

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)

### 有關訂立合作協議 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



本公司謹訂於二零二零年二月七日(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。

二零二零年一月九日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件 .....	24
獨立財務顧問函件 .....	25
附錄一 — 本集團及廈門益瓏的財務資料.....	I-1
附錄二 — 目標集團的會計師報告 .....	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：

「合併交易」	指	合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易及先前交易的統稱
「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64.87%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
「合作協議」	指	益悅、太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源與建發上海於二零一九年十月三十一日訂立的合作協議，據此(其中包括)建發房產及廈門利源同意出售，而合營企業同意收購廈門益瓏的100%股權
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司於二零二零年二月七日(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號辦公室舉行的股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，藉以批准(其中包括)合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行交易

## 釋 義

「經擴大集團」	指	於合作協議項下擬進行的交易完成後，包括合營企業及廈門益瓏在內的本集團
「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	本公司將成立以就合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行交易向獨立股東提供意見的獨立董事委員會(由獨立非執行董事組成)
「獨立財務顧問」或 「鼎珮證券」	指	鼎珮證券有限公司，為獲准進行證券及期貨條例項下第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，乃獲委任就合作協議(經補充協議所修訂)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的獨立財務顧問
「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合作協議(經補充協議所修訂)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
「合營企業」	指	益悅及太倉金躍將根據合作協議(經補充協議所修訂)成立的合營企業
「該土地」	指	位於中國上海金山區金山新城衛零北路以西、龍堰路以北、東平北路以東及龍灣路以南，佔地面積約82,920.7平方米，預計計容建築面積約149,257.26平方米的一塊住宅用地
「最後實際可行日期」	指	二零一九年十二月三十一日，即於本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「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

## 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
「先前交易」	指	本公司就益悅與：(1)建發上海及廈門兆尚訂立日期為二零一八年十月二十三日的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)廈門建瑞訂立日期為二零一八年十月二十三日的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)建陽嘉盛訂立日期為二零一八年十月二十三日的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)建陽嘉盛訂立日期為二零一八年十月二十三日的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；(5)建陽嘉盛訂立日期為二零一八年十月二十三日的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；及(6)建發房產訂立日期為二零一九年六月十七日的太倉建倉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購太倉建倉的100%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)
「上海益坤」	指	上海益坤房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為廈門益瓏的全資附屬公司
「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

## 釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	益悅、太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源、建發上海與太倉金躍所訂立日期為二零一九年十二月十九日合作協議的補充協議
「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
「太倉建倉」	指	太倉建倉房地產開發有限公司，一家於二零一九年四月十日在中國成立的有限責任公司
「太倉建倉股權轉讓協議」	指	益悅與建發房產於二零一九年六月十七日訂立的股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購太倉建倉的100%股權
「太倉金躍」	指	太倉金躍商務諮詢有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「太倉栖泰」	指	太倉市栖泰商務諮詢有限公司，一家在中國成立的有限責任公司
「總代價」	指	益悅就合作協議項下擬進行交易應付的概約總代價，當中包括合作協議所訂明的現金代價、向合營企業注資及償還建發房產先前向廈門益瓏墊付的股東貸款
「廈門大成」	指	廈門大成芳華資產評估土地房地產估價有限公司

## 釋 義

「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
「廈門利源」	指	廈門利源投資有限公司，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
「廈門益瓏」	指	廈門益瓏房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司
「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

**有關訂立合作協議  
的主要及關連交易  
及  
股東特別大會通告**

茲提述本公司日期分別為二零一九年十月三十一日及二零一九年十二月十九日的公告。

本通函旨在根據上市規則(i)向股東提供有關訂立合作協議(經補充協議所修訂)的進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會有關訂立合作協議(經補充協議所修訂)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)向股東提供股東特別大會通告及其他資料。

## 緒言

茲提述本公司日期分別為二零一八年十月二十三日及二零一九年六月十七日的公告，藉此宣佈：

- (1) 益悅與建發上海及廈門兆尚訂立日期為二零一八年十月二十三日的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日期為二零一八年十月二十三日的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日期為二零一八年十月二十三日的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日期為二零一八年十月二十三日的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；
- (5) 益悅與建陽嘉盛訂立日期為二零一八年十月二十三日的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；及
- (6) 益悅與建發房產訂立日期為二零一九年六月十七日的太倉建倉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購太倉建倉的100%股權。

## 合作協議

董事會欣然宣布，於二零一九年十月三十一日，本公司的間接全資附屬公司益悅、太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源及建發上海訂立合作協議，據此，(其中包括)(1)益悅與太倉栖泰同意成立合營企業，當中益悅與太倉栖泰分別擁有51%及49%的股權；(2)建發房產及廈門利源同意出售，且合營企業同意以人民幣零元的現金代價收購廈門益瓏的100%股權；及(3)將廈門益瓏的註冊資本由人民幣1,000,000元增加至人民幣900,000,000元，而合營企業應出資人民幣899,000,000元。

二零一九年十二月十九日，應太倉栖泰要求，益悅、太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源、建發上海與太倉金躍訂立補充協議，據此各方同意(1)太

## 董事會函件

倉栖泰將其合作協議項下的全部權利及義務轉讓予太倉金躍，由太倉金躍繼承太倉栖泰就合作協議享有的全部權利及承擔的全部義務；及(2)將合營企業成立時間變更為於簽署補充協議後一個月內(惟須待合作協議項下先決條件獲達成後方可作實)。

合作協議(經補充協議所修訂)主要條款如下：

### 日期

二零一九年十月三十一日

### 訂約方

- (1) 益悅，本公司的間接全資附屬公司
- (2) 太倉栖泰
- (3) 廈門益瓏
- (4) 建發房產
- (5) 廈門利源
- (6) 建發上海
- (7) 太倉金躍(補充協議項下的新訂約方)

### 設立合營企業及向其注資

各方協定於簽署補充協議後一個月內，益悅及太倉金躍將成立合營企業，由益悅及太倉金躍分別擁有51%及49%的股權。於合營企業成立時，合營企業的初始註冊資本為人民幣900,000,000元。益悅及太倉金躍將根據各自在合營企業股權中的比例分別出資人民幣459,000,000元及人民幣441,000,000元。設立合營企業及向其注資須待合作協議項下先決條件獲達成後，方告作實。由於合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行所有交易須待合作協議項下先決條件達成後方告作實，益悅將僅須於合作協議項下先決條件達成後向合營企業的註冊資本出資。

### 合營企業收購廈門益瓏

待中國有關當局批准後，建發房產及廈門利源將出售，及合營企業將收購廈門益瓏的100%股權，現金代價為人民幣零元。

### 合作協議所訂明的現金代價

合作協議所訂明的現金代價乃由合作協議訂約方經參考福建普和及廈門大成(均為獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)對廈門益瓏的總資產及負債進行的估值後公平磋商釐定。於二零一九年七月二十五日，廈門益瓏的總資產估值為人民幣2,458,300,000元，包括(i)資產淨值人民幣零元；及(ii)總負債人民幣2,458,300,000元。廈門益瓏的估值乃按資產法編製。估值乃基於廈門益瓏將持續經營之假設進行；其資產及負債將按與有關資產及負債相對應的評估方法(資產法)進行評估。廈門益瓏股權的經評估價值將按總資產經評估價值與總負債經評估價值兩者之間的差額釐定。

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)評估該土地於二零一九年十月三十一日的經評估價值。於二零一九年十月三十一日，該土地的經評估價值為人民幣1,830,000,000元。

於二零一九年七月二十五日，廈門益瓏的總資產為人民幣2,458,300,000元，當中包括：(i)總負債人民幣2,458,300,000元及(ii)資產淨值人民幣零元。於二零一九年七月二十五日，廈門益瓏的總資產為人民幣2,458,300,000元，而於二零一九年十月三十一日，該土地的經評估價值為人民幣1,830,000,000元。出現上述差異乃在於廈門益瓏於二零一九年七月二十五日的總資產主要為用於支付該土地款項的現金，即建發房產就該用途而提供的股東貸款。於二零一九年七月二十六日收購該土地後，廈門益瓏於二零一九年七月二十六日及三十日以及九月六日向建發房產償還股東貸款人民幣2,458,300,000元與該土地代價之間的概約差額。

福建普和及廈門大成編製廈門益瓏於二零一九年七月二十五日的估值報告的原意是讓建發房產就合作協議項下擬進行的交易符合監管要求及釐定合作協議所訂明合營企業收購廈門益瓏全部股權的現金代價。福建普和及廈門大成進行估值時所採納的估值方法與戴德梁行的估值報告所採納者不同。福建普和及廈門大成採納資產法，而戴德梁行則採納直接比較法。由於可比物業與標的物業在地點、大小及其他特徵上存有差異，因此會進行適當的調整及分析。調整的一般基準為倘可比物業較標的物業優勝，應向下調整，而倘可比物業較標的物業遜色或未如理想，則向上調整。

## 董事會函件

合作協議所訂明及參考福建普和及廈門大成的估值所釐定的現金代價與戴德梁行所作的估值不同，原因在於：(i)所採納的估值方法不同，福建普和及廈門大成採納資產法，而戴德梁行則採納直接比較法；(ii)報告時間不同，即該土地評估與對廈門益瓏的估值相距三個月；(iii)估值範圍不同，福建普和及廈門大成所得出廈門益瓏的經評估價值包括廈門益瓏的資產和負債，而戴德梁行的估值則主要針對該土地；及(iv)估值標準不同，戴德梁行遵循上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會所頒佈香港測量師學會估值準則(二零一七年版)的規定(誠如本通函附錄四所披露)，而福建普和及廈門大成則遵循(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)以及中國的其他相關法律、規則、標準及法規。

鑑於(i)廈門益瓏所持的主要資產為該土地；(ii)戴德梁行所出具有關該土地的估值報告較為近期；(iii)在二零一九年七月二十五日對廈門益瓏所進行的估值並未計及該土地的全部價值，此乃由於廈門益瓏於二零一九年七月二十六日方收購該土地；(iv)總代價包括償還建發房產向廈門益瓏墊付用以支付該土地代價的股東貸款，而益悅須按照其持有的合營企業的股權負責償還51%股東貸款，實質上即該土地代價的51%；及(v)戴德梁行對該土地作出的較近期估值可隨時用於評估總代價，此乃由於(a)進行合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行交易旨在收購該土地；(b)除該土地外，廈門益瓏並無其他重大資產；及(c)該土地的估值反映在戴德梁行的估值，而並非福建普和及廈門大成所作的估值，故此董事認為，將戴德梁行所編製的估值報告納入本通函附錄四實屬充分並更為合適，而福建普和及廈門大成所出具的估值報告則不會於本通函披露。基於以上所述，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，以使本通函在所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺騙成分，足以符合相關披露要求。

### 廈門益瓏增資

在估值完成並獲得中國有關當局批准後，於合營企業完成收購廈門益瓏後十五日內，廈門益瓏的註冊資本將由人民幣1,000,000元增加至人民幣900,000,000元。合營企業將出資人民幣899,000,000元。合營企業向廈門益瓏

## 董事會函件

的注資將由合營企業的註冊資本撥資。合營企業將向廈門益瓏作出的注資乃由合作協議訂約方參考(其中包括)益悅及太倉金躍各自在廈門益瓏所持間接股權按公平磋商原則釐定。

### 償還建發房產向廈門益瓏墊付的股東貸款

廈門益瓏已於二零一九年七月二十六日使用建發房產所墊付的股東貸款支付該土地之代價人民幣1,796,090,000元。益悅須(透過合營企業)按照益悅於合營企業所持的51%股權比例償還建發房產先前墊付的股東貸款(本金及利息)約人民幣930,000,000元(參照合作協議日期(即二零一九年十月三十一日))(可據實調整)。益悅將償還的合計約人民幣930,000,000元的股東貸款(包括本金及利息,可據實調整)的一部分將使用益悅通過合營企業注資的廈門益瓏註冊資本償還。

### 合營企業、廈門益瓏及上海益坤的企業架構

#### (i) 董事會構成：

合營企業、廈門益瓏及上海益坤各自的董事會將由五名董事組成，當中三名人士由益悅委任，兩名人士由太倉金躍委任。

#### (ii) 監事：

合營企業、廈門益瓏及上海益坤各自將不設監事會，惟設有兩名監事，分別由益悅及太倉金躍各自委任一人。

### 合作協議項下的先決條件

合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的一切交易須待上市規則規定的所有必要批准(包括獨立股東批准合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易)獲授出後，方告完成。益悅毋須於完成前支付任何部份總代價。



## 董事會函件

### 總代價

根據合作協議，總代價明細如下：

	人民幣元 (百萬)
向合營企業的注資 <sup>(附註1)</sup>	459
合作協議所訂明合營企業收購廈門益瓏的現金代價	0
償還建發房產先前向廈門益瓏墊付的股東貸款 <sup>(附註2)</sup>	471
<b>總計</b>	<b>930</b>

附註：

1. 向廈門益瓏的注資乃以合營企業的註冊資本撥付。
2. 益悅將根據其於合營企業所持51%股權償還的廈門益瓏股東貸款總額為人民幣930,000,000元(包括本金及利息，可據實調整)。益悅所償還的股東貸款中，部分將以益悅通過合營企業出資的廈門益瓏註冊資本人民幣459,000,000元(誠如附註1所指)支付。因此，益悅應付的未償還款項將為人民幣471,000,000元。

於釐定總代價時，本公司主要考慮該土地代價。本公司亦已考慮到：(i) 該土地的淨估值盈餘約人民幣26,153,000元(即該土地於二零一九年十月三十一日的價值人民幣1,830,000,000元減去該土地於二零一九年十月三十一日的賬面淨值約人民幣1,803,847,000元所得出的差額)；(ii) 該土地地段優越，具有高發展潛力；(iii) 該土地於二零一九年十月三十一日的經評估價值為人民幣1,830,000,000元，較該土地的收購成本人民幣1,796,090,000元增加約1.89%；(iv) 於考慮總代價是否公平合理時，福建普和及廈門大成所進行的估值與釐定合作協議項下擬進行的交易的結構及合作協議所訂明的現金代價釐定方式息息相關；及(v) 總代價實質上反映益悅所收購的廈門益瓏51%股權。基於上文所述，董事認為，總代價並不較廈門益瓏的經評估價值有溢價(由於廈門益瓏並無其他重大資產，有關金額與該土地價值相若)；及董事認為，總代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

完成

於完成合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易後，益悅將直接持有合營企業的51%股權，而合營企業則持有廈門益瓏的100%股權。因此，合營企業及廈門益瓏將成為本公司的附屬公司，而其各自的財務業績將於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

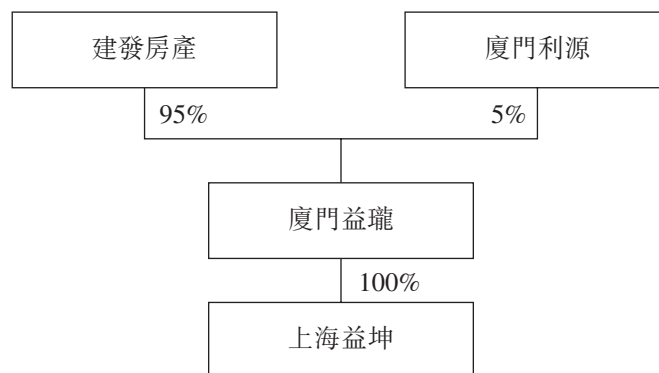
支付條款及未來資本承擔

益悅將以本集團之自有資金為總代價約人民幣930,000,000元(可據實調整)提供資金。開發該土地的未來資本承擔，將優先以房地產開發貸款償付。於最後實際可行日期，本公司尚未就未來資本承擔作出準確估計，惟擬首選銀行借款進行物業開發，以履行有關資本承擔。

廈門益瓏的股權結構

廈門益瓏(i)於合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易完成前；及(ii)緊隨合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易完成後的股權架構如下：

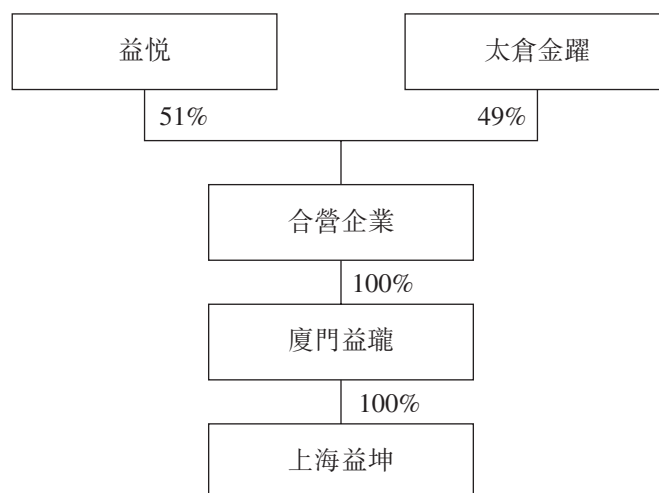
於合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易完成前





## 董事會函件

緊隨合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易完成後



### 有關廈門益瓏的財務資料

廈門益瓏為一家於二零一九年七月一日在中國成立的有限責任公司。廈門益瓏的財政年度結算日為十二月三十一日。廈門益瓏的審核報告已編製至二零一九年七月二十五日及二零一九年九月三十日。下文載列廈門益瓏於二零一九年七月一日至二零一九年七月二十五日以及二零一九年七月一日至二零一九年九月三十日止期間的若干財務資料：

	於二零一九年 七月二十五日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一九年 九月三十日 (經審核) (人民幣千元)
總資產	2,458,300	1,796,119
資產淨值	0	1,207
	二零一九年 七月一日至 二零一九年 七月二十五日 (經審核) (人民幣千元)	二零一九年 七月一日至 二零一九年 九月三十日 (經審核) (人民幣千元)
其他收入	—	1,609
所得稅開支	—	(402)
期內溢利	—	1,207

於二零一九年七月一日起至二零一九年九月三十日止期間，廈門益瓏錄得溢利人民幣1,207,000元，主要源於銀行利息收入。

## 董事會函件

於二零一九年七月二十五日，廈門益瓏的總資產為人民幣2,458,300,000元，包括：(i)銀行結餘人民幣2,100,050,000元，乃出於準備支付有關該土地的收購成本而設；及(ii)土地收購按金人民幣358,250,000元。

於二零一九年九月三十日，廈門益瓏的總資產為人民幣1,796,119,000元，當中包括：(i)銀行結餘人民幣29,000元，及(ii)應收上海益坤款項人民幣1,796,090,000元。銀行結餘由人民幣2,100,050,000元減少至人民幣29,000元，乃主要由於完成支付有關該土地的收購成本。於二零一九年九月三十日，隨著該土地的土地使用權已轉讓予上海益坤，廈門益瓏錄得應收上海益坤款項人民幣1,796,090,000元。請參閱本通函附錄二所載有關廈門益瓏於二零一九年九月三十日的財務資料。

### 有關該土地的資料

該土地為廈門益瓏所持有的主要資產。於二零一九年七月二十六日，廈門益瓏與上海市金山區規劃和自然資源局(「金山規劃局」)訂立土地使用權出讓合同，據此，廈門益瓏收購該土地的土地使用權，代價為人民幣1,796,090,000元。於二零一九年八月二十日，廈門益瓏及上海益坤與金山規劃局訂立土地使用權出讓合同補充協議，據此，上海益坤受讓該土地的土地使用權。

該土地位於中國上海金山區金山新城衛零北路以西、龍堰路以北、東平北路以東及龍灣路以南，佔地面積約82,920.7平方米，預計計容建築面積約149,257.26平方米，為住宅用地。該土地周邊設有醫療、教育、商業配套。該土地的土地使用權出讓年限為住宅七十年。

該土地會分兩期發展。第一期將於二零二零年一月或之前開始建設，於二零二零年八月或之前啟動預售，及預期於二零二二年一月或之前竣工。第二期將於二零二零年七月或之前開始建設，於二零二一年二月或之前啟動預售，及預期於二零二二年八月或之前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市況而變動。本集團擬建造高層住宅樓宇。高層住宅樓宇的預期總建築面積約為143,000平方米，未來或會視乎實際市況進行調整。其餘面積則作社區設施用途。根據當前市況，每個住宅單位的目標售價估計介乎約每平方米人民幣25,000元至每平方米人民幣27,000元。該項目的目標客戶是有剛性需求或改善居住環境需要的人士。於最後實際可行日期，該土地的建築工程尚未開

## 董事會函件

始。上海益坤已向中國有關當局申請施工批文。本集團可於合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易完成後調整上述施工安排。本集團將根據實際市況調整施工的實際安排、銷售進度及售價。

### 該土地估值的對賬

該土地由戴德梁行於二零一九年十月三十一日重估為人民幣1,830,000,000元。估值詳情概述於本通函附錄四。根據廈門益瓏的會計政策，該土地按成本減累計折舊列賬。因此，重估盈餘淨額(指該土地的市值超出其賬面值的部分)約人民幣26,153,000元，而本通函附錄二中廈門益瓏的會計師報告所載廈門益瓏由二零一九年七月一日(成立日)至二零一九年九月三十日的賬目不包括該值。

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十月三十一日的估值	1,830,000
減：附錄二會計師報告所載該土地於二零一九年九月三十日的賬面淨值——持作銷售的開發中物業	1,796,090
減：二零一九年九月三十日至二零一九年十月三十一日止期間的在建工程(未經審核)	<u>7,757</u>
重估盈餘淨額	<u><u>26,153</u></u>

### 訂立合作協議(經補充協議所修訂)的財務影響

說明合作協議(經補充協議所修訂)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。

於合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易完成後，益悅將間接持有廈門益瓏的51%股權。因此，廈門益瓏將成為本公司的間接附屬公司，而廈門益瓏的財務業績以及資產及負債將於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

## 董事會函件

### (i) 盈利

於最後實際可行日期，該土地上的建築項目尚未開始。由於物業項目在竣工前一般需要一年以上的開發時間，因此收益只在建築項目完成後方能確認，而有關物業的業權會分階段轉移予客戶。因此，廈門益瓏的收益將逐年波動。

### (ii) 現金流量

於二零一九年九月三十日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣8,929,830,000元。根據合作協議，益悅須(透過合營企業)按照益悅於合營企業所持的51%股權償還建發房產先前墊付的股東貸款(本金及利息)約人民幣930,000,000元(參照合作協議日期(即二零一九年十月三十一日))。此外，根據合作協議，益悅須(a)向合營企業注資人民幣459,000,000元及(b)償還建發房產先前向廈門益瓏墊付的股東貸款人民幣471,000,000元，而益悅向合營企業注資的金額將用於償還上述股東貸款。益悅將直接向建發房產償還合計約人民幣930,000,000元的股東貸款(包括本金及利息，可據實調整)。有關還款以現金支付，而本集團將以內部資源撥資有關現金付款。董事認為，本集團的銀行及手頭現金可抵銷因資本承擔而產生的現金流出，故此銀行及手頭現金金額於合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行之交易完成後會有所下降。

### (iii) 資產淨值

本集團於二零一九年九月三十日的綜合資產淨值約為人民幣10,475,740,000元。於合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易完成後，鑑於廈門益瓏的非控股權益會被確認，本集團的資產淨值將會增加。

### (iv) 資產負債狀況

本集團於二零一九年九月三十日的資產負債比率約為399.96%，乃按本集團於二零一九年九月三十日的計息借款總額除以本集團於二零一九年九月三十日的權益總額計算。於合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易完成後，本集團的資產淨值將會上升，故此資產負債比率將相應下降。

## 有關合作協議及補充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。

太倉栖泰為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事商務諮詢服務等。經董事作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，太倉栖泰及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。太倉栖泰的實益擁有人為金地(集團)股份有限公司(一家在中國成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市(股票代碼：600383))。

廈門益瓏為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發經營及物業管理。於最後實際可行日期，廈門益瓏的註冊資本為人民幣1,000,000元(未實繳)，分別由建發房產及廈門利源擁有95%及5%。

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590,187,745股已發行股份，佔本公司已發行股本約64.87%。建發房產主要從事房地產開發、商業運營、物業管理、投資等業務。

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

建發上海為一家於中國成立的有限責任公司，並為建發房產的全資附屬公司，主要從事房地產開發、物業管理等。

太倉金躍為一家於中國成立的有限責任公司，太倉金躍的實益擁有人為金地(集團)股份有限公司(一家在中國成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市(股票代碼：600383))。太倉金躍主要從事商務諮詢等。經董事作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，太倉金躍及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 進行合作協議及補充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。

本公司致力成為「房地產產業鏈綜合投資服務商」，並做好房地產開發主業。本公司將繼續通過拍賣及自第三方收購取得具備良好發展潛力的土地，以擴大本集團的土地儲備及方便本集團進行地區規劃。經仔細閱讀該土地的拍賣文件所載的條件及規定後，本公司認為本公司競得該土地的機會甚微，因此並無參與相關拍賣。

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)合作開發該土地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知名度，董事認為訂立合作協議(經補充協議所修訂)有利於本公司拓展主營業務，並認為合作協議(經補充協議所修訂)項下的條款及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進行，且屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則涵義

由於廈門利源及建發上海為建發房產的附屬公司而建發房產為本公司控股股東，故建發房產、廈門利源及建發上海被視為本公司的關連人士。因此，合作協議(經補充協議所修訂)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。誠如



## 董事會函件

本公司於二零一九年六月十七日所宣佈，益悅與建發房產訂立太倉建倉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購太倉建倉的100%股權。根據上市規則第14A.81條，合作協議(經補充協議所修訂)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。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事於合作協議(經補充協議所修訂)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590,187,745股已發行股份，佔本公司已發行股本約64.87%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准合作協議(經補充協議所修訂)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，概無其他股東於合作協議(經補充協議所修訂)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)，以審議合作協議(經補充協議所修訂)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，以就合作協議(經補充協議所修訂)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佳條款訂立，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

本公司將於二零二零年二月七日(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)訂立合作協議(經補充協議所修訂)。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合作協議(經補充協議所修訂)的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，建發房產持有590,187,745股股份(相當於本公司約64.87%權益)，故此建發房產及其聯繫人須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

## 董事會函件

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，謹請將代表委任表格按照所列印的指示填妥及交回。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。本公司將於二零二零年二月四日(星期二)至二零二零年二月七日(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。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二零二零年二月三日(星期一)下午四時三十分前送抵本公司香港股份過戶登記分處上述地址。凡於二零二零年二月三日(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，以就合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立財務顧問鼎珮證券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24頁，而獨立財務顧問函件全文(載有其意見)則載於本通函第25至56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，認為合作協議(經補充協議所修訂)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進行，其條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議全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。



## 董事會函件

### 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

二零二零年一月九日

## 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合作協議(經補充協議所修訂)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：

### 有關訂立合作協議 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，藉以審議訂立合作協議(經補充協議所修訂)向獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司日期為二零二零年一月九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。鼎珮證券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25至56頁的獨立財務顧問函件。

經考慮(i)通函「進行合作協議及補充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，及認為合作協議(經補充協議所修訂)乃於本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，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，藉以批准訂立合作協議(經補充協議所修訂)。

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

二零二零年一月九日

以下為獨立財務顧問鼎珮證券有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，該函件乃供載入本通函而編製。



鼎珮證券有限公司  
香港  
中環康樂廣場8號  
交易廣場1期49樓

敬啟者：

## 有關訂立合作協議 的主要及關連交易

### 緒言

#### I. 合作協議(經補充協議所修訂)

吾等提述吾等獲委聘以就訂立合作協議(經補充協議所修訂)的主要及關連交易(「**主要及關連交易**」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年一月九日致股東的通函(「**通函**」)內的董事會函件(「**董事會函件**」)一節，本函件構成通函的一部分。除另有界定者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一九年十月三十一日，益悅、太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源及建發上海訂立合作協議，據此，(其中包括)(1)益悅與太倉栖泰同意成立合營企業，當中益悅與太倉栖泰分別擁有51%及49%的股權；(2)建發房產及廈門利源同意出售，且合營企業同意以人民幣零元的現金代價收購廈門益瓏的100%股權(「**收購事項**」)；及(3)廈門益瓏的註冊資本將由人民幣1,000,000元增加至人民幣900,000,000元，而合營企業應出資人民幣899,000,000元。

於二零一九年十二月十九日，應太倉栖泰要求，益悅、太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源、建發上海及太倉金躍訂立補充協議，據此，各方同意(1)太倉栖泰將其於合作協議項下的全部權利及義務轉讓予太倉金躍，而太倉金躍將繼承太倉栖泰於合作協議項下享有的全部權利及承擔的全部義務；及(2)合營企業成立時間將變更為於簽署補充協議後一個月內(惟須待合作協議項下先決條件獲達成後方可作實)。

## II. 上市規則涵義

由於廈門利源、廈門益瓏及建發上海為建發房產的附屬公司而建發房產為貴公司控股股東，故建發房產、廈門利源、廈門益瓏及建發上海被視為貴公司的關連人士。因此，合作協議(經補充協議所修訂)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及二零一九年六月十七日所宣佈，益悅訂立：(1)蘇州兆坤股權轉讓協議；(2)龍岩利瑞股權轉讓協議；(3)建甌發雲股權轉讓協議；(4)建甌中恒股權轉讓協議；(5)建甌嘉景股權轉讓協議；及(6)太倉建倉股權轉讓協議(統稱「先前交易」，連同收購事項統稱「合併交易」)。

根據上市規則第14A.81條，合作協議(經補充協議所修訂)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合作協議(經補充協議所修訂)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，概無董事於合作協議(經補充協議所修訂)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。

## 獨立財務顧問函件

建發房產(於最後實際可行日期持有590,187,745股已發行股份，佔 貴公司已發行股本約64.87%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行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深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東於合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易中擁有權益。

### 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，以就(i)合作協議(經補充協議所修訂)的條款是否公平合理；(ii)合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易是否按正常商業條款或更佳條款於 貴公司的一般及日常業務過程中訂立；(iii)合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(iv)獨立股東應如何投票向獨立股東提供意見。吾等(鼎珮證券有限公司)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。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期前過去兩年，吾等並無就 貴公司任何交易擔任任何身分。於最後實際可行日期，吾等與 貴公司及其各自的附屬公司及聯繫人並無任何關係或於當中擁有權益，而可被合理視為與吾等的獨立性有關。除就是次獲委任為獨立財務顧問應付吾等的正常專業費用外，概無訂有吾等據此向 貴公司或任何其他人士已收或將收取任何費用或利益的其他安排，而可被合理視為與吾等的獨立性(定義見上市規則第13.84條)有關。因此，吾等合資格就合作協議(經補充協議所修訂)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礎

於達致吾等的意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或所提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問提供的資料；(iii) 貴公司董事及／或管理層(「管理層」)表達的意見及聲明；及(iv)吾等對相關公開資料的審閱。吾等假設 貴公司、董事及管理層向吾等提供的一切資料及表達的聲明及意見(彼等須就此負全責)或通函所載或所提述的資料、聲明及意見於作出時及直至股東特別大會日期將繼續在所有方面均為真實、準確及完整。吾等亦假設通函所載一切陳述及作出或提述的聲明於作出時及直至股東特別大會日期將繼續為真實，而根據上市規則第13.80條，股東將盡快獲知會有關資料及聲明的任何重大變動。吾等亦假設董事及管理層的所有該等觀點、意見、想法及意向以及通函所載或提述的觀點、意見、想法及意向乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求及取得董事確認，通函所提供及提述的資料並無遭隱瞞或遺漏重大事實，而向吾等提供的一切資料或聲明在作出時及直至股東特別大會日期將繼續在所有方面均屬真實、準確及完整且並無誤導成分。吾等並無理由懷疑任何資料遭隱瞞，或懷疑向吾等提供的資料及聲明的真實性、準確性及完整性。

吾等認為，吾等所審閱資料足令吾等達致知情意見，並為吾等的推薦建議提供合理基準。然而，吾等並無獨立核證 貴公司、董事及／或管理層提供的資料、作出的聲明或表達的意見，亦無深入調查 貴集團的業務、事務、營運、財務狀況或未來前景。

## 主要考慮因素及理由

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

### I. 貴集團、建發房產、建發上海、廈門利源、益悅、太倉栖泰及太倉金躍的背景

#### (i) 貴公司及 貴集團

貴公司為於二零一一年二月十八日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，自二零一四年五月二十六日起，其股份已於聯交所GEM轉往聯交所主板上市。於最後實際可行日期，貴集團主要從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資業務。

## 獨立財務顧問函件

### (a) 貴集團的綜合財務表現概要

以下載列 貴集團截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止年度以及截至二零一八年及二零一九年六月三十日止六個月的財務資料概要，乃摘錄自 貴公司截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報（「二零一八年年報」）及 貴公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告（「二零一九年中期報告」）。

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零一七年 (經審核) (經重列) 人民幣千元	二零一八年 (經審核) (經重列) 人民幣千元	二零一八年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元	二零一九年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元
<b>可報告分部收益</b>				
— 物業銷售	4,143,402	11,516,938	559,429	900,069
— 物業管理收入	419,333	523,824	206,091	266,366
— 商業資產管理收入	143,227	166,082	76,462	77,521
— 委託建設服務收入	51,711	149,005	127,115	28,868
— 智能化建設服務收入	21,173	15,566	295	4,943
<b>總收益</b>	<u>4,778,846</u>	<u>12,371,415</u>	<u>969,392</u>	<u>1,277,767</u>
<b>貴公司權益持有人</b>				
估年/期內溢利	<u>527,813</u>	<u>1,420,446</u>	<u>130,983</u>	<u>209,591</u>

貴集團的總收益由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158.88%至截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣123.7億元。誠如二零一八年年報所披露，有關增加乃主要由於物業銷售收益增加約人民幣73.7億元，佔 貴集團總收益約93.10%。誠如二零一八年年報進一步披露，已售及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。

貴公司權益持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為人民幣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169.12%。誠如二零一八年年報所披露，純利增加主要由於 貴集團於年內銷售物業所得收益大幅增加。



## 獨立財務顧問函件

貴集團的總收益由截至二零一八年六月三十日止六個月的人民幣969.39百萬元增加約人民幣308.38百萬元或31.81%至截至二零一九年六月三十日止六個月的人民幣12.8億元。誠如二零一九年中期報告所披露，總收益增加主要由於二零一八年下半年所銷售及交付的多個項目(例如蘇州建發·泱譽及建發·獨墅灣)增加。

貴公司權益持有人應佔截至二零一九年六月三十日止六個月的純利約為人民幣209.59百萬元，較截至二零一八年六月三十日止六個月增加約60.01%。誠如二零一九年中期報告所披露，純利增加主要由於貴集團於截至二零一九年六月三十日止六個月銷售物業所得收益大幅增加。

### (b) 貴集團的綜合財務狀況概要

以下載列貴集團的綜合財務狀況概要，乃摘錄自二零一八年年報及二零一九年中期報告。

	於十二月三十一日		於
	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	(經審核)	(經審核)	六月三十日
	(經重列)		(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產	1,606,824	4,516,519	5,539,516
流動資產	32,414,700	58,258,435	74,238,593
<b>總資產</b>	<b><u>34,021,524</u></b>	<b><u>62,774,954</u></b>	<b><u>79,778,109</u></b>
流動負債	16,642,169	25,496,517	39,490,908
非流動負債	12,094,215	26,674,391	29,723,118
<b>總負債</b>	<b><u>28,736,384</u></b>	<b><u>52,170,908</u></b>	<b><u>69,214,026</u></b>
<b>流動資產淨值</b>	<b><u>15,772,531</u></b>	<b><u>32,761,918</u></b>	<b><u>34,747,685</u></b>
<b>總權益</b>	<b><u>5,285,140</u></b>	<b><u>10,604,046</u></b>	<b><u>10,564,083</u></b>



於二零一八年十二月三十一日，貴集團的總資產約為人民幣627.7億元，包括非流動資產約人民幣45.2億元及流動資產約人民幣582.6億元。貴集團於二零一八年十二月三十一日的總資產較二零一七年十二月三十一日增加約84.52%，乃主要由於項目數目增加，以致物業存貨及其他合約成本增加。貴集團的總負債由二零一七年十二月三十一日約人民幣287.4億元增加至二零一八年十二月三十一日約人民幣521.7億元，乃主要由於就年內新增二十個項目的已售出可出售建築面積增加，以致合約負債增加。

於二零一九年六月三十日，貴集團的總資產約為人民幣797.8億元，包括非流動資產約人民幣55.4億元及流動資產約人民幣742.4億元。於二零一九年六月三十日的總資產較二零一八年十二月三十一日增加，乃主要由於項目數目增加令開發中物業增加，以及客戶償付貿易應收款項後令銀行及手頭現金增加。貴集團的總負債由二零一八年十二月三十一日約人民幣521.7億元增加至二零一九年六月三十日約人民幣692.1億元，乃主要由於已售出可出售建築面積增加，以致合約負債增加。

**(ii) 建發房產(即廈門益瓏賣方之一)**

建發房產擁有廈門益瓏的95%股權，為一家於中國成立的有限責任公司，為控股股東，於最後實際可行日期持有 貴公司已發行股本約64.87%。其主要從事房地產開發、商業運營、物業管理、投資等業務。

**(iii) 建發上海**

建發上海為一家於中國成立的有限責任公司，並為建發房產的全資附屬公司。其主要從事房地產開發、物業管理等。

**(iv) 廈門利源(即廈門益瓏賣方之一)**

廈門利源擁有廈門益瓏的5%股權，為一家於中國成立的有限責任公司，並為建發房產的間接附屬公司。其主要於中國從事物業投資管理業務。

**(v) 益悅(即廈門益瓏買方之一)**

益悅將擁有合營企業的51%股權，為一家於中國成立的有限責任公司，為 貴公司的間接全資附屬公司。其主要從事房地產投資及開發業務。

**(vi) 太倉栖泰**

太倉栖泰為一家於中國成立的有限責任公司及太倉金躍的附屬公司。其主要從事商務諮詢服務等。太倉栖泰的實益擁有人為金地(集團)股份有限公司，該公司為一家於中國成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市(股票代碼：600383)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，太倉栖泰及其最終實益擁有人均為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方。

**(vii) 太倉金躍(即廈門益瓏買方之一)**

太倉金躍(將持有合營企業49%股權)為一家於中國成立的有限責任公司及太倉栖泰的股東。其主要從事商務諮詢服務等。太倉金躍的實益擁有人為金地(集團)股份有限公司，該公司為一家於中國成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市(股票代碼：600383)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，太倉金躍及其最終實益擁有人均為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方。

**II. 有關廈門益瓏、上海益坤及該土地的背景**

**(i) 廈門益瓏(即有關收購事項的目標公司)**

廈門益瓏為一家於二零一九年七月一日在中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發經營及物業管理。於最後實際可行日期，廈門益瓏的註冊資本為人民幣1,000,000元(未實繳)，分別由建發房產及廈門利源擁有95%及5%權益。

## 獨立財務顧問函件

以下載列廈門益瓏及其附屬公司於二零一九年九月三十日的經審核綜合財務狀況概要，乃摘錄自通函附錄二目標集團的會計師報告：

	於二零一九年 九月三十日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產	3,764
流動資產	
— 持作銷售的開發中物業	1,796,090
— 其他應收款項	117
— 銀行結餘	57,892
<b>總資產</b>	<b><u>1,857,863</u></b>
流動負債	
— 租賃負債	260
— 其他應付款項	915,556
— 應付一家直接控股公司的款項	950,092
— 所得稅負債	402
非流動負債	134
<b>總負債</b>	<b><u>1,866,444</u></b>
<b>負債淨額</b>	<b><u>(8,581)</u></b>

持作銷售的開發中物業約人民幣1,796,090,000元指該土地的成本。相關土地使用權的租期為70年。於二零一九年九月三十日，持作銷售的開發中物業預計將於通函附錄二所載會計師報告的報告日期起計十二個月後竣工及向客戶出售。

廈門益瓏總負債的主要組成部分包括(i)應付一家直接控股公司的款項人民幣950,092,000元，指建發房產墊付用以支付該土地收購事項的代價的款項。據 貴公司告知，有關墊款為無抵押、以中國人民銀行一年期浮動實際借貸年利率4.35%計息，並須按要求償還；及(ii)其他應付款項人民幣915,556,000元，主要指就廈門益瓏應付太倉金躍部分股東貸款而應付太倉

栖泰(即廈門益瓏的建議未來股東旗下附屬公司)的貸款，由建發房產於二零一九年八月一日直接支付予太倉栖泰。有關應付貸款為無抵押、以中國人民銀行一年期浮動實際借貸年利率4.35%計息，並須按要求償還。

於二零一九年九月三十日，廈門益瓏並無重大或然負債。

**(ii) 上海益坤**

上海益坤為一家在中國成立的有限責任公司，為廈門益瓏的全資附屬公司，持有該土地。其主要從事房地產開發。

**(iii) 該土地**

該土地為廈門益瓏所持有的主要資產。於二零一九年七月二十六日，廈門益瓏與上海市金山區規劃和自然資源局(「金山規劃局」)訂立土地使用權出讓合同，據此，廈門益瓏收購該土地的土地使用權，代價為人民幣1,796,090,000元。於二零一九年八月二十日，廈門益瓏及上海益坤與金山規劃局訂立土地使用權出讓合同補充協議，據此，上海益坤受讓該土地的土地使用權。

該土地位於中國上海金山區金山新城衛零北路以西、龍堰路以北、東平北路以東及龍灣路以南，佔地面積約82,920.7平方米，預計計容建築面積約149,257.26平方米，為住宅用地。該土地周邊設有醫療、教育、商業配套。該土地的土地使用權出讓年限為住宅七十年。

該土地會分兩期發展。第一期將於二零二零年一月或之前開始建設，於二零二零年八月或之前啟動預售，及預期於二零二二年一月或之前竣工。第二期將於二零二零年七月或之前開始建設，於二零二一年二月或之前啟動預售，及預期於二零二二年八月或之前竣工。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。貴集團擬建造高層住宅樓宇。高層住宅樓宇的估計總建築面積約為143,000平方米，未來或會視乎實際市場情況進行調整。其餘區域則作社區設施用途。根據當前市場情況，每個住宅單位的目標售價估計介乎約每平方米人民幣25,000元至每平方米人民幣27,000元。該項目的目標客戶是有剛性或改善需求的人士。於最後實際可行日期，該土地的建築工程尚未開始。上海益坤已向中國有關當局申請施工許可。此外，貴集團可於合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交

易完成後調整上述施工計劃。貴集團將根據市場實際情況，對施工的實際安排、銷售進度及售價進行調整。開發該土地的未來資本承擔將以銀行的房地產開發貸款撥資。

### III. 中國上海的房地產市場概覽

為評估中國(尤其是上海市)商業及住宅物業的潛力，吾等已透過公共領域對房地產市場進行研究，載述如下。

#### (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。由於中國城鎮化迅速及房地產投資需求高漲，根據中國國家統計局資料，中國物業市場的投資總額由二零一四年約人民幣953,056.1億元增加至二零一八年的人民幣1,202,635.1億元，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643,521.5億元增加至二零一八年的人民幣851,922.5億元，複合年增長率約為5.77%。

下表載列於所示期間與中國物業市場有關的相關數據：

#### 按用途劃分的全國企業已完成房地產開發投資

人民幣十億元	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	複合年 增長率%
房地產開發投資總額	95,035.61	95,978.85	102,580.61	109,798.53	120,263.51	4.82
住宅樓宇開發投資	64,352.15	64,595.24	68,703.87	75,147.88	85,192.25	5.77
辦公樓開發投資	5,641.19	6,209.74	6,532.60	6,761.36	5,996.33	1.23
商業用房開發投資	14,346.25	14,607.49	15,837.53	15,639.90	14,177.09	0.24

資料來源：中國國家統計局網站(<http://www.stats.gov.cn/tjsj/>)。

誠如上表所示，由二零一四年起至二零一八年，房地產投資總額及住宅房地產投資呈增長趨勢，很大程度上乃由於中國經濟增長，從而推動中國的房地產投資活動。

於二零一九年首十個月，中國房地產開發投資總額約為人民幣1,096,034.5億元，其中住宅樓宇投資約為人民幣806,661.6億元。

據搜狐所發佈名為《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](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；(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。

#### **(ii) 上海房地產市場概覽**

誠如上文所述，該土地位於中國江蘇省上海市。作為中國四個直轄市之一，上海為中國人口最多的城市之一，於二零一八年人口達約2,420萬。上海為環球金融、創新及交通中心。金山區位於上海西南部，為上海重點地區之一，對商業及住宅物業的市場需求強勁。

根據中國國家統計局，上海物業市場投資總額由二零一四年約人民幣32,064.8億元增加至二零一八年的人民幣40,331.8億元，複合年增長率約為4.69%。與此同時，上海住宅物業投資由二零一四年約人民幣17,246.5億元增加至二零一八年的人民幣22,259.2億元，複合年增長率約為5.24%。



## 獨立財務顧問函件

下表載列於二零一四年至二零一八年上海的房地產開發投資。

### 按用途劃分的上海企業已完成房地產開發投資

人民幣十億元	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	複合年 增長率%
房地產開發投資總額	3,206.48	3,468.94	3,709.03	3,856.53	4,033.18	4.69
住宅樓宇開發投資	1,724.65	1,813.32	1,965.43	2,152.40	2,225.92	5.24
辦公樓開發投資	534.77	654.54	695.95	642.20	692.71	5.31
商業用房開發投資	457.92	467.67	519.41	506.71	461.42	0.15

資料來源：中國國家統計局網站 (<http://www.stats.gov.cn/tjsj/>)。

誠如上述所示，於二零一四年至二零一八年，房地產投資總額及住宅房地產投資增加，複合年增長率約4.69%，而鑑於規模及有關趨勢，吾等認為，上海房地產開發市場向好。

於二零一九年首十個月，上海房地產開發投資總額約為人民幣33,487.6億元，其中住宅樓宇投資約為人民幣18,507.1億元。

關於上海金山區住宅物業價格，吾等亦已審閱房地產資訊服務平台中國房價行情網所發佈該區過往住宅物業價格資料。根據上述研究，吾等注意到金山新住宅物業的平均每月定價由二零一四年十月的每平方米約人民幣12,782元增加至二零一九年十月的每平方米約人民幣22,439元，複合年增長率約11.91%。此外，吾等注意到金山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17,782元增加至二零一九年十月的每平方米約人民幣23,121元，複合年增長率約5.39%。

經考慮上述因素，吾等認為上海物業市場將繼續穩定增長，而住宅物業需求很大可能仍然高企。此外，考慮到中國整體物業市場前景正面，吾等認為上海住宅物業市場短期內仍會維持穩健增長。

#### IV. 進行合作協議(經補充協議所修訂)的理由及裨益

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業務。

貴公司致力成為「房地產產業鏈綜合投資服務商」，並做好房地產開發主業。貴公司一般通過拍賣及自第三方收購取得土地及物業，以擴大貴集團的土地儲備及方便貴集團進行地區規劃。經仔細閱讀該土地的拍賣文件所載的條件及規定後，貴公司認為，基於其評分、於中國住宅物業市場的知名度及經驗，其拍賣中籤的機會甚微，因此並無參與相關拍賣。在廈門益瓏收購該土地後不久，貴公司連同太倉栖泰一同表示有興趣取得該土地的所有權，而建發房產鑑於本節所列的裨益已同意進行該項收購。由於廈門益瓏收購該土地及訂立合作協議(經補充協議所修訂)乃屬各公司管理層的獨立決定，而董事認為收購該土地在商業上屬合理及適當，故此吾等贊同董事的觀點，即認為有關方法屬公平合理且符合貴公司及其股東的整體利益。

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)合作開發該土地可進一步擴大貴集團的土地儲備，進一步提升貴集團在中國房地產市場的知名度，董事認為訂立合作協議(經補充協議所修訂)有利於貴公司拓展主營業務，亦認為合作協議(經補充協議所修訂)項下的條款及擬進行的交易乃於貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，且屬公平合理，並符合貴公司及股東整體利益。

為評估訂立合作協議(經補充協議所修訂)的合理性及公平性，吾等已取得並審閱(i)貴公司二零一六年至二零一八年年報；(ii)二零一九年中期報告；(iii)貴公司所提供該土地的介紹及金山區市場趨勢分析；(iv)貴公司所提供該土地的航拍片段；(v)相關拍賣文件；及(vi)通函附錄三所載經擴大集團的未



經審核備考財務資料。此外，吾等亦透過公共領域進行研究以取得有關金山區的進一步資料。基於上述吾等所收集及審閱的資料，吾等注意到：

**(i) 該土地位置及質量**

根據上海金山區官方網站(<http://en.jsq.sh.gov.cn/facts1.asp>)，金山區位於上海西南部，總土地面積611平方公里，人口為800,000人。憑藉與浙江省及杭州灣為鄰的優勢，金山設有全面交通網絡連接上海與浙江省，使金山成為長江三角洲地區的經濟中心及杭州灣區的重要交通樞紐。

該土地位於金山區黃金地段，周邊建有完善設施，包括但不限於購物商場、醫院、學校及交通網絡。請參閱以下有關位於該土地3公里範圍內的配套設施：

設施類別	設施名稱	距該土地的距離
購物商場	萬達廣場	1.1公里
	紅星國際廣場	2.6公里
	思致商業廣場	2.2公里
	歐富商業廣場	2.0公里
醫院	復旦大學附屬金山醫院	100.0米
	上海建國醫院	3.7公里
學校	上海市金山初級中學	2.0公里
	金山小學	2.0公里
	金衛中學	1.3公里
	華東理工大學金山校區	3.0公里
	上海市金山民辦查山小學	2.3公里
	前京小學	—
交通	金山衛站	50.0米

鑑於該土地周邊配套齊全，地段良好，於過去五年上海住宅物業需求穩定增長，吾等認同董事的意見，認為貴集團將受惠於該土地的發展潛力。由於貴集團已於上海擁有自置出租物業，主要位於普陀區，該土地開發將進一步擴大貴集團於上海的版圖及知名度。

**(ii) 擴大貴集團的物業投資組合**

於二零一九年六月三十日，貴集團於中國及澳洲合計有58個項目，其土地儲備總可銷售面積達約6,817,700平方米。

於完成合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易後，益悅將持有廈門益瓏的51%股權。因此，廈門益瓏將成為貴公司的間接附屬公司，廈門益瓏的財務業績以及資產及負債將於貴公司綜合財務報表內綜合入賬。貴公司將擁有佔地面積約82,920.7平方米的該土地，故此於住宅物業的建築工程完成後，預期貴公司的土地儲備將增加約149,257.26平方米(預計計容建築面積)。

由於貴公司自一九八零年以來涉及物業發展及房地產產業鏈投資服務，吾等認為貴公司於物業業務界擁有紮實豐富經驗，而收購事項符合貴公司業務及策略。此外，吾等相信收購事項可擴大貴集團優質資產的物業組合，亦可能於日後為貴集團帶來收入。因此，吾等認同董事觀點，認為訂立合作協議(經補充協議所修訂)將有利於貴公司擴大其主要業務。

V. 合作協議(經補充協議所修訂)

合作協議(經補充協議所修訂)主要條款載於董事會函件，概述如下：

合作協議日期：二零一九年十月三十一日

補充協議日期：二零一九年十二月十九日

訂約方：(i) 益悅  
(ii) 太倉栖泰  
(iii) 廈門益瓏  
(iv) 建發房產  
(v) 廈門利源  
(vi) 建發上海  
(vii) 太倉金躍

主要事項：(i) 益悅與太倉金躍同意成立合營企業，當中益悅與太倉金躍分別擁有51%及49%股權；  
(ii) 建發房產及廈門利源同意出售，而合營企業同意以人民幣零元的現金代價收購廈門益瓏的100%股權；及  
(iii) 廈門益瓏的註冊資本將由人民幣1,000,000元增加至人民幣900,000,000元，而合營企業應出資人民幣899,000,000元。

代價：益悅就合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行交易而應付的總代價為人民幣930,000,000元(可據實調整)，包括：  
(i) 向合營企業注資的金額人民幣459,000,000元；  
(ii) 收購事項的現金代價人民幣零元；及  
(iii) 償還建發房產向廈門益瓏墊付用以支付該土地代價的股東貸款(本金及利息)人民幣471,000,000元。

**(i) 設立合營企業及向其注資**

各方協定於簽署補充協議後一個月內，益悅及太倉金躍將成立合營企業，由益悅及太倉金躍分別擁有51%及49%權益。於合營企業成立時，合營企業的初始註冊資本為人民幣900,000,000元。益悅及太倉金躍將根據各自在合營企業股權中的比例分別出資人民幣459,000,000元及人民幣441,000,000元。設立合營企業及向其注資須待合作協議項下先決條件獲達成後，方告作實。由於合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行所有交易須待合作協議項下先決條件達成後方告作實，益悅將僅須於合作協議項下先決條件達成後向合營企業的註冊資本出資。

**(ii) 合營企業收購廈門益瓏**

待中國有關當局批准後，建發房產及廈門利源將出售，而合營企業將收購廈門益瓏的100%股權，現金代價為人民幣零元。收購事項的代價乃由合作協議訂約方經參考福建普和廈門大成估值(定義見下文)後公平磋商釐定。

**(iii) 廈門益瓏增資**

在估值完成並獲得中國有關當局批准後於收購事項完成後十五日內，廈門益瓏的註冊資本將由人民幣1,000,000元增加至人民幣900,000,000元。合營企業將出資人民幣899,000,000元。合營企業向廈門益瓏的注資將由合營企業的註冊資本撥資。合營企業將向廈門益瓏作出的注資乃由合作協議訂約方參考(其中包括)益悅及太倉金躍各自將持有的廈門益瓏間接股權按公平磋商原則釐定。

**(iv) 償還建發房產向廈門益瓏所提供的股東貸款**

廈門益瓏已於二零一九年七月二十六日使用建發房產所提供的股東貸款支付該土地的總代價人民幣1,796,090,000元。益悅須(透過合營企業)按照益悅於合營企業所持的51%股權比例償還建發房產所提供股東貸款(本金及利息)約人民幣930,000,000元(參照合作協議日期(即二零一九年十月

## 獨立財務顧問函件

三十一日))(可據實調整)。益悅將動用其通過合營企業出資予廈門益瓏的註冊資本償還部分股東貸款約人民幣459,000,000元，餘額將以益悅應付廈門益瓏款項償付及入賬。

### (v) 總代價

根據合作協議(經補充協議所修訂)，總代價明細如下：

	人民幣千元
向合營企業注資的金額(附註1)	459,000
合作協議(經補充協議所修訂)所訂明有關合營企業收購廈門益瓏的現金代價	0
有關建發房產向廈門益瓏提供的股東貸款的還款(附註2)	<u>471,000</u>
總計	<u><u>930,000</u></u>

附註：

1. 向廈門益瓏注資將由合營企業註冊資本提供資金。
2. 益悅根據其於合營企業所持51%股權償還的廈門益瓏股東貸款總額為人民幣930,000,000元(包括本金及利息，可據實調整)。益悅所償還的股東貸款中，部分將以益悅通過合營企業出資的廈門益瓏註冊資本人民幣459,000,000元(誠如附註1所指)支付。因此，益悅應付的未償還款項將為人民幣471,000,000元。

### (vi) 合作協議(經補充協議所修訂)項下的先決條件

合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易須待上市規則規定的所有必要批准(包括獨立股東批准合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易)獲授出後，方告完成。益悅毋須於完成前支付任何部分總代價。

經審閱合作協議(經補充協議所修訂)的條款及據 貴公司告知，吾等注意到：

- (a) 貴集團向合營企業出資的股本金額乃按照其於合營企業的股權(即51%:49%)而定；

- (b) 貴集團有權委任合營企業、廈門益瓏及上海益坤各自五名董事中其中三名董事；及
- (c) 貴集團有權委任合營企業、廈門益瓏及上海益坤各自兩名監事其中一名監事。

基於此基準，吾等認同董事觀點，認為合作協議(經補充協議所修訂)的條款乃按正常商業條款訂立，屬合平合理，而訂立合作協議(經補充協議所修訂)符合 貴公司及股東整體利益。

## VI. 總代價的分析

於評估總代價是否公平合理時，吾等注意到總代價人民幣930,000,000元，包括(i)向合營企業出資人民幣459,000,000,000元；(ii)收購事項的現金代價人民幣零元；及(iii)償還股東貸款人民幣471,000,000,000元，乃完全基於戴德梁行就該土地所進行估值(「戴德梁行估值」)而釐定，戴德梁行估值的估值報告副本(「戴德梁行估值報告」)載於通函附錄四。

然而，吾等向 貴公司了解，於收購該土地前，福建普和及廈門大成(統稱「福建普和廈門大成」)，分別為會計師事務所及資產估值公司，均為獨立於 貴集團的第三方)獲委聘對廈門益瓏的總資產及負債進行估值(「福建普和廈門大成估值」)以符合建發房產的若干監管要求，並向董事會就廈門益瓏的資產淨值以釐定收購事項代價提供參考。由於福建普和廈門大成估值於二零一九年七月二十五日進行，並無計及收購該土地，福建普和廈門大成估值的估值報告(「福建普和廈門大成估值報告」)僅作為釐定總代價時的參考。因此， 貴公司依賴戴德梁行估值以釐定總代價。

### (i) 審閱及評估該土地於二零一九年十月三十一日的經評估價值

為評估廈門益瓏最新價值以釐定合作協議(經補充協議所修訂)項下總代價， 貴公司委聘戴德梁行就該土地進行估值。戴德梁行估值乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及應用指引第12項以及香港測量師學會估值準則(二零一七年版)所載規定進行。於二零一九年十月三十一日，該土地的經評估價值為人民幣1,830,000,000元。

(a) 審閱戴德梁行估值所用相關方法

於評估戴德梁行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戴德梁行估值報告副本。吾等已審閱戴德梁行估值報告，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。

戴德梁行估值由戴德梁行採用直接比較法編製。吾等與戴德梁行討論其就戴德梁行估值所採用估值方法、基準及假設。吾等得悉戴德梁行已根據其自身的數據庫審閱金山區過往三年的所有住宅用地交易，並於計及物業位置、交易日期、容積率及交易價格後採用直接比較法物色三項最為貼近且具有類似特徵的可資比較物業。該土地的經評估價值為人民幣1,830,000,000元，乃自三項可資比較物業的每平方米平均經調整已成交土地價格乘以該土地的容積率得出。從與戴德梁行的討論中，吾等得悉得出戴德梁行估值的方法，以及就各自的優點及缺點調整規模、特徵及地段類似的可資比較物業每平方米交易價格的方法。

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住宅用地交易清單及可資比較清單，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。就此，吾等亦已取得並審閱 貴公司法律顧問上海段和段(廈門)律師事務所就該土地的業權及該土地的權益所發出中國法律意見。此外，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。因此，戴德梁行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。鑑於上述情況，儘管吾等已採取合理步驟審閱戴德梁行估值，吾等並無使用其他估值方法評估該土地的價值。



(b) 戴德梁行估值及該土地的對賬

誠如上文所述，該土地由戴德梁行於二零一九年十月三十一日估值為人民幣1,830,000,000元。與通函附錄四會計師報告所載該土地的賬面淨值約人民幣1,796,090,000元相比，該土地市值較其賬面值高出約人民幣26,153,000元（「重估盈餘淨值」）。請參考下文按照上市規則第5.07條所規定該土地估值的對賬：

	人民幣千元
附錄四估值報告所載該土地於二零一九年 十月三十一日的估值	1,830,000
減：附錄二會計師報告所載該土地於二零一九年 九月三十日的賬面淨值—待售開發中物業	1,796,090
減：於二零一九年九月三十日至二零一九年 十月三十一日止期間在建工程（未經審核）	<u>7,757</u>
重估盈餘淨值	<u><u>26,153</u></u>

(c) 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)戴德梁行於編製戴德梁行估值報告方面的資格及經驗；及(iii)戴德梁行為進行戴德梁行估值而採取的步驟及盡職審查措施。吾等注意到戴德梁行於編製中國物業估值方面有逾20年經驗，而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戴德梁行估值報告方面的資格及經驗。

(d) 有關戴德梁行估值的評估結果

鑑於(i)廈門益瓏所持的主要資產為該土地；(ii)與福建普和廈門大成估值相比，戴德梁行估值乃於較近期進行；(iii)於二零一九年七月二十五日進行的福建普和廈門大成估值並未計及該土地的全部價值，此乃由於廈門益瓏在進行福建普和廈門大成估值後於二零一九年七月二十六日方收購該土地；(iv)合作協議（經補充協議所修訂）項下總代價包括償還建發房產向廈門益瓏所墊付用以支付該土地代價的股東貸款，而益悅須按照其於合營企業所持股權負責償還51%股東貸款，實質上

即該土地代價的51%；及(v)戴德梁行對該土地作出的較近期估值可隨時用於評估總代價，此乃由於(a)進行合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行交易旨在收購該土地；(b)除該土地外，廈門益瓏並無其他重大資產；及(c)該土地的估值反映在戴德梁行的估值，而並非福建普和廈門大成所作的估值，故此吾等認同董事觀點，認為採納戴德梁行估值報告並將其納入通函附錄四實屬充分並更為合適，而福建普和廈門大成估值報告則不會於通函披露。

**(ii) 審閱及評估廈門益瓏於二零一九年七月二十五日的估值與總資產及負債**

誠如上文所述，於取得戴德梁行估值前，貴公司委聘福建普和廈門大成(獨立於貴集團、其關連人士及建發房產的第三方)於收購該土地前對廈門益瓏於二零一九年七月二十五日的總資產及負債進行估值。估值乃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)、中國其他相關法例、法規、準則及規則採用資產法編製。

於二零一九年七月二十五日，廈門益瓏的資產淨值估值為人民幣零元，包括(i)總資產人民幣2,458,300,000元；及(ii)總負債人民幣2,458,300,000元。於二零一九年七月一日至二零一九年七月二十五日止期間，廈門益瓏並無錄得除稅前及除稅後溢利或虧損淨額。

基於上文所述及吾等與管理層的討論，吾等得悉進行福建普和廈門大成估值旨在(i)使建發房產符合監管要求；及(ii)向董事會就廈門益瓏的資產淨值提供參考，有關資產淨值乃根據資產法進行估值，以制定釐定收購事項的代價(構成合作協議(經補充協議所修訂)部分總代價)的整體框架。

**(a) 審閱福建普和廈門大成估值所用估值方法**

儘管貴公司依賴戴德梁行估值以釐定總代價，就完整性而言，吾等亦已審閱及考慮福建普和廈門大成估值。於評估福建普和廈門大成估值的公平性及合理性時，吾等已與管理層討論並取得福建普和廈門大成估值報告的副本。吾等已審閱福建普和廈門大成估值報告，並就達致廈門益瓏於二零一九年七月二十五日的資產及負債市值時所採用方法、基準及假設與福建普和廈門大成討論。

吾等與福建普和廈門大成討論(當中吾等討論(其中包括)彼等的委聘、經驗、工作範圍、估值方法、市場慣例等)後，吾等注意到福建普和廈門大成估值乃採用資產法編製，即廈門益瓏股權的經評估價值按總

## 獨立財務顧問函件

資產經評估價值與總負債經評估價值兩者之間的差額釐定。於評估上述福建普和廈門大成估值基準的公平性及合理性時，吾等已考慮下列因素：

1. 廈門益瓏於二零一九年七月二十五日的資產僅包括(i)金山規劃局所發出日期為二零一九年六月十四日各土地使用權出讓文件所載預付土地按金人民幣358,250,000元，及(ii)現金及現金等價物人民幣2,100,050,000元；
2. 由於在二零一九年七月二十五日並未收購該土地，故廈門益瓏並未展開建築工程；及
3. 並無物業開發業務的過往財務業績記錄。

經考慮上述因素，吾等認同福建普和廈門大成的觀點，即不考慮使用其他常用的估值方法(如收入法及直接比較法)，此乃由於廈門益瓏當時尚未收購該土地，考慮到土地拍賣存有不確定性，其不可能就其日後收入進行合理估計或物色一家面臨類似情況的公司進行比較。因此，截至二零一九年七月二十五日，資產法被視為屬評估廈門益瓏市值的最合適方法。

## 獨立財務顧問函件

(b) 就福建普和廈門大成估值下廈門益瓏的資產及負債作出盡職審查

吾等已審閱福建普和廈門大成估值報告，並注意到資產淨值（「資產淨值」）人民幣零元為(i)廈門益瓏於二零一九年七月二十五日的總資產人民幣2,458,300,000元及(ii)廈門益瓏於二零一九年七月二十五日的總負債人民幣2,458,300,000元之間差額的結果。下文載列福建普和廈門大成估值報告所述廈門益瓏於二零一九年七月二十五日的資產及負債概要：

	於二零一九年 七月二十五日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產	—
流動資產	
— 其他應收款項	358,250
— 現金及現金等價物	2,100,050
<b>總資產</b>	<b><u>2,458,300</u></b>
流動負債	
— 其他應付款項	2,458,300
非流動負債	—
<b>總負債</b>	<b><u>2,458,300</u></b>
<b>資產淨值</b>	<b><u>—</u></b>

## 獨立財務顧問函件

下表載列吾等於審閱福建普和廈門大成估值報告及與福建普和廈門大成討論後，就資產淨值人民幣零元完成的工作及意見：

### 資產及／或負債

### 吾等所完成工作及意見

#### 1. 其他應收款項

其他應收款項人民幣358,250,000元指收購該土地的預付土地按金佔廈門益瓏於二零一九年七月二十五日的總資產約14.6%。

據福建普和廈門大成告知，有關按金乃基於金山規劃局所發出日期為二零一九年六月十四日的各份土地使用權出讓文件所載廈門益瓏就該土地收購事項的首筆付款於二零一九年七月十日向金山規劃局支付的實際成本而作出評估。

經審閱上述文件及付款記錄，吾等認為福建普和廈門大成按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. 現金及現金等價物

經考慮有關資產的性質不受市場變化及折舊影響，吾等認為使用賬面值評估現金及現金等價物屬公平合理。

#### 3. 其他應付款項

其他應付款項人民幣2,458,300,000元指建發房產於二零一九年七月十日墊付的股東貸款，為無抵押、以中國人民銀行一年期浮動實際借貸年利率4.35%計息並須按要求償還。

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七月二十五日按其賬面值評估的未償還股東貸款估值屬公平合理。

## 獨立財務顧問函件

### (c) 股東貸款的對賬

吾等已進一步審閱廈門益瓏的管理賬目，並注意到廈門益瓏於二零一九年七月二十五日至二零一九年十月三十一日期間並無確認重大交易，惟(i)償付收購該土地代價人民幣1,796,090,000元；及(ii)就廈門益瓏於二零一九年七月十日獲建發房產墊付的款項人民幣2,458,300,000元償還股東貸款除外。就股東貸款而言，吾等注意到，自福建普和廈門大成估值日期起作出還款後，於二零一九年十月三十一日應付建發房產的未償還結餘為人民幣914,425,900元，詳情如下：

日期	交易／結餘	人民幣元
二零一九年 七月二十五日	應付建發房產款項結餘 <sup>1</sup>	2,458,300,000
二零一九年 七月二十六日	償還未動用股東貸款 <sup>2</sup>	(303,900,000)
二零一九年 七月三十日	償還未動用股東貸款 <sup>2</sup>	(358,290,000)
二零一九年 八月一日	太倉栖泰直接向建發房產償還 股東貸款(即太倉金躍有關 合作協議(經補充協議所修訂) 的部分代價) <sup>3</sup>	(880,084,100)
二零一九年 九月六日	償還未動用股東貸款 <sup>2</sup>	<u>(1,600,000)</u>
<b>二零一九年 十月三十一日</b>	<b>應付建發房產款項結餘</b>	<b><u><u>914,425,900</u></u></b>

附註：

- 於二零一九年七月二十五日的應付建發房產款項主要為廈門益瓏於二零一九年七月十日獲建發房產墊付的股東貸款人民幣2,458,300,000元，有關股東貸款主要構成準備用於該土地拍賣的現金。
- 於二零一九年七月二十六日成功競得該土地並釐定該土地的最終價格後，廈門益瓏已向建發房產償還超額現金合共人民幣663,790,000元(「未動用股東貸款」)。
- 太倉栖泰於二零一九年八月一日直接向建發房產償還的部分股東貸款於廈門益瓏於二零一九年十月三十一日的管理賬目中入賬列作應付太倉栖泰款項。於二零一九年十二月十九日簽署補充協議後，有關款項由太倉栖泰轉讓予太倉金躍，並將於合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易完成後抵銷。

吾等從廈門益瓏於二零一九年十月三十一日的管理賬目中得知，上述交易的淨財務影響為資產減少(發展中物業增加，而現金及現金等

價物則相對出現更大減幅)及相同數量負債減少(應付太倉栖泰款項增加，而應付建發房產的款項則相對出現更大減幅)。因此，吾等認為，於二零一九年七月二十五日至二零一九年十月三十一日期間，上述交易對廈門益瓏的資產淨值狀況並無重大影響。

(d) 審閱福建普和廈門大成的勝任能力

就盡職審查目的而言，吾等已審閱並與福建普和及廈門大成討論(i)福建普和及廈門大成的委聘條款；(ii)各估值團隊於編製福建普和廈門大成估值報告方面的資格及經驗；及(iii)福建普和及廈門大成為進行福建普和廈門大成估值而採取的步驟及盡職審查措施。根據福建普和及廈門大成各自所提供委聘函及其他相關資料，並基於吾等與彼等的面談，吾等信納福建普和及廈門大成各自的委聘條款以及彼等於編製福建普和廈門大成估值報告方面的資格及經驗。

(e) 有關福建普和廈門大成估值的評估結果

經評估福建普和廈門大成估值後，吾等注意到：

1. 於二零一九年七月二十五日進行的福建普和廈門大成估值並無計及該土地(在進行估值後於二零一九年七月二十六日始行收購)的價值；
2. 福建普和廈門大成估值並無計及於二零一九年七月二十六日至合作協議日期止期間已確認的交易；及
3. 福建普和廈門大成估值乃按照中國相關法律、規則、標準及法規而進行。

鑑於上文所述，吾等認為福建普和廈門大成估值未能全面評估廈門益瓏的最新價值，因此戴德梁行獲委聘評估該土地於二零一九年十月三十一日的經評估價值，並將戴德梁行估值作為釐定總代價的基準。



**(iii) 益悅於合作協議日期償還股東貸款**

吾等已取得並審閱(i) 貴公司與建發房產的貸款協議(「貸款協議」)；(ii) 廈門益瓏與金山規劃局的土地使用權出讓合同；(iii) 償付該土地代價的相關付款記錄；(iv) 合作協議；及(v) 補充協議。此外，吾等亦基於以下各項重新計算利息付款：

- (a) 經參照貸款協議中建發房產與 貴公司所協定年利率5.70%；
- (b) 於二零一九年七月二十六日(廈門益瓏收購該土地當日)至二零一九年十月三十一日(合作協議日期)止期間應付98日利息；及
- (c) 益悅根據合作協議於合營企業的51%股權。

經評估上述已完成工作的結果，吾等認為股東貸款償付金額約人民幣930,000,000元並無重大差異，該股東貸款部分將以益悅通過合營企業出資的廈門益瓏註冊資本人民幣459,000,000元支付，餘額人民幣471,000,000元將由益悅直接支付予建發房產。

**(iv) 就整體評估總代價的結論**

總而言之，經仔細審閱吾等就戴德梁行估值、福建普和廈門大成估值及核實股東貸款償還金額進行的工作後，吾等認為 貴公司就採納戴德梁行估值(僅專注於該土地的價值)所抱持的態度以及釐定總代價的基準屬合適、公平及合理。

在評估總代價是否公平合理時，吾等自戴德梁行估值中得知，該土地的市值較其賬面值超出約人民幣26,153,000元。鑑於(a)該土地地段優越，具有高發展潛力；(b)該土地於二零一九年十月三十一日的經評估價值為人民幣1,830,000,000元，較該土地的收購成本人民幣1,796,090,000元增加約1.89%；(c)於考慮總代價是否公平合理時，福建普和廈門大成所進行的估值與釐定合作協議項下擬進行的交易的結構及合作協議所訂明的現金代價釐定方式息息相關；(d)自二零一九年七月二十五日以來廈門益瓏的其他資產及負債(誠如上文(ii)(c)股東貸款的對賬所披露)並無重大變動；及(e)總代價實質上反映益悅所收購的廈門益瓏51%股權，吾等認同董事觀點，認為總代價並

不較廈門益瓏的經評估價值有溢價(由於廈門益瓏並無其他重大資產，有關金額與該土地價值相若)，而總代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

## VII. 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零元，益悅須於收購事項完成時按照其於廈門益瓏所持的51%股權比例償還建發房產先前向廈門益瓏墊付的股東貸款(包括本金及利息)。

據董事告知，償還有關股東貸款將由 貴公司的內部資源撥付。經審閱貸款協議、二零一九年中期報告及 貴集團的現金流量預算，吾等知悉：

- (i) 由於(a)廈門益瓏未能提供擔保及/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，經參照貸款協議中益悅與建發房產就償還股東貸款所協定年利率5.70%對 貴公司有利；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 貴集團於二零一九年六月三十日的財務狀況表，並確認 貴集團於二零一九年六月三十日的現金及現金等價物約為人民幣94.4億元。吾等進一步審閱由管理層編製涵蓋整個二零二零財政年度的 貴集團內部現金流量預算，並注意到經計及未來十二個月的預期現金流出後， 貴集團擁有充足財務資源撥付未來十二個月的營運資金。

## VIII. 主要及關連交易的財務影響

說明合作協議(經補充協議所修訂)對 貴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通函附錄三。

於收購事項完成後，益悅將間接持有廈門益瓏51%的股權。因此，廈門益瓏將成為 貴公司的間接附屬公司，而廈門益瓏的財務業績以及資產及負債將與 貴公司的綜合財務報表綜合入賬。

**(i) 盈利**

於最後實際可行日期，該土地上的建築項目尚未開始。由於物業項目在竣工前一般需要一年以上的發展時間，因此收益僅能在建築項目完成後方能確認，而有關物業的業權會分階段轉移予客戶。因此，廈門益瓏的收益將逐年波動。

**(ii) 現金流量**

於二零一九年九月三十日，貴集團擁有銀行及手頭現金約人民幣8,929,830,000元。根據合作協議(經補充協議所修訂)，益悅須(透過合營企業)按照益悅於合營企業所持的51%股權比例償還建發房產先前墊付的股東貸款(本金及利息)約人民幣930,000,000元(參照合作協議日期(即二零一九年十月三十一日))。儘管如此，根據合作協議(經補充協議所修訂)，益悅須(a)向合營企業提供注資人民幣459,000,000元；及(b)償還建發房產先前向廈門益瓏提供的股東貸款人民幣471,000,000元，原因是益悅向合營企業的注資將用作撥付償還上述股東貸款。益悅將直接向建發房產償還約人民幣930,000,000元的股東貸款(包括本金及利息，可據實調整)。有關還款以現金支付，而貴集團將以內部資源撥資有關現金付款。董事認為，貴集團的銀行及手頭現金可抵銷因資本承擔而產生的現金流出，故此銀行及手頭現金金額於合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行之交易完成後會有所下降。

**(iii) 資產淨值**

貴集團於二零一九年九月三十日的綜合資產淨值約為人民幣10,475,740,000元。於合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易完成後，鑑於廈門益瓏的非控股權益會被確認，貴集團的資產淨值將會增加。

**(iv) 資產負債狀況**

貴集團於二零一九年九月三十日的資產負債比率約為399.96%，乃按貴集團於二零一九年九月三十日的計息借款總額除以貴集團的權益總額計算。於合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的交易完成後，貴集團資產淨值將會增加，故此資產負債比率將相應下跌。

**推薦建議**

經考慮上述主要因素後，吾等認為合作協議(經補充協議所修訂)的條款屬公平合理，而合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行交易於 貴公司一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，且符合 貴公司及股東整體利益。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，以批准就主要及關連交易訂立合作協議(經補充協議所修訂)。

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  
鼎珮證券有限公司  
董事總經理，企業融資  
陳俊傑  
謹啟

二零二零年一月九日

陳俊傑先生為鼎珮證券有限公司根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌人士及負責人員，於機構融資行業擁有逾10年經驗。

## 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各年以及截至二零一九年六月三十日止六個月的財務資料已於下列文件中披露，有關文件已登載於聯交所網站 (<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截至二零一六年十二月三十一日止年度的年報(第67至143頁)；
- 本公司於二零一八年四月二十日刊發截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報(第84至179頁)；
- 本公司於二零一九年四月十八日刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(第110至239頁)；及
- 本公司於二零一九年九月十九日刊發截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告(第3至38頁)。

## 2. 債務聲明

### 借款—有抵押

於二零一九年十一月三十日(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經擴大集團有擔保及有抵押計息銀行借款約為人民幣9,034,452,000元。經擴大集團有擔保及有抵押計息銀行借款中約人民幣635,000元以若干物業、廠房及設備作抵押，約人民幣224,000,000元以投資物業作抵押，而約人民幣8,809,817,000元以開發中物業作抵押。

### 借款—無抵押

於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，經擴大集團的無抵押及有擔保計息銀行借款約為人民幣6,969,152,000元、無抵押及無擔保應付經擴大集團非控股股東款項約為人民幣5,496,970,000元，以及來自中間控股公司的無抵押及無擔保計息貸款約為人民幣19,482,792,000元。

### 證券化協議的收款

於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，經擴大集團有證券化安排的收款約人民幣3,920,000,000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

於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，經擴大集團已就授予經擴大集團物業買家的按揭融資約人民幣20,163,841,000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

於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，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14,267,000元、人民幣13,731,791,000元及人民幣1,193,820,000元。

### 抵押資產

於二零一九年十一月三十日，銀行借款由相關資產(包括經擴大集團賬面值約為人民幣10,131,000元的若干物業、廠房及設備，公平值約為人民幣602,000,000元的投資物業以及賬面值約為人民幣19,365,029,000元的若干待售開發中物業)作實際抵押。

### 或然負債

於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，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，於二零一九年十一月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他已發行但未償還、或法定或以其他方式增設但未發行的債務證券、貸款或任何定期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或其他形式)、任何其他借款或屬借貸性質的債務，包括銀行透支及任何承兌負債(一般貿易票據除外)或其他類似債務、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。



### 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. 廈門益瓏的財務資料

廈門益瓏的財務資料以人民幣列值，人民幣為廈門益瓏經營所在的主要經濟體的貨幣(即其功能貨幣)。由核數師編製的廈門益瓏會計師報告載於本通函附錄二。

#### 行業分析

中國政府於二零一九年期間一直堅持其政策走向，努力實現房地產市場的平衡，穩定及健康發展。一方面，地方政府及市政府繼續按不同程度監測土地供應、貸款融資及銷售狀況，另一方面，該等政府亦使用各種方法進行市場優化及細分，以確保正常生活並增加需求。中國房地產市場總體發展平穩。由於預計市場將逐步穩定，故此供需調整將達致新平衡。隨著中國的城市化進程未來將繼續推進，按中長期計，中國房地產市場的需求將相當可觀，並具有廣闊的發展前景。

#### 業務回顧

廈門益瓏為一間於二零一九年七月一日在中國成立的有限責任公司，該土地為廈門益瓏的主要資產。

於二零一九年七月二十六日，廈門益瓏與上海市金山區規劃和自然資源局(「金山規劃局」)訂立土地使用權出讓合同，據此，廈門益瓏收購該土地的土地使用權，代價為人民幣1,796,090,000元。於二零一九年八月二十日，廈門益瓏及上海益坤與金山規劃局訂立土地使用權出讓合同補充協議，據此，上海益坤受讓該土地的土地使用權。

該土地位於中國上海金山區金山新城衛零北路以西、龍堰路以北、東平北路以東及龍灣路以南，佔地面積約82,920.7平方米，預計計容建築面積約149,257.26平方米，為住宅用地。該土地周邊設有醫療、教育、商業配套。該土地的土地使用權出讓年限為住宅七十年。



該土地會分兩期發展。第一期將於二零二零年一月或之前開始建設，於二零二零年八月或之前啟動預售，及預期於二零二二年一月或之前竣工。第二期將於二零二零年七月或之前開始建設，於二零二一年二月或之前啟動預售，及預期於二零二二年八月或之前竣工。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。

### 其他收入

廈門益瓏於二零一九年七月一日(成立日)至二零一九年九月三十日止期間的其他收入約為人民幣1,618,000元。其他收入主要包括銀行利息收入。

### 融資成本

二零一九年七月一日(成立日)至二零一九年九月三十日止期間的融資成本約為人民幣12,949,000元，主要包括利息開支。廈門益瓏的貸款主要包括股東所提供的計息貸款。

### 所得稅抵免

由於確認遞延所得稅資產，二零一九年七月一日(成立日)至二零一九年九月三十日止期間的所得稅抵免約為人民幣2,861,000元。

### 資本架構

於二零一九年九月三十日，廈門益瓏的註冊及實繳資本為人民幣零元。

### 財務資源

於二零一九年九月三十日，廈門益瓏的融資主要依靠股東所提供的計息貸款。於二零一九年七月一日(成立日)至二零一九年九月三十日止三個月期間，廈門益瓏的借款需求並無出現隨季節變化的特定趨勢。

### 淨資產負債比率

淨資產負債比率乃按債務淨額除以母公司擁有人應佔權益計算。債務淨額指(i)應付直接控股公司的款項，(ii)應付貸款及(iii)銀行結餘之間的差額。

於二零一九年九月三十日，廈門益瓏應付直接控股公司的款項約為人民幣950,092,000元，應付貸款約為人民幣908,014,000元。

於二零一九年九月三十日，廈門益瓏的淨資產負債比率為-20,979.07%。

廈門益瓏目前的融資主要依靠股東所提供的計息貸款。

### 僱員及薪酬政策

於二零一九年九月三十日，廈門益瓏有0名員工。於二零一九年七月一日(成立日)至二零一九年九月三十日止期間，員工成本為人民幣零元。

廈門益瓏的薪酬政策與現行有關員工績效的市場慣例一致，廈門益瓏亦設有花紅計劃，以與績效掛鉤的方式向員工發放獎勵。

### 外匯風險

廈門益瓏的業務位於中國，其資產、負債及交易均主要以人民幣計值。因此，其概無任何重大外匯風險。廈門益瓏並無任何外匯對沖安排。

### 或然負債

於二零一九年九月三十日，廈門益瓏並無任何重大或然負債。

### 資本承擔

於二零一九年九月三十日，廈門益瓏並無任何資本承擔。

## 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，經擴大集團藉此繼續有效率地以具競爭力的價格獲得土地，不斷增加其優質土地儲備。合作協議(經補充協議所修訂)項下擬進行的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。憑藉該土地，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。



## 就歷史財務資料致廈門益瓏房地產開發有限公司董事的會計師報告

### 緒言

吾等就第II-4至II-30頁所載的廈門益瓏房地產開發有限公司(「廈門益瓏」)及其附屬公司(統稱「目標集團」)的歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括目標集團於二零一九年九月三十日的綜合財務狀況表、廈門益瓏於二零一九年九月三十日的財務狀況表及二零一九年七月一日(成立日)至二零一九年九月三十日止期間(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及主要會計政策概要及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。第II-4至II-30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」)日期為二零二零年一月九日的投資通函(「通函」)內而編製，內容有關 貴公司進行以下建議合作事項：

- (1) 貴公司的間接全資附屬公司廈門益悅置業有限公司(「益悅」)與太倉金躍商務諮詢有限公司(「太倉金躍」)同意成立建議附屬公司(「建議附屬公司」)，當中益悅及太倉金躍將分別擁有建議附屬公司51%及49%股權；及
- (2) 建發房地產集團有限公司及廈門利源投資有限公司(均為廈門益瓏的股東)同意出售，而建議附屬公司同意購買廈門益瓏的全部股權，及於股份轉讓後，廈門益瓏的註冊資本將由人民幣1,000,000元增加至人民幣900,000,000元，而建議附屬公司應出資人民幣899,000,000元。

### 董事對歷史財務資料的責任

廈門益瓏董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製基準編製作出真實公平反映的歷史財務資料，並負責落實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所載編製基準，歷史財務資料真實公平地反映於二零一九年九月三十日目標集團的綜合財務狀況及廈門益瓏的財務狀況以及目標集團於有關期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

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II-4頁所界定相關財務報表作出調整。

### 股息

吾等茲參照歷史財務資料附註10，有關附註指出目標集團於有關期間並無派付任何股息。

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

二零二零年一月九日

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。

歷史財務資料依據目標集團於有關期間的綜合財務報表(「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(「人民幣千元」)。

### (A) 綜合損益及其他全面收益表

	附註	二零一九年 七月一日 (成立日)至 二零一九年 九月三十日 止期間 人民幣千元
收益	4	—
其他收入	5	1,618
行政開支		(111)
融資成本	6	<u>(12,949)</u>
除所得稅前虧損	7	(11,442)
所得稅抵免淨額	8	<u>2,861</u>
期內虧損及全面虧損總額		<u><u>(8,581)</u></u>



## (B) 目標集團的綜合財務狀況表

	附註	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	12	2
使用權資產	16	499
遞延稅項資產	19	3,263
		<u>3,764</u>
<b>流動資產</b>		
持作銷售的開發中物業	14	1,796,090
其他應收款項	15	117
銀行結餘		57,892
		<u>1,854,099</u>
<b>流動負債</b>		
租賃負債	16	260
其他應付款項	17	915,556
應付一間直接控股公司的款項	18	950,092
所得稅負債		402
		<u>1,866,310</u>
<b>流動負債淨額</b>		<u>(12,211)</u>
<b>總資產減流動負債</b>		<u>(8,447)</u>
<b>非流動負債</b>		
租賃負債	16	134
<b>負債淨額</b>		<u><u>(8,581)</u></u>
<b>權益</b>		
實繳股本	20	—
累計虧損		(8,581)
<b>資本虧絀</b>		<u><u>(8,581)</u></u>

## (C) 廈門益瓏的財務狀況表

		於二零一九年 九月三十日 附註 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
於附屬公司的權益	13	—
<b>流動資產</b>		
應收一間附屬公司的款項	18	1,796,090
銀行結餘		29
		<u>1,796,119</u>
<b>流動負債</b>		
應付貸款	17	880,084
應付一間直接控股公司的款項	18	914,426
所得稅負債		402
		<u>1,794,912</u>
<b>流動資產淨值及資產淨值</b>		<u><u>1,207</u></u>
<b>權益</b>		
實繳股本	20	—
累計溢利	21	1,207
<b>權益總額</b>		<u><u>1,207</u></u>

## (D) 綜合權益變動表

	實繳股本 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	資本虧絀 人民幣千元
於二零一九年七月一日(成立日)	—	—	—
期內虧損及全面虧損總額	—	(8,581)	(8,581)
於二零一九年九月三十日	<u>—</u>	<u>(8,581)</u>	<u>(8,581)</u>

## (E) 綜合現金流量表

		二零一九年 七月一日 (成立日)至 二零一九年 九月三十日 止期間 附註 人民幣千元
<b>經營活動現金流量</b>		
除所得稅前虧損		(11,442)
調整：		
折舊	7	21
利息收入	5	(1,618)
利息開支	6	<u>12,949</u>
營運資金變動前經營虧損		(90)
持作銷售的開發中物業增加		(1,796,090)
其他應收款項增加		(117)
其他應付款項增加		<u>1,200</u>
<b>經營活動所用現金淨額</b>		<u>(1,795,097)</u>
<b>投資活動現金流量</b>		
已收利息		1,618
購買物業、廠房及設備		<u>(2)</u>
<b>投資活動所得現金淨額</b>		<u>1,616</u>
<b>融資活動現金流量</b>		
支付租賃負債	24	(137)
其他應付款項的墊款	24	908,014
一間直接控股公司的墊款	24	<u>943,496</u>
<b>融資活動所得現金淨額</b>		<u>1,851,373</u>
現金及現金等價物增加淨額		57,892
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>57,892</u></u>

## II. 目標集團歷史財務資料附註

### 1. 一般資料

廈門益瓏於二零一九年七月一日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。其註冊辦事處地址為廈門市思明區環島東路1699號建發國際大廈8樓A區10室。廈門益瓏主要於中國從事投資控股業務。廈門益瓏附屬公司的主要活動載於附註13。

廈門益瓏董事認為，廈門益瓏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 編製基準

載列於本報告的歷史財務資料乃根據適用香港財務報告準則(「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)、香港一般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，目標集團一直貫徹應用於二零一九年七月一日(成立日)起計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目標集團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基準編製。計量基礎於以下會計政策充分說明。

於二零一九年九月三十日，目標集團尚未產生任何收入，並依賴其直接控股公司建發房產的財務支持以作進一步物業開發及提供營運資金。歷史財務資料已按持續經營基準編制，此乃由於目標集團的直接控股公司已承諾在其債務到期時向目標集團提供必要的財務支持。董事認為，目標集團於可見將來可履行其財務責任。因此，歷史財務資料已按持續經營基準編制。

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(「人民幣千元」)呈列，其為廈門益瓏的功能貨幣。

## 2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

目標集團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 <sup>2</sup>
香港財務報告準則第3號的修訂	業務的定義 <sup>4</sup>
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號的修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港會計準則第1號及 香港會計準則第8號的修訂	重大性的定義 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於二零二零年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>2</sup> 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效。

<sup>3</sup> 生效日期待定。

<sup>4</sup> 就收購日期為於二零二零年一月一日或之後開始的首個年度期間開始當日或之後的業務合併及資產收購生效。

目標集團董事預計，所有有關聲明將於公告生效日期後開始的首個期間在目標集團的會計政策中採用。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 綜合基準

附屬公司指受目標集團控制的實體。當目標集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則其控制該實體。評估目標集團是否對實體有權力時，僅考慮與實體有關的實質權利(由目標集團及其他持有)。

目標集團自其取得控制權當日至目標集團不再控制附屬公司之日，在歷史財務資料內載列該附屬公司的收入及開支。

集團間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益及虧損於編製歷史財務資料時對銷。倘集團間資產銷售的未變現虧損於綜合入賬時撥回，則亦會從目標集團角度就有關資產進行減值測試。於附屬公司財務報表所呈報的款項已進行調整(倘必要)以確保與目標集團所採納會計政策保持一致。

不會導致失去控制權的目標集團於附屬公司的權益變動入賬列作權益交易，並據此調整綜合權益內控股及非控股權益的數額以反映相關權益的變化，惟並不調整商譽且並不確認收益或虧損。

倘目標集團失去附屬公司控制權，出售損益乃按下列兩者的差額計算：(i)所收取代價公平值與任何保留權益公平值總額與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往的賬面金額。失去控制權當日於前附屬公司所保留任何投資的公平值，於隨後進行會計處理時，應視為初步確認時的公平值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資的初步確認成本。

於廈門益瓏財務狀況表內，附屬公司按成本減任何減值虧損列賬，惟附屬公司屬持作出售或計入出售集團則除外。成本亦包括投資直接應佔成本。

廈門益瓏於報告日期按已收及應收股息基準將附屬公司業績入賬。自被投資公司收購前或收購後溢利收取的所有股息均於廈門益瓏損益內確認。

#### 2.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬(見附註2.11)。成本包括收購資產直接應佔開支。

折舊乃按以下年率於其估計可使用年期內以直線法計算，以撇銷其成本減剩餘價值(如有)：

傢具及裝置 9%至33<sup>1</sup>/<sub>3</sub>%

資產的折舊方法、殘值及可使用年期均於各報告日期予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值間的差額計量，並於損益內確認。

僅當與該資產有關的未來經濟利益可能流入目標集團，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)在產生時的財務期間於損益內支銷。

#### 2.5 金融工具

金融資產及金融負債於目標集團及廈門益瓏訂立金融工具的合約條文時於綜合財務狀況表及廈門益瓏財務狀況表中確認。

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」)之金額資產)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，除非於有關期間目標集團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，則目標集團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**

目標集團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  
(包括應收一間附屬公司的  
款項、其他應收款項及  
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**

目標集團僅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**

目標集團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目標集團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目標集團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，目標集團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；
- 目標集團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。

在綜合財務狀況表及廈門益瓏財務狀況表中呈列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，目標集團則會撇銷(部分或全部)金融資產的總賬面值。該情況通常出現在目標集團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，以遵守目標集團收回應收金額的程序。

#### (iv) 金融負債的分類及計量

金融負債(租賃負債除外)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(租賃負債除外)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。

目標集團的金融負債(租賃負債除外)包括應付貸款、其他應付款項以及應付一間直接控股公司的款項，全部均以攤銷成本計量。租賃負債及其計量詳情載於附註2.8。

#### (v) 終止確認金融負債

目標集團在合約責任獲解除、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，則目標集團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**

當及僅當目標集團及廈門益隴現時存在一項可依法強制執行的權利抵銷已確認的金融資產與金融負債，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，而其淨額於綜合財務狀況表及廈門益隴財務狀況表內呈列。

收入及開支僅在香港財務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。

**2.6 持作銷售的開發中物業**

持作銷售的開發中物業指未完成建築工程中的土地及樓宇的投資，而管理層擬待其竣工後持作出售用途。持作銷售的開發中物業乃初步按成本而後續按成本及可變現淨值兩者的較低者確認。成本包括由根據經營租賃持有的土地及包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本的開發開支。

持作銷售的開發中物業於完成後轉移至持作銷售物業。

**2.7 現金及現金等價物**

現金及現金等價物為銀行結餘。

**2.8 租賃**

租賃初步確認為使用權資產，並在租賃資產可供目標集團使用之日確認相應負債。每筆租賃付款乃分配至負債及融資成本。融資成本於租期內自損益扣除，以計算出各期間負債結餘的固定週期利率。

租賃付款採用租賃所隱含的利率予以貼現。倘若利率無法輕易釐定，則目標集團將使用特定用於合約所載國家、合約期限及貨幣的增量借款利率。

計入租賃負債的租賃付款包括固定付款(包括實質性固定付款)減任何應收租賃優惠，視乎指數或比率而定的可變付款以及根據剩餘價值擔保預期應支付的金額。倘若租賃期反映本集團行使終止選擇權，租賃付款亦包括本集團合理確定行使購買選擇權的行使價格或就終止租賃支付罰款。

於初始計量後，有關負債將因支付租賃款項而有所減少，並因該租賃負債的融資成本而增加。有關負債已重新計量，以反映任何重新評估或租賃修訂或實質性固定付款是否出現變動。

使用權資產按成本計量，包括以下各項：

- 租賃負債的初步計量金額；
- 於開始日期或之前所作的任何租賃付款，減去所得的任何租賃獎勵；
- 任何初始直接成本；及
- 修復成本(如有)。

目標集團會於租賃開始日期起至使用權資產可使用年期結束或租約年期結束(以較早者為準)止期間按直線法將對使用權資產進行折舊，惟目標集團於租賃期結束時已合理確定獲得擁有權者則除外。

與短期租賃有關的付款按直線法確認為開支。短期租賃指租約年期為或少於12個月的租賃。

## 2.9 收益確認

### (a) 物業銷售

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。

為確定是否確認收益，目標集團遵循以下五個步驟：

1. 識別與客戶訂立的合約
2. 識別履約義務
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分配至履約義務
5. 於達成履約義務時確認收益

在所有情況下，合約的總交易價格均根據其相對獨立的銷售價格分配至各項履約義務。合約的交易價格並不包括代表第三方收取的任何金額。

目標集團將於向客戶轉移已承諾的商品或服務而達成履約義務時或隨時間確認收益。

在正常業務過程中，出售發展作銷售的物業所產生的收益乃於完成合法轉讓後(即客戶可指導有關物業用途並獲得幾乎所有剩餘物業收益的時間)確認。

### (b) 利息收入

利息收入按實際利率法按應計提的利率確認，有關利率將金融資產在整個預期存續期間的估計未來現金收入將準確貼現至金融資產的賬面總值。對於並無信貸減值且按攤餘成本計量的金融資產而言，實際利率乃適用於資產的賬面總額。對於已作信貸減值的金融資產而言，實際利率乃適用於資產的攤銷成本(即賬面總值減虧損撥備)(見附註2.5)。

## 2.10 撥備及或然負債

當目標集團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之可能性較低，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，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。倘目標集團可能須承擔之債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受目標集團完全控制之不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。

### 2.11 非金融資產減值

物業、廠房及設備、使用權資產及於廈門益瓏財務狀況表中所載的於附屬公司的權益須進行減值測試。每當有跡象顯示資產的賬面值可能無法收回時，便會對該等資產進行減值測試。

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

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

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

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

### 2.12 僱員福利

#### *退休福利*

目標集團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，包括休退金計劃、醫療保險、失業保險及住房公積金。目標集團及僱員須向該等計劃每月供款，按有關期間內僱員薪金的百分比計算。供款會於到期時被確認為僱員福利開支。

#### *短期僱員福利*

僱員的年假權益於假期累計至僱員時確認。目標集團會就截至各報告日期因僱員所提供的服務而產生的估計年假負債作出撥備。

非累計有薪曠工(如病假及產假)直至放假時方予確認。

### 2.13 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資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。合資格資產指需要花費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。

### 2.14 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於各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。

遞延稅項乃按於各報告日期歷史財務資料內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，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)，惟有關稅率於各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。

即期稅項資產與即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 目標集團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。

目標集團僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 目標集團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) 遞延稅項資產與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與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

### 2.15 分部報告

目標集團會識別經營分部，並根據向主要營運決策人報告的常規內部財務資料以編製分部資料，以決定有關目標集團業務組成部分之間的資源分配及審核有關組成部分的績效。

### 2.16 關聯方

就該等歷史財務資料而言，一方被視為與目標集團有關聯，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) 控制或共同控制目標集團；
  - (ii) 對目標集團有重大影響；或
  - (iii) 為目標集團或目標集團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) 該實體與目標集團屬同一集團的成員。
  - (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) 該實體與目標集團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) 實體為目標集團或與目標集團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，向目標集團或目標集團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

##### 遞延稅項資產

與若干暫時差額及稅項虧損有關的遞延稅項資產在管理層認為可動用未來應課稅溢利抵銷暫時差額及稅項虧損時確認。其實際使用結果可能有所不同。

##### 持作銷售的開發中物業的估計可變現淨值

持作銷售的開發中物業初步按成本確認，其後按成本與可變現淨值的較低者確認。管理層於各報告日期檢討持作銷售的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。

管理層採用當時最新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的開發中物業的可變現淨值。

作出該等估計時，乃須參考附近地點的最近銷售交易(已就大小、位置及交通以及其他因素調整)以及中國法律及監管框架及一般市場情況對預期售價作出判斷。倘由於市況變動導致持作銷售的開發中物業的實際可變現淨值低於預期，則須就潛在減值虧損作出重大撥備。於二零一九年九月三十日，持作銷售的開發中物業的賬面值約為人民幣1,796,090,000元(附註14)。

### 4. 收益及分部資料

目標集團於有關期間並無產生任何收益。

主要營運決策人為目標集團的執行董事。董事將目標集團的物業開發業務視作單獨經營分部，並審查目標集團整體的整體業績，以就資源分配作出決策。因此，概不呈列任何分部分析資料。

由於目標集團於有關期間並無產生任何收益，且目標集團的非流動資產主要位於單一地理區域(即中國)，故並無呈列有關按地理分部劃分的分部資料單獨分析。

### 5. 其他收入

	二零一九年 七月一日 (成立日)至 二零一九年 九月三十日 止期間 人民幣千元
銀行利息收入	1,618

## 6. 融資成本

	二零一九年 七月一日 (成立日)至 二零一九年 九月三十日 止期間 人民幣千元
利息費用：	
應付貸款	6,342
應付一間直接控股公司的款項	6,596
租賃負債	11
	<u>12,949</u>

## 7. 除所得稅前虧損

	二零一九年 七月一日 (成立日)至 二零一九年 九月三十日 止期間 人民幣千元
	附註
使用權資產折舊	16      21
短期租賃的租賃開支	<u>5</u>

## 8. 所得稅抵免淨額

	二零一九年 七月一日 (成立日)至 二零一九年 九月三十日 止期間 人民幣千元
即期所得稅	
中國企業所得稅	<u>402</u>
遞延所得稅(附註19)	<u>(3,263)</u>
所得稅抵免淨額	<u>(2,861)</u>

中國企業所得稅已於歷史財務資料中按有關期間應課稅溢利的25%稅率計提撥備。

會計虧損與按適用稅率計算的所得稅抵免的對賬如下：

	二零一九年 七月一日 (成立日)至 二零一九年 九月三十日 止期間 人民幣千元
除所得稅前虧損	(11,442)
按適用稅率25%計算的稅項抵免	(2,861)
所得稅抵免	(2,861)

#### 9. 僱員福利開支

	二零一九年 七月一日 (成立日)至 二零一九年 九月三十日 止期間 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	5
定額供款退休計劃的供款	—
	5

#### 10. 股息

於有關期間，目標集團概無派付或宣派股息。

#### 11. 董事酬金及五名最高薪酬員工

##### (a) 董事酬金

於有關期間並無已付或應付目標集團董事的酬金。

於有關期間，目標集團並無向董事支付或應付任何金額作為加入目標集團時或加入目標集團後的獎勵，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。

**(b) 五名最高薪酬員工**

於有關期間，目標集團五名最高薪酬員工並不包括任何董事。該五名最高薪酬員工於各有關期間的酬金如下：

	二零一九年 七月一日 (成立日)至 二零一九年 九月三十日 止期間 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	5
定額供款退休計劃的供款	—
	<u>5</u>

彼等酬金屬於零港元至1,000,000港元的範圍。

**12. 物業、廠房及設備**

	傢具及裝置 人民幣千元
於二零一九年七月一日(成立日)	
成本	—
累計折舊	—
賬面淨額	<u>—</u>
截至二零一九年九月三十日止期間	
期初賬面淨額	—
添置	2
折舊	—
期終賬面淨額	<u>2</u>
於二零一九年九月三十日	
成本	2
累計折舊	—
賬面淨額	<u>2</u>

## 13. 於附屬公司的權益

主要附屬公司詳情如下：

公司名稱	註冊 成立地點	註冊成立日期	註冊資本詳情	廈門益瓏 於二零一九年 九月三十日 所持擁有 權百分比	主要業務
上海益坤房地產開發 有限公司(「上海益坤」)	中國	二零一九年 七月二十四日	人民幣 900,000,000元	100%	物業發展

上海益坤由廈門益瓏於二零一九年七月二十四日成立。於二零一九年九月三十日，上海益坤的註冊資本人民幣900,000,000元尚未全數繳足。

## 14. 持作銷售的開發中物業

於二零一九年  
九月三十日  
人民幣千元

持作銷售的開發中物業包括：

一租賃土地成本

1,796,090

持作銷售的開發中物業均位於中國。相關土地使用權的租期為70年。於二零一九年九月三十日，持作銷售的開發中物業預計將於報告日期起計十二個月後竣工及向客戶出售。

## 15. 其他應收款項

於二零一九年  
九月三十日  
人民幣千元

其他應收款項

117

## 16. 租賃

## 使用權資產

人民幣千元

於二零一九年七月一日(成立日)

成本

—

累計折舊

—

賬面淨值

—

截至二零一九年九月三十日止期間

期初賬面淨值

—

添置

520

折舊

(21)

期終賬面淨值

499

於二零一九年九月三十日

成本

520

累計折舊

(21)

賬面淨值

499

於二零一九年九月三十日，目標集團與該等物業有關的使用權資產的賬面值為人民幣499,000元。

於有關期間，目標集團就使用某一物業訂立租期兩年的新租約。目標集團須於有關期間就使用有關物業每月支付固定款項。

## 租賃負債

下表顯示目標集團租賃負債的剩餘合約到期狀況：

	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元
最低租賃付款總額：	
一年內到期	274
一年後但於兩年內到期	137
	<u>411</u>
減：未來融資開支	(17)
	<u>394</u>
租賃負債現值	<u>394</u>
最低租賃付款現值：	
一年內到期	260
一年後但於兩年內到期	134
	<u>394</u>
減：流動負債項下所包含一年內到期部分	(260)
	<u>134</u>
非流動負債項下所包含一年後到期部分	<u>134</u>

於二零一九年七月一日(成立日)至二零一九年九月三十日止期間，有關租賃的現金流出總額約為人民幣137,000元。

## 17. 其他應付款項

	於二零一九年九月三十日	
	目標集團	廈門益瓏
	人民幣千元	人民幣千元
其他應付款項		
已收按金	1,200	—
應付貸款(附註(a))	908,014	880,084
應付利息	6,342	—
	<u>915,556</u>	<u>880,084</u>

附註(a)：太倉市栖泰商務諮詢有限公司是擬建議未來股東的同系附屬公司，所提供的應付貸款屬非貿易性質。於二零一九年九月三十日，應付貸款為無抵押，以中國人民銀行一年浮動借貸利率計息，實際年利率為4.35厘，並須按需求償還。

## 18. 應收一間附屬公司的款項/(應付)一間直接控股公司的款項

於二零一九年九月三十日，廈門益瓏財務狀況表所載應收一間附屬公司的款項為無抵押、免息及按需求償還。

於二零一九年九月三十日，應付一間直接控股公司的款項為無抵押、以中國人民銀行一年浮動借貸利率計息，實際年利率為4.35厘、並須按需求償還。



**19. 遞延稅項**

遞延稅項資產淨變動如下：

	稅項虧損 人民幣千元
於二零一九年七月一日(成立日)	—
計入損益(附註8)	<u>3,263</u>
於二零一九年九月三十日	<u><u>3,263</u></u>

**20. 實繳資本**

廈門益瓏於二零一九年九月三十日的註冊資本架構如下：

	人民幣千元	%
建發房產	950	95%
廈門利源投資有限公司	<u>50</u>	<u>5%</u>
於二零一九年九月三十日	<u><u>1,000</u></u>	<u><u>100%</u></u>

於二零一九年九月三十日，廈門益瓏的註冊資本人民幣1,000,000元尚未悉數繳付。

**21. 廈門益瓏的累計溢利變動**

	累計溢利 人民幣千元
於二零一九年七月一日(成立日)	—
期內溢利及全面收益總額	<u>1,207</u>
於二零一九年九月三十日	<u><u>1,207</u></u>

**22. 租賃承擔**

作為承租人

於二零一九年九月三十日，短期租賃的租賃承擔如下：

	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元
一年內到期	<u><u>57</u></u>

於二零一九年九月三十日，目標集團租賃員工宿舍，租賃期為十二個月，此符合根據香港財務報告準則第16號「租賃」項下短期租賃豁免的會計規定。

**23. 關聯方交易**

除該等歷史財務資料其他地方所披露者外，目標集團於有關期間並無其他關聯方交易。

### 主要管理人員薪酬

目標集團董事及高級管理人員被視為目標集團的主要管理人員，而目標集團於有關期間概無已付或應付董事及高級管理人員任何薪酬。

### 24. 融資活動所產生負債的對賬

目標集團融資活動所產生負債的變動可分類如下：

	租賃負債 人民幣千元	應付貸款 的墊款 人民幣千元	一間直接控股 公司的墊款 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年七月一日(成立日)	—	—	—	—
<b>現金流量：</b>				
— 所得款項	—	908,014	943,496	1,851,510
— 支付租賃負債	(137)	—	—	(137)
<b>非現金流量：</b>				
— 確認租賃負債	520	—	—	520
— 應付利息	11	—	6,596	6,607
	<u>394</u>	<u>908,014</u>	<u>950,092</u>	<u>1,858,500</u>
於二零一九年九月三十日	<u>394</u>	<u>908,014</u>	<u>950,092</u>	<u>1,858,500</u>

### 25. 財務風險管理及公平值計量

目標集團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。

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

## 25.1 金融資產及金融負債的類別

綜合財務狀況表及廈門益瓏的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：

目標集團	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元
<b>金融資產</b>	
按攤銷成本計：	
— 其他應收款項	117
— 銀行結餘	57,892
	<u>58,009</u>
<b>金融負債</b>	
按攤銷成本計：	
— 其他應付款項	914,356
— 應付一間直接控股公司的款項	950,092
<b>租賃負債</b>	394
	<u>1,864,842</u>
<b>廈門益瓏</b>	於二零一九年 九月三十日 人民幣千元
<b>金融資產</b>	
按攤銷成本計：	
— 應收一間附屬公司的款項	1,796,090
— 銀行結餘	29
	<u>1,796,119</u>
<b>金融負債</b>	
按攤銷成本計：	
— 應付貸款	880,084
— 應付一間直接控股公司的款項	914,426
	<u>1,794,510</u>

## 25.2 利率風險

利率風險與由於市場利率變化而導致金融工具的公平值或現金流量發生波動的風險有關。

於二零一九年九月三十日，按目標集團及廈門益瓏有關於附註17及18所載的浮息借款及銀行結餘的風險計算，在所有其他可變因素不變的情況下，敏感度估計為利率整體合理上/下調50個基點，將目標集團期內虧損及資本虧絀增加/減少人民幣約6,751,000元，並使廈門益瓏期內溢利及累計溢利減少/增加人民幣約6,729,000元。

### 25.3 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，因而導致目標集團錄得財務虧損的風險。目標集團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。目標集團就已確認金融資產而面臨的最大信貸風險限於各報告日期的賬面值。

目標集團於首次確認資產時考慮拖欠的可能性，並考慮於各報告日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，目標集團將各報告日期資產產生的拖欠風險與首次確認日止拖欠風險進行比較。目標集團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(包括債務人於目標集團支付狀況的變動及債務人經營業績的變動)均為須予合併的指標。

目標集團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，目標集團考慮歷史元素及前瞻性元素。

於二零一九年九月三十日，目標集團預期與其他應收款項有關的信貸風險乃微不足道，而與銀行結餘有關的信貸風險亦微不足道，此乃由於交易對手方為獲國際信貸評級機構授予高信貸等級的銀行。廈門益瓏預計，與應收一間附屬公司的款項有關的信貸風險在初始確認時較低，而信貸風險在初始確認後不會顯著增加，此乃由於附屬公司有能力和短期內履行已訂約現金流量義務。根據目標集團的評估，按12個月預期信貸虧損法計算，有關應收款項的預期信貸虧損並不重大。因此，於有關期間概無確認計提任何虧損撥備。

### 25.4 流動資金風險

流動資金風險與目標集團將無法履行其與以交付現金或其他金融資產償付的金融負債相關的責任的風險有關。目標集團預期在償付應付貸款、其他應付款項及應付一間直接控股公司的款項以及現金流量管理方面承受流動資金風險。目標集團依靠其直接控股公司提供足夠資金，使目標集團能充分履行其於可見將來到期的財務債務。

管理層為償還其負債一直監控目標集團的現金流量預測。

該分析根據目標集團及廈門益瓏於各報告日期的金融負債未貼現現金流量，載列剩餘的合約到期狀況。

目標集團	按要求或於 一年內償還 人民幣千元	一年至 兩年內 人民幣千元	已訂約 未貼現 現金流 量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一九年九月三十日				
其他應付款項	914,356	—	914,356	914,356
應付一間直接控股公司的款項	950,092	—	950,092	950,092
租賃負債	274	137	411	394
	<u>1,864,722</u>	<u>137</u>	<u>1,864,859</u>	<u>1,864,842</u>
廈門益瓏				
於二零一九年九月三十日				
應付貸款		880,084	880,084	880,084
應付一間直接控股公司的款項		914,426	914,426	914,426
		<u>1,794,510</u>	<u>1,794,510</u>	<u>1,794,510</u>

### 25.5 公平值

目標集團董事認為，於綜合財務狀況表及廈門益瓏的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日期的公平值相若。

### 26. 資本管理

目標集團的資本管理主要為保障目標集團的持續經營能力，同時令股東回報最大化。

目標集團的資本架構由應付一間直接控股公司的款項、應付貸款及目標集團的權益組成。目標集團董事定期審閱資本架構。作為該項審閱的一部分，目標集團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

目標集團並未就二零一九年九月三十日後至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

**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(「本公司」)及其附屬公司(以下統稱為「本集團」)，連同其於廈門益瓏房地產開發有限公司(「廈門益瓏」)及其附屬公司(以下統稱為「目標集團」)的權益，由本公司董事編製，以說明進行以下合作事項(「建議合作事項」)的財務影響：

- (1) 本公司的間接全資附屬公司廈門益悅置業有限公司(「益悅」)與太倉金躍商務諮詢有限公司(「太倉金躍」)同意成立建議附屬公司(「建議附屬公司」)，當中益悅及太倉金躍將分別擁有建議附屬公司51%及49%股權；及
- (2) 建發房地產集團有限公司及廈門利源投資有限公司(均為廈門益瓏的股東)同意出售，而建議附屬公司同意購買廈門益瓏的全部股權，及於股份轉讓後，廈門益瓏的註冊資本將由人民幣1,000,000元增加至人民幣900,000,000元，而建議附屬公司應出資人民幣899,000,000元。

於建議合作事項完成後，本集團將擁有建議附屬公司及目標集團(統稱為「經擴大集團」)51%的股權。

未經審核備考財務資料由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段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，以說明根據合作協議於本通函(「通函」)所載條款進行建議合作事項的影響。

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)本集團於二零一九年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零一九年六月三十日止六個月已刊發中期報告);(ii)本通函附錄二所載就建議合作事項作出備考調整後目標集團於二零一九年九月三十日的經審核綜合財務狀況表,而該等調整(i)與建議合作事項直接相關;及(ii)有事實依據,猶如建議合作事項於二零一九年六月三十日已完成。經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表乃在假設(i)益悅及太倉金躍於二零一九年六月三十日成立建議附屬公司;(ii)增資經中國有關部門批准並完成,及(iii)於建議合作事項完成後(即本集團已取得建議附屬公司及目標集團的控制權),建議附屬公司及目標集團的董事會乃由五名董事組成,其中三名人士由益悅委任,兩名人士由太倉金躍委任的前提下編製。建議附屬公司及目標集團因而成為本公司的附屬公司,其各自的財務業績將與本公司的綜合財務報表綜合入賬。

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建議合作事項於二零一九年六月三十日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二零一九年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載本集團的歷史財務資料及本通函其他章節所載其他財務資料一併閱讀。本通函附錄二所載目標集團的會計政策與本集團的會計政策一致。



## (ii) 經擴大集團於二零一九年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於	目標集團於	備考調整						經擴大集團
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 附註1	二零一九年 九月三十日 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註7	人民幣千元 附註8	
<b>非流動資產</b>									
物業、廠房及設備	107,824	2							107,826
土地使用權	94,134	—							94,134
投資物業	1,239,730	—							1,239,730
於附屬公司的權益	—	—	1,359,000	(459,000)	(900,000)				—
於聯營公司的權益	2,597,734	—							2,597,734
於合營企業的權益	43,126	—							43,126
其他非流動金融資產	115,460	—							115,460
收購土地使用權的按金	64,166	—							64,166
使用權資產	74,287	499							74,786
遞延稅項資產	1,203,055	3,263							1,206,318
	<u>5,539,516</u>	<u>3,764</u>							<u>5,543,280</u>
<b>流動資產</b>									
物業存貨及其他合約成本									
— 開發中物業	55,455,862	1,796,090							57,251,952
— 持作銷售物業	1,255,906	—							1,255,906
— 其他合約成本	202,011	—							202,011
其他流動金融資產	199,470	—							199,470
貿易及其他應收款項	2,484,830	117							2,484,947
應收非控股權益款項	1,365,918	—							1,365,918
收購土地使用權的按金	3,417,430	—							3,417,430
預付稅項	412,621	—							412,621
銀行及手頭現金	9,444,545	57,892				(950,092)		(800)	8,551,545
	<u>74,238,593</u>	<u>1,854,099</u>							<u>75,141,800</u>

	本集團於	目標集團於	備考調整						經擴大集團
	二零一九年 六月三十日 人民幣千元 附註1	二零一九年 九月三十日 人民幣千元 附註2	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註7	人民幣千元 附註8	
<b>流動負債</b>									
租賃負債	—	260						260	
貿易及其他應付款項	4,007,656	915,556	(441,000)				(473,356)	4,008,856	
合約負債	25,118,332	—						25,118,332	
應付關聯公司款項	1,611,359	950,092				(950,092)		1,611,359	
應付非控股權益款項	3,035,872	—					473,356	3,509,228	
計息借款	2,296,118	—						2,296,118	
證券化安排的收款	2,495,658	—						2,495,658	
所得稅負債	925,913	402						926,315	
	<u>39,490,908</u>	<u>1,866,310</u>						<u>39,966,126</u>	
<b>流動資產淨值/(流動負債淨額)</b>	<u>34,747,685</u>	<u>(12,211)</u>						<u>35,175,674</u>	
<b>總資產減流動負債</b>	<u>40,287,201</u>	<u>(8,447)</u>						<u>40,718,954</u>	
<b>非流動負債</b>									
租賃負債	90,893	134						91,027	
中間控股公司貸款	18,625,744	—						18,625,744	
證券化安排的收款	951,518	—						951,518	
計息借款	9,775,032	—						9,775,032	
遞延稅項負債	279,931	—						279,931	
	<u>29,723,118</u>	<u>134</u>						<u>29,723,252</u>	
<b>資產淨值/(負債淨額)</b>	<u>10,564,083</u>	<u>(8,581)</u>						<u>10,995,702</u>	
<b>權益</b>									
股本	76,921	—	1,800,000	(900,000)	(900,000)			76,921	
儲備	5,669,647	(8,581)		4,205			(800)	5,664,471	
<b>本公司權益持有人應佔權益</b>	<u>5,746,568</u>	<u>(8,581)</u>						<u>5,741,392</u>	
非控股權益	4,817,515	—		436,795				5,254,310	
<b>權益總額/(資本虧絀)</b>	<u>10,564,083</u>	<u>(8,581)</u>						<u>10,995,702</u>	

附註：

- (1) 有關結餘摘錄自本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載本集團於二零一九年六月三十日的未經審核中期簡明綜合財務狀況表。
- (2) 有關結餘乃摘錄自本通函附錄二所載目標集團會計師報告中目標集團於二零一九年九月三十日的經審核綜合財務狀況表。
- (3) 有關調整指益悅及太倉金躍分別出資人民幣459,000,000元及人民幣441,000,000元成立建議附屬公司，註冊資本為人民幣900,000,000元，當中益悅及太倉金躍分別擁有建議附屬公司51%及49%的股權。太倉金躍的注資將以目標集團於二零一九年九月三十日的綜合財務狀況表貿易及其他應付款項所計入太倉市栖泰商務諮詢有限公司(「太倉栖泰」)所提供的資本化貸款償付。太倉栖泰為太倉金躍的同系附屬公司。

根據合作協議，目標集團須就建議附屬公司轉讓股權，廈門益瓏的註冊資本將由人民幣1,000,000元增加至人民幣900,000,000元。有關調整指建議附屬公司向註冊資本注資人民幣900,000,000元。

- (4) 於收購完成後，目標集團的資產及負債將以合併會計法計入經擴大集團的綜合財務報表中，乃因本公司及目標集團於收購日期前後均受廈門建發集團有限公司(本公司及目標集團的最終控股公司)共同控制，而有關控制權並非過渡性質。有關調整指消除目標集團的投資成本，並確認因收購而產生合併儲備。
- (5) 有關調整指對銷投資建議附屬公司的股本。
- (6) 有關調整指償還股東貸款，猶如建議合作事項已於二零一九年六月三十日發生並償還為數人民幣950,092,000元(即於二零一九年九月三十日的結餘)的股東貸款。股東貸款將按照合作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。
- (7) 有關調整指將於建議合作事項完成時重新分類太倉栖泰作為非控股股東同系附屬公司的剩餘貸款及利息。
- (8) 有關調整指建議合作事項應佔估計專業費用約人民幣800,000元，有關金額將於損益確認。預期有關調整並不會對經擴大集團的綜合損益及其他全面收益表產生持續影響。
- (9) 並無作出有關調整以反映經擴大集團於二零一九年六月三十日後訂立的任何交易結果或其他交易。

**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)就本集團未經審核備考財務資料所編製的報告全文，僅供載入本通函。

**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」)以及廈門益瓏房地產開發有限公司(「廈門益瓏」)及其附屬公司(以下統稱為「目標集團」)(全部統稱為「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 貴公司所發出於二零一九年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表以及載於日期為二零二零年一月九日的本通函(「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，旨在說明合作事項(「建議合作事項」)對 貴集團於二零一九年六月三十日財務狀況的影響，猶如建議合作事項於二零一九年六月三十日已進行。建議合作事項主要交易如下：

- (1) 貴公司的間接全資附屬公司廈門益悅置業有限公司(「益悅」)與太倉金躍商務諮詢有限公司(「太倉金躍」)同意成立建議附屬公司(「建議附屬公司」)，當中益悅及太倉金躍將分別擁有建議附屬公司51%及49%股權；及
- (2) 建發房地產集團有限公司及廈門利源投資有限公司(均為廈門益瓏的股東)同意出售，而建議附屬公司同意購買廈門益瓏的全部股權，及於股份轉讓後，廈門益瓏的註冊資本將由人民幣1,000,000元增加至人民幣900,000,000元，而建議附屬公司應出資人民幣899,000,000元。

作為該流程一部份，有關 貴集團於二零一九年六月三十日的財務狀況的資料乃由董事摘錄自己刊發中期報告所載 貴集團截至二零一九年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務報表。

### 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歷史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，我們概無保證於二零一九年六月三十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

二零二零年一月九日

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十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

敬啓者：

有關：該土地一位於中國上海金山區金山新城衛零北路以西、龍堰路以北、東平北路以東及龍灣路以南，佔地面積約**82,920.7**平方米，預計計容建築面積約**149,257.26**平方米的一塊住宅用地

#### 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」)由上海益坤房地產開發有限公司(「上海益坤」)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十月三十一日(「估值日」)現況下的市值的意見。

上海益坤為廈門益瓏房地產開發有限公司(「廈門益瓏」)的全資附屬公司。廈門益瓏分別由建發房地產集團有限公司(「建發房產」)及廈門利源投資有限公司(「廈門利源」)擁有95%及5%。建發房產為貴公司控股股東。廈門利源為建發房產的間接附屬公司。

## 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 貴公司法律顧問上海段和段(廈門)律師事務所日期為二零二零年一月九日的中國法律意見，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。

吾等就該土地的全部權益進行估值。

## 估值方法

吾等對 貴公司於中國所持作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，吾等相當倚賴上海益坤所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、物色該土地、開發計劃、建設成本、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。吾等並無理由懷疑上海益坤向吾等所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲上海益坤告知，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

吾等獲上海益坤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朱希淳先生(於中國具有10年經驗)已於二零一九年十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  
曾俊叡  
註冊專業測量師(產業測量組)  
註冊中國房地產估價師  
MSc, MHKIS  
謹啟

二零二零年一月九日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾27年經驗。

## 估值報告

## 上海益坤在中國持有作發展的該土地

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零一九年 十月三十一日 現況下的市值
位於中國上海金山區金山新城衛零北路以西、龍堰路以北、東平北路以東及龍灣路以南，佔地面積約82,920.7平方米，預計計容建築面積約149,257.26平方米的一塊住宅用地	<p>該土地包括佔地面積約82,920.70平方米的住宅用地，作住宅用途的預計計容建築面積約149,257.26平方米。</p> <p>該土地位於上海金山區金山新城衛零北路以西、龍堰路以北、東平北路以東及龍灣路以南。金山醫院、萬達廣場、前京小學及金衛中學均距該土地一公里範圍以內。</p>	於估值日，該土地空置地盤，分兩期發展，將於二零二零年一月前施工，預期於二零二二年八月前竣工。	<p>人民幣 1,830,000,000元 (人民幣 十八億三千萬元)</p>
	<p>根據上海益坤，該土地計劃作住宅用途；不涉及環保問題及訴訟爭議，並無改變該土地用途的計劃。</p>		
	<p>該土地的土地使用權作住宅用途的年限為七十年，至二零八九年八月一日屆滿。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為二零一九年十月十四日的不動產權證書第(2019)013925號，佔地82,920.7平方米的該土地的土地使用權已經授予上海益坤，作住宅用途的年限為七十年，至二零八九年八月一日屆滿。
- (2) 根據日期為二零一九年七月二十六日的土地使用權出讓合同第(2019)13號及日期為二零一九年八月二十日的補充協議第(2019)17號，該土地的土地使用權授出情況如下：

受讓人：	上海益坤
佔地面積：	82,920.7平方米
土地使用年期：	住宅七十年
土地出讓金：	人民幣1,796,090,000元
容積率：	1.8
建築規約：	二零二零年一月前施工。 二零二二年八月前竣工。

- (3) 根據日期為二零一九年八月二十日的建設用地規劃許可證第(2019)EA31011620195923號，地盤面積82,920.7平方米的該土地的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 誠如上海益坤所告知，該土地為空置土地，於估值日期的準備成本(不包括土地成本)約為人民幣7,757,000元。在估值過程中，吾等已計及上述已支銷成本。
- (5) 根據日期為二零一九年七月二十四日的營業執照第91310116MA1JC7U01T號，上海益坤於二零一九年七月二十四日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣900,000,000元。
- (6) 根據中國法律意見：
- (i) 土地溢價已悉數償付；
  - (ii) 上海益坤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；
  - (iii) 上海益坤為該土地的唯一合法土地使用者；及
  - (iv) 上海益坤已取得開發該土地的相關批准。

- (7) 根據上海益坤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
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	857,034,106 (附註2)	94.19%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	857,034,106 (附註3)	94.19%
建發房產	受控制法團的權益	857,034,106 (附註3)	94.19%
廈門建發股份有限公司	受控制法團的權益	857,034,106 (附註3)	94.19%
廈門建發集團有限公司 (「廈門建發」)	受控制法團的權益	857,034,106 (附註3)	94.19%
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%
曹馨予女士	受控制法團的權益	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590,187,745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，而庄躍凱先生及趙呈閩女士為所述全權信託的創立人。曹馨予女士、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、曹馨予女士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
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
鼎珮證券有限公司	證券及期貨條例獲准許進行第一類(證券交易)、第四類(就證券提供意見)及第六類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
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，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)以來在本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然存續及對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 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，本集團成員公司已訂立下列屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立)：

- (a) 合作協議；
- (b) 補充協議；
- (c) 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)按代價人民幣1,479,911,396元收購太倉建倉房地產開發有限公司的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；

- (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) 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；
- (f) 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；
- (g) 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；
- (h) 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；
- (i) 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；及
- (j) 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。

## 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當日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) 合作協議；
- (b) 補充協議；
- (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) 本公司截至二零一九年六月三十日止六個月的中期報告；
- (f) 本附錄「重大合約」一節所述重大合約；
- (g) 本通函所披露若干董事的服務合約；
- (h) 獨立董事委員會發出的建議函件，全文載於本通函第24頁；
- (i) 獨立財務顧問發出的函件，全文載於本通函第25至第56頁；
- (j) 有關廈門益瓏的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (k) 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；
- (l) 戴德梁行有限公司所刊發有關該土地的估值報告，全文載於本通函附錄四；



- (m) 本附錄「專家資格及同意書」一節所提述的書面同意書；
- (n) 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
- (o) 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」)將於二零二零年二月七日(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、批准及追認廈門益悅置業有限公司(「益悅」)、太倉市栖泰商務諮詢有限公司(「太倉栖泰」)、廈門益瓏房地產開發有限公司(「廈門益瓏」)、建發房地產集團有限公司(「建發房產」)、廈門利源投資有限公司(「廈門利源」)及建發房地產集團上海有限公司(「建發上海」)所訂立日期為二零一九年十月三十一日的合作協議(「合作協議」)(經益悅、太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源、建發上海與太倉金躍商務諮詢有限公司(「太倉金躍」)所訂立日期為二零一九年十二月十九日的補充協議(「補充協議」)所修訂)(一份副本已送呈大會並由大會主席簡簽以供識別)，內容有關(其中包括)建發房產及廈門利源向將由益悅及太倉金躍成立的合營企業轉讓廈門益瓏的100%股權，合作協議項下擬進行的交易及與其有關的全部其他交易及任何其他附屬文件；及
- (b) 授權任何董事在彼可能酌情認為必要、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，以落實及實施合作協議、補充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  
謹啟

香港，二零二零年一月九日

## 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48小時前交回，方為有效。
4. 本公司將於二零二零年二月四日(星期二)至二零二零年二月七日(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二零二零年二月三日(星期一)下午四時三十分前交回股份過戶登記分處(地址載於上文)。
5. 填交委任代表的文件後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，該代表委任表格將被視作撤銷。

於本通告日期，董事為：

### 執行董事

庄躍凱先生(主席)  
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。