與杭州綠城致臻投資有限公司就(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10.5%股權訂立的日期為二零一七年九月二十五日的合作協議；
- (fff) 本公司與興證國際融資有限公司就按每股股份4.51港元的配售價向承配人配售最多68,000,000股新股份訂立的日期為二零一七年八月三十日的配售協議；
- (ggg) 本公司與益能國際有限公司就按每股股份4.51港元的認購價發行最多120,000,000股新股份訂立的日期為二零一七年八月三十日的認購協議；
- (hhh) 本公司與Diamond Firetail Limited就按每股股份4.51港元的認購價發行最多8,000,000股新股份訂立的日期為二零一七年八月三十日的認購協議；
- (iii) 廈門益悅置業有限公司與蘇州兆坤房地產開發有限公司就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70%股權訂立的日期為二零一七年八月二十四日的股權轉讓協議；
- (jjj) 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就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)訂立的日期為二零一七年八月十七日的補充協議；
- (kkk) 建發房地產集團有限公司與廈門益悅置業有限公司就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訂立的日期為二零一七年八月十七日的權益轉讓協議；及

- (III) 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。

11 一般資料

- (a) 本公司公司秘書為梁晶晶。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) 本公司的註冊辦事處位於P.O. Box 10008, Willow House, Cricket Square, Grand Cayman KY1-1001, Cayman Islands。
- (c) 本公司總部及香港主要營業地點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。
- (d) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函的中、英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

12 備查文件

下列文件的副本自本通函刊發日期至股東特別大會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本公司辦事處(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) 股權轉讓協議；
- (b) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (c) 本公司組織章程大綱及細則；
- (d) 本公司截至二零一六年、二零一七年及二零一八年十二月三十一日止三個年度各年的年報；
- (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建議函件，全文載於本通函第18頁；
- (g) 獨立財務顧問發出的函件，全文載於本通函第19頁至第48頁；

- (h) 目標公司的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (i) 經擴大集團的未經審核備考財務資料，全文載於本通函附錄三；
- (j) 戴德梁行有限公司發出的該土地估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (k) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述同意書；
- (l) 本公司最近期刊發經審核賬目日期起的已刊發本公司通函；及
- (m) 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)

茲通告建發國際投資集團有限公司(「本公司」)將於二零一九年八月二日(星期五)下午二時三十分假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情以普通決議案方式處理本公司下列決議案：

普通決議案

「動議：

- (1) (a) 在任何本公司董事(「董事」)可能認為必要、適宜或適當的增訂或修訂的規限下，確認、批准及追認由建發房地產集團有限公司(「建發房產」)與廈門益悅置業有限公司(「益悅」)就建發房產向益悅轉讓太倉建倉房地產開發有限公司100%股權所訂立日期為二零一九年六月十七日的股權轉讓協議(「股權轉讓協議」)(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及與股權轉讓協議及任何其他附屬文件有關的全部其他交易；及
- (b) 授權任何董事在彼可能全權酌情認為必要、合宜或適宜的情況下，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，作出或授權作出一切有關行動、事項及事情，以落實及實施股權轉讓協議及其任何附屬文件以及有關交易。」

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

香港，二零一九年七月十五日

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，均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，並連同簽署表格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54樓)，無論如何必須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. 本公司將於二零一九年七月三十日(星期二)至二零一九年八月二日(星期五)(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二零一九年七月二十九日(星期一)下午四時三十分前交回股份過戶登記分處(地址載於上文)。
5. 填交委任代表的文件後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，該代表委任表格將被視作撤銷。

於本通告日期，董事為：

執行董事

庄躍凱先生(主席)
趙呈閩女士
林偉國先生(行政總裁)

非執行董事

吳小敏女士
黃文洲先生
葉衍榴女士

獨立非執行董事

黃馳維先生
黃達仁先生
陳振宜先生

股東特別大會通告

本通告備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。