

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，應諮詢閣下的股票經紀、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)

### 有關收購福建兆潤100%股權的 須予披露及關連交易及 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



本公司謹訂於二零二三年二月十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1至N-4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，務請將隨附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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)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。

二零二三年一月十七日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
獨立董事委員會函件 .....	IBC-1
獨立財務顧問函件 .....	IFA-1
附錄一 一 上海地塊估值報告 .....	I-1
附錄二 一 福建兆潤估值報告概要 .....	II-1
附錄三 一 法定及一般資料.....	III-1
股東特別大會通告 .....	N-1
股東特別大會的預防措施.....	N-5

## 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	建發南京股權轉讓協議及福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易的統稱
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「建發南京」	指	建發房地產集團南京有限公司，一間於二零一六年九月二十九日在中國成立的有限公司
「建發南京股權轉讓協議」	指	益悅與建發房產訂立的股權轉讓協議及廈門兆翊蓉與廈門利源訂立的股權轉讓協議，兩者均於二零二二年四月二十二日訂立，據此，建發房產及廈門利源同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購建發南京的95%及5%股權
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，為本公司的控股股東，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約55.99%
「本公司」	指	建發國際投資集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二三年二月十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行的股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，以批准(其中包括)福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行的交易

## 釋 義

「第一幅上海地塊」	指	位於中國上海市閔行區浦錦街MHP0-1302單元18-01號的地塊，佔地面積約61,300平方米，規劃計容建築面積不超過約73,600平方米，作住宅用途
「福建兆潤」	指	福建兆潤房地產有限公司，一間於二零一四年八月二十九日在中國成立的有限公司
「福建兆潤股權轉讓協議」	指	益悅與建發房產訂立的股權轉讓協議、益悅與廈門利源訂立的股權轉讓協議及廈門兆翊蓉與廈門利源訂立的股權轉讓協議(全部日期均為二零二二年十二月六日)，據此，建發房產及廈門利源同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購福建兆潤的95%及5%股權
「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	本公司將成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	瓏盛資本有限公司，可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，乃獲委任就福建兆潤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福建兆潤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

## 釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二三年一月九日，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
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「先前交易」	指	建發南京股權轉讓協議項下擬進行的交易
「項目公司」	指	上海浦鋒及上海浦驍
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二幅上海地塊」	指	位於中國上海市閔行區浦錦街MHP0-1302單元15-01號的地塊，佔地面積約19,700平方米，規劃計容建築面積不超過約23,600平方米，作住宅用途
「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)
「上海鏵發」	指	上海鏵發創盛置業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「上海浦鋒」	指	上海浦鋒房地產開發有限公司，一間於二零二二年六月二十二日在中國成立的有限公司
「上海浦驍」	指	上海浦驍房地產開發有限公司，一間於二零二二年九月五日在中國成立的有限公司
「上海地塊」	指	第一幅上海地塊及第二幅上海地塊
「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

## 釋 義

「廈門利源」	指	廈門利源投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「廈門兆翊蓉」	指	廈門兆翊蓉房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「益悅」	指	廈門益悅置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

**C&D INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED**  
**建發國際投資集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

執行董事：

趙呈閩女士(主席)

林偉國先生(行政總裁)

田美坦先生

註冊辦事處：

Third Floor, Century Yard

Cricket Square, P.O. Box 902

Grand Cayman, KY1-1103

Cayman Islands

非執行董事：

黃文洲先生

葉衍榴女士

王文懷先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港

灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈

35樓3517號辦公室

獨立非執行董事：

黃馳維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

敬啟者：

**有關收購福建兆潤100%股權的  
須予披露及關連交易及  
股東特別大會通告**

茲提述本公司日期為二零二二年十二月六日的公告。本通函旨在根據上市規則規定(i)向股東提供有關訂立福建兆潤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福建兆潤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)向股東提供股東特別大會通告及其他資料。

## 緒言

茲提述本公司日期為二零二二年四月二十二日的公告，當中宣佈益悅及廈門兆翊蓉與建發房產訂立建發南京股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉分別同意購買建發南京的95%及5%股權。

於二零二二年十二月六日，益悅及廈門兆翊蓉(均為本公司的間接全資附屬公司)與建發房產及廈門利源訂立福建兆潤股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而益悅及廈門兆翊蓉分別同意購買福建兆潤的95%及5%股權。福建兆潤股權轉讓協議項下的總現金代價應為人民幣10,062,849.77元，其中益悅及廈門兆翊蓉須分別出資人民幣9,559,707.28元及人民幣503,142.49元。益悅及廈門兆翊蓉亦須根據益悅及廈門兆翊蓉各自將於福建兆潤持有的股權比例償還建發房產及廈門利源先前墊付予福建兆潤及項目公司的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣37,307,471元(經參考最後實際可行日期計算且可予調整)。

## 福建兆潤股權轉讓協議

### 日期

二零二二年十二月六日

### 訂約方

賣方： 建發房產及廈門利源

買方： 益悅及廈門兆翊蓉

### 將予收購的權益

建發房產及廈門利源同意出售而益悅及廈門兆翊蓉分別同意購買福建兆潤的95%及5%股權。

### 代價

總現金代價將為人民幣10,062,849.77元，其中益悅及廈門兆翊蓉須分別出資人民幣9,559,707.28元及人民幣503,142.49元。益悅及廈門兆翊蓉亦須根據益悅及廈門兆翊蓉各自將於福建兆潤持有的股權比例以現金償還建發房產先前墊付予福建兆潤的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣37,307,471元(經參考最後實際可行日期計算且可予調整)。向福建兆潤及項目公司提供的股東貸款為無

## 董事會函件

擔保及須按要求償還，且(i)建發房產向項目公司墊付的部分按實際年利率8.0%計息；及(ii)建發房產及廈門利源向福建兆潤墊付的部分為免息，有關貸款僅用作收購及開發上海地塊。益悅及廈門兆翊蓉須於福建兆潤股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建發房產及廈門利源償還股東貸款。

現金代價乃經參考獨立於本集團及其關連人士的第三方廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司(「大成方華」)對福建兆潤於二零二二年九月二十日的總資產及負債之估值(「先前估值」)後經公平磋商釐定。根據先前估值，於二零二二年九月二十日，福建兆潤的淨資產經估值約為人民幣10,062,849.77元，由(i)資產總值人民幣1,701,243,223.32元及(ii)負債總額人民幣1,691,180,373.55元所組成。大成方華所編製估值報告概要載於本通函附錄二。

在準備先前估值時，大成方華對各項目的評估方法如下：

### (i) 流動資產

對於貨幣資金和往來款項，根據建發房產提供的賬目明細表，在進行清查核實後依據具體情況確定評估價值。

對於其他應收款項，在進行經濟內容和賬齡分析的基礎上，根據每筆款項可能收回的數額並在取得確鑿證據的前提下確定評估價值。

### (ii) 非流動資產

對於長期股權投資，根據建發房產提供的《資產評估申報表》、會計報表等材料，對長期投資項目評估申報明細表進行核對，確定其股東全部權益價值，再根據投資方應佔的份額確定評估價值。長期股權投資的評估價值應為被投資單位的全部股東權益價值乘以股權百分比。

對於固定資產(主要為車輛和辦公設備)，主要根據其成本，並考慮其功能性、經濟性減值，計算其評估價值。

### (iii) 負債

根據評估目的實現後的產權持有者實際需要承擔的負債項目及金額確定。對於負債中並非實際負擔的項目按零值計算。

## 董事會函件

就先前估值而言，項目公司49%股權的價值被分類為非流動資產項下的長期股權投資，有關價值乃按項目公司於二零二二年九月二十日的繳足註冊資本乘以49%計算得出，其中上海浦鋒及上海浦驍的價值分別為人民幣2,986.4百萬元及人民幣0元。

誠如附錄二所述，於二零二二年九月二十日，福建兆潤擁有全部權益的賬面值為人民幣10百萬元，評估價值為人民幣10,062,849.77元，增值額人民幣62,849.77元，增值率0.63%。賬面值及評估價值之間的差額原因為：(i)長期股權投資錄得評估減值人民幣137,503.32元，原因為上海浦鋒為項目開發公司，其開發項目剛開工、尚未取得營業收入，致使賬面經營虧損而形成評估減值；及(ii)固定資產錄得評估增值人民幣200,353.09元，評估淨值增值的原因為評估折舊年限與會計折舊年限的差異。

另一方面，益悅及廈門兆翊蓉將償還的股東貸款約人民幣37,307,471元乃經參考建發房產於最後實際可行日期墊付予福建兆潤及項目公司的未償還股東貸款總額(本金及利息)釐定，並可就自最後實際可行日期起至福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易完成止期間內產生的任何實際金額作出調整。

先前估值乃根據資產基礎法編製，並假設福建兆潤將繼續營運以及福建兆潤的資產及負債將按與該等資產及負債相應的特定評估方法進行評估。福建兆潤股權的經評核價值乃經參考總資產的經評核價值與負債總額的經評核價值之間的差額釐定。鑒於(i)資產基礎法是對福建兆潤可資比較公司進行估值而普遍採納的方法，且符合市場慣例；及(ii)經審閱先前估值的假設及條件，董事會認為先前估值的假設和估值屬公平合理。

根據《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國資委令第12號)、《廈門市企業國有資產評估專案管理暫行辦法》(廈國資產[2007]546號)等規定，國有企業進行產權(股權)交易須對相關資產進行評估，並對國有資產評估項目實施核准制或備案制。

## 董事會函件

過往估值的目的為就福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易達成建發房產的上述監管規定及釐定按福建兆潤股權轉讓協議規定收購福建兆潤100%股權的現金代價。先前估值根據福建兆潤的資產淨值評估福建兆潤100%股權的價值，而上海地塊的大部分資產價值已由福建兆潤的負債抵銷，有關負債主要為結欠建發房產的股東貸款。因此，先前估值並非參考上海地塊的估值而作出，故先前估值並未完整及準確反映福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易的性質為收購上海地塊49%權益。

為向股東提供更多對福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易(即收購上海地塊49%權益)的主要目的而言更有意義資料，本公司委聘戴德梁行(為獨立於本集團及其關連人士的第三方)評估上海地塊於二零二二年十一月三十日的估值。於二零二二年十一月三十日，上海地塊的估值為人民幣4,274,000,000元。由於(i)福建兆潤所持主要資產為上海地塊；(ii)由戴德梁行出具的上海地塊的估值報告較新；及(iii)由戴德梁行所出具上海地塊的較新估值報告可隨時用於評估福建兆潤股權轉讓協議項下所擬定代價，原因為(a)福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易之目的為收購上海地塊的49%權益；(b)除上海地塊的49%權益外，福建兆潤並無其他重大資產；及(c)上海地塊的估值屬戴德梁行所進行估值範圍內(惟不屬於先前估值範圍內)，董事相信參照本通函附錄一所載戴德梁行編製的估值報告為充足及更適合。

於二零二二年十二月六日，建發房產及廈門利源先前向福建兆潤及項目公司墊付的未償還股東貸款(本金及利息)為人民幣1,552,127,195.78元。於最後實際可行日期，由於項目公司自訂立福建兆潤股權轉讓協議以來一直持續使用預售所得款項償還股東貸款，未償還股東貸款(本金及利息)已減少至約人民幣37,307,471元。董事會相信，自最後實際可行日期起至福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易完成期間股東貸款金額將持續減少，乃由於項目公司將繼續使用預售所得款項償還股東貸款(視乎實際預售結果而定)，預期福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易完成時，股東貸款將悉數清償(視乎實際預售結果而定)。

## 董事會函件

於最後實際可行日期，福建兆潤股權轉讓協議項下的總代價(可予調整)約為人民幣47,370,320.77元。釐定福建兆潤股權轉讓協議項下所擬定代價總額時，本公司主要考慮建發房產及廈門利源就收購及開發上海地塊所作注資。本公司亦考慮：(i)上海地塊的估值盈餘淨額約為人民幣76,250,000元(即上海地塊於二零二二年十一月三十日的評估價值人民幣4,274,000,000元減上海地塊於二零二二年十一月三十日的賬面淨值人民幣4,197,750,000元之差額)；(ii)上海地塊位於優越地點，具有高發展潛力；(iii)上海地塊於二零二二年十一月三十日的評估價值為人民幣4,274,000,000元，較上海地塊的收購成本人民幣3,951,400,000元上升約8.16%；及(iv)先前估值僅與釐定福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易的結構及現金代價相關。基於上述各項，董事相信福建兆潤股權轉讓協議項下所擬定代價總額與上海地塊價值相比並無溢價。董事亦認為經參考(i)未償還股東貸款金額；及(ii)福建兆潤於二零二二年九月二十日的資產淨值釐定的代價總額屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

### 先決條件

福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易須待上市規則規定的所有必要批准(包括獨立股東對福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行的各項交易的批准)獲授出後，方告完成。

### 完成

待福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，益悅及廈門兆翊蓉將分別持有福建兆潤的95%及5%股權。因此，福建兆潤將成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將於本公司財務報表綜合入賬。

### 益悅及廈門兆翊蓉的資本承擔

益悅及廈門兆翊蓉將以本集團內部資源撥付福建兆潤股權轉讓協議項下的總代價約人民幣47,370,320.77元(經參考最後實際可行日期計算且可予調整)。

## 董事會函件

### 有關福建兆潤的資料

下文載列福建兆潤截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度以及二零二二年一月一日至二零二二年十一月三十日期間的損益以及福建兆潤分別於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年十一月三十日的財務狀況概要：

	於 二零二零年 十二月三十一日 (人民幣千元)	於 二零二一年 十二月三十一日 (人民幣千元)	於 二零二二年 十一月三十日 (人民幣千元)
總資產	265,509	265,702	1,938,020
資產淨值	248,834	250,344	61,525
	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至 二零二二年 十一月三十日 止十一個月 (人民幣千元)
除稅前溢利／(虧損) 淨額	(2,668)	1,510	1,574
除稅後溢利／(虧損) 淨額	(3,317)	1,510	1,181

福建兆潤資產淨值由二零二一年十二月三十一日的人民幣250.34百萬元下降至二零二二年十一月三十日的人民幣61.53百萬元，乃因為福建兆潤於二零二二年九月將其註冊資本從人民幣200百萬元減少至人民幣10百萬元。

於二零二二年六月及二零二二年九月，福建兆潤與上海鏵發訂立合作協議，據此，(其中包括)福建兆潤及上海鏵發同意彼等應分別按49%及51%的比例合作及開發上海地塊。上海鏵發主要從事物業開發及營運，其最終實益擁有人為珠海華發實業股份有限公司，一家於上海證券交易所上市的公司(股票代碼：600325)。

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

項目公司為開發上海地塊的主要實體。

上海浦鋒的註冊資本為人民幣2,986,400,000元，由其股東悉數認購，其中福建兆潤認購人民幣1,463,336,000元並持有其49%股權，而上海鏵發認購人民幣1,523,064,000元並持有其51%股權。

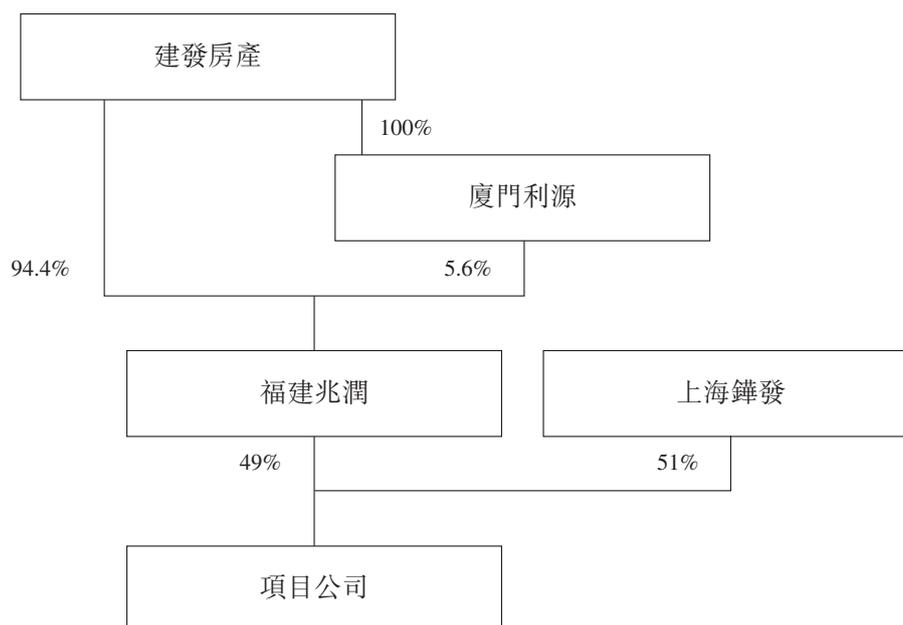
## 董事會函件

上海浦驍的註冊資本為人民幣965,000,000元，由其股東悉數認購，其中福建兆潤認購人民幣472,850,000元並持有其49%股權，而上海鏵發認購人民幣492,150,000元並持有其51%股權。

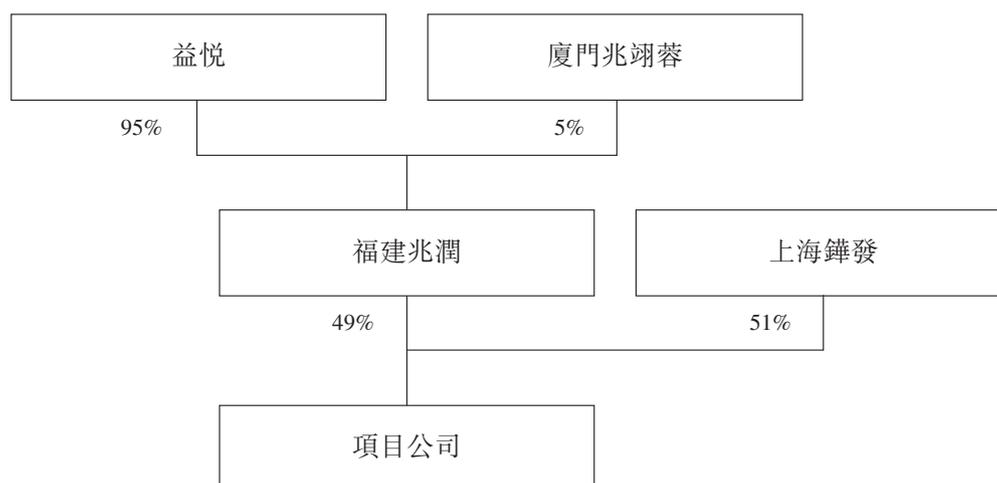
### 股權架構

福建兆潤及項目公司於緊接及緊隨福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易完成前後的股權架構如下：

緊接福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易完成前



緊隨福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易完成後



## 董事會函件

於最後實際可行日期，福建兆潤的實繳註冊資本為人民幣10,000,000元。

### 有關上海地塊的資料

上海地塊為項目公司持有的主要資產。

於二零二二年六月六日及二零二二年七月十四日，福建兆潤與上海鏵發就聯合提交收購上海地塊土地使用權的投標而組成的競買聯合體（「**競買聯合體**」）及上海浦鋒分別與上海市閔行區規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，上海浦鋒以代價人民幣2,986,400,000元收購第一幅上海地塊的土地使用權。於最後實際可行日期，上海浦鋒已使用建發房產及上海鏵發提供的股東貸款悉數結清第一幅上海地塊的土地代價人民幣2,986,400,000元。

第一幅上海地塊位於中國上海閔行區浦錦街道，地盤面積約為61,300平方米，規劃計容建築面積不超過約73,600平方米，作住宅用途。第一幅上海地塊作住宅用途的土地使用權為期70年。

第一幅上海地塊將為單獨一期住宅發展項目，建築工程已展開並已開始預售，預期建築工程將於二零二四年十二月或之前竣工。

於二零二二年七月二十八日及二零二二年九月二十日，競買聯合體及上海浦驍分別與上海市閔行區規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，上海浦驍以代價人民幣965,000,000元收購第二幅上海地塊的土地使用權。於最後實際可行日期，上海浦驍已使用建發房產及上海鏵發提供的股東貸款悉數結清第二幅上海地塊的土地代價人民幣965,000,000元。

第二幅上海地塊位於中國上海閔行區浦錦街道，地盤面積約為19,700平方米，規劃計容建築面積不超過約23,600平方米，作住宅用途。第二幅上海地塊作住宅用途的土地使用權為期70年。

第二幅上海地塊將為單獨一期住宅發展項目，建築工程已展開並已開始預售，預期建築工程將於二零二四年九月或之前竣工。

上海地塊的實際建築、預售及竣工時間表將視乎實際情況而有所不同。

## 有關福建兆潤股權轉讓協議訂約方的資料

益悅為一間於中國成立的有限公司，並為本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。

廈門兆翊蓉為一間於中國成立的有限公司，並為本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。

建發房產為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的控股股東，持有973,037,548股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約55.99%。其主要從事房地產開發、商業營運、物業管理、投資等業務。於最後實際可行日期，建發房產由廈門建發股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代碼：600153))及廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)分別擁有54.65%及45.35%權益。廈門建發股份有限公司由其公眾股東及廈門建發分別擁有54.87%及45.13%權益。廈門市人民政府國有資產監督管理委員會為建發房產的最終控股股東，並持有廈門建發100%股權。廈門建發股份有限公司主要從事供應鏈營運、房地產開發及產業投資等。

廈門利源為一間於中國成立的有限公司，為建發房產的直接全資附屬公司，主要於中國從事物業投資管理業務。

## 進行福建兆潤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。

上海是中國一線城市，城市配套設施完善、醫療教育資源豐厚，因此上海房地產需求長期堅挺，房地產市場波幅較少及抗風險能力較強。鑒於上海地塊周邊配套齊全，地段良好，具備較大開發潛力，且購入上海地塊可進一步擴大本集團土地儲備規模，提升本集團在上海及中國市場的品牌影響力，繼而為本集團的增長提供持續動力，董事(包括獨立董事委員會成員)認為，訂立福建兆潤股權轉讓協議將有助擴大本集團的房地產開發業務，而福建兆潤股權轉讓協議的條款屬公平合理及在本公司一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於建發房產為本公司的控股股東，而廈門利源為建發房產的全資附屬公司，故建發房產及廈門利源為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.81條，福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易須與先前交易合併計算。合併後，由於合併交易的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故合併交易構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。本公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易。

建發房產(持有973,037,548股已發行股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約55.99%)須於股東特別大會上就批准福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易獲提呈的決議案放棄投票。除前文所述者外，據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，概無其他股東於福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有權益。

據董事作出一切查詢後所深知、全悉及確信，概無董事於福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有重大權益而須放棄就考慮及批准福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以考慮福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行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，以就福建兆潤股權轉讓協議的條款是否屬公平合理，以及福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易是否於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，以及是否符合本公司及股東的整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 股東特別大會

本公司將於二零二三年二月十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行股東特別大會，以審議並酌情批准(其中包括)訂立福建兆潤股權轉讓協議。本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。

## 董事會函件

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福建兆潤股權轉讓協議的決議案放棄投票。由於最後實際可行日期建發房產於973,037,548股股份(佔本公司已發行股本約55.99%)中擁有權益，故建發房產及其緊密聯繫人將須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

除上述披露者外及據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-4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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。本公司將於二零二三年二月七日(星期二)至二零二三年二月十日(星期五)(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二零二三年二月六日(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。凡於二零二三年二月十日(星期五)名列本公司股東名冊內的股份持有人均有權出席股東特別大會，並可就擬於會上提呈的決議案投票。

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(或續會後任何後續會議)，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，以就福建兆潤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。獨立財務顧問瓏盛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IBC-1頁，而獨立財務顧問函件全文(載有其意見)則載於本通函第IFA-1至IFA-23頁。

## 董事會函件

### 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，福建兆潤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進行，而該等條款乃屬公平合理且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獨立股東投票贊成將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應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所載的其他資料。

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  
執行董事兼行政總裁  
林偉國  
謹啟

二零二三年一月十七日

## 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福建兆潤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：

### 有關收購福建兆潤100%股權的 須予披露及關連交易及 股東特別大會通告

吾等獲委任組成獨立董事委員會，藉以審議訂立福建兆潤股權轉讓協議並就此向獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司日期為二零二三年一月十七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。瓏盛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IFA-1至IFA-23頁的獨立財務顧問函件。

經考慮(i)通函「進行福建兆潤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，吾等認為及同意獨立財務顧問的觀點，福建兆潤股權轉讓協議乃於本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，而該等條款乃屬公平合理且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，藉以批准訂立福建兆潤股權轉讓協議。

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

二零二三年一月十七日

## 獨立財務顧問函件

以下為瓏盛資本有限公司函件全文，當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見，有關意見為載入本通函而編製。



香港上環  
干諾道西35至36號  
康諾維港大廈4樓

敬啟者：

### 有關收購福建兆潤100%股權的 須予披露及關連交易

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向股東發出日期為二零二三年一月十七日的通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」），而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

#### 交易背景

於二零二二年十二月六日，益悅及廈門兆翊蓉（均為 貴公司的間接全資附屬公司）訂立福建兆潤股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉分別同意購買福建兆潤的95%及5%股權。福建兆潤股權轉讓協議項下的現金代價應為人民幣10,062,849.77元，其中益悅及廈門兆翊蓉須分別出資人民幣9,559,707.28元及人民幣503,142.49元。益悅及廈門兆翊蓉亦須根據益悅及廈門兆翊蓉各自於福建兆潤持有的股權比例償還建發房產及廈門利源先前墊付予福建兆潤及項目公司的股東貸款（本金及利息），金額約為人民幣37,307,471元（按於最後實際可行日期計算且可予調整）。

自福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行的交易完成起，益悅及廈門兆翊蓉將分別持有福建兆潤的95%及5%股權。因此，福建兆潤將成為 貴公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將於 貴公司的綜合財務報表內綜合入賬。

## 上市規則的涵義

於最後實際可行日期及完成前，福建兆潤由建發房產及其附屬公司廈門利源全資擁有。於完成後，福建兆潤將由益悅及廈門兆翊蓉分別擁有95%及5%權益，而福建兆潤的財務業績將於 貴公司的賬目內綜合入賬。

由於收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但全部低於25%，故收購事項根據上市規則第14章構成 貴公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

於最後實際可行日期，建發房產為 貴公司的控股股東，故建發房產為 貴公司的關連人士。因此，該等股權轉讓協議項下擬進行交易根據上市規則第14A章構成 貴公司的關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

概無董事於該等股權轉讓協議及其項下擬進行交易中擁有重大權益，且概無董事已就批准該等股權轉讓協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄表決。

## 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，以就該等股權轉讓協議對有關獨立股東而言是否公平合理、是否按一般商業條款於 貴集團日常及一般業務過程中訂立以及是否符合 貴公司及獨立股東的整體利益以及如何於股東特別大會上就相關決議案投票向獨立股東提供意見。吾等作為獨立財務顧問，角色乃就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議。

## 獨立性

吾等瓏盛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。瓏盛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，並曾參與及完成多項獨立財務顧問交易。

於最後實際可行日期，吾等確認，就交易出任獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問而言，瓏盛資本與 貴公司或任何其他人士之間概無可合理視為妨礙瓏盛資本於上市規則第13.84條所載的獨立性的任何關係或利益。

## 獨立財務顧問函件

吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或其各自的主要股東或聯繫人概無任何關聯，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一般專業費用外，概不存在任何安排以致吾等可據此向 貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用。吾等並不知悉可能影響吾等獨立性的任何情況或其變動。於過去兩年，吾等已就(i)關連交易一建議根據特別授權按照二零二一年限制性股份激勵計劃向關連人士發行新股份(其通函日期為二零二一年五月二十日)；及(ii)有關收購株洲悅發100%股權的須予披露及關連交易(其通函日期為二零二一年七月三十日，獲委任為 貴公司的獨立財務顧問；且吾等已獲委任為建發物業管理集團有限公司(貴公司控股股東益能的附屬公司，故為 貴公司的聯繫人)的獨立財務顧問，就以下事項提供意見：(i)修訂日期為二零二一年十二月八日的通函所載業務框架協議及存貨物業包銷協議項下的年度上限；及(ii)持續關連交易一重續日期為二零二二年十二月一日的通函所載業務框架協議。與上述委任有關的專業費用已悉數結清，且吾等並不知悉有任何情況變動會影響吾等的獨立性。因此，吾等認為，吾等合資格就有關收購福建兆潤100%股權的須予披露及關連交易以及其項下擬進行的交易提供獨立意見。

### 意見基礎

於達致推薦建議時，吾等依賴通函所載聲明、資料及陳述以及 貴公司、董事及 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述。吾等假設通函所載或提及的所有資料、陳述及意見以及由 貴公司、董事及 貴公司管理層提供的所有資料及陳述(彼等對此負全責)於作出時均屬真實準確，且於最後實際可行日期將繼續保持準確。吾等並無理由懷疑 貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。

通函的資料遵照上市規則刊載，旨在提供有關 貴公司的資料，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，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分，亦無遺漏任何其他事項，以致本文件或其所載任何陳述產生誤導。

## 獨立財務顧問函件

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，可為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑有任何相關資料遭隱瞞，吾等亦不知悉有任何重大事實或情況會導致向吾等提供的資料及陳述失實、不準確或具有誤導成分。吾等認為，吾等已採取所有必要步驟，以使吾等能達致知情意見，並證明吾等依賴所提供資料屬合理，從而為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司、董事及 貴公司管理層提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團及與交易有關的任何人士之業務及事務進行獨立調查。

本函件僅就獨立董事委員會及獨立股東有關其所考慮福建兆潤股權轉讓協議及其項下擬進行交易(包括關連交易)的資料刊發。除載入通函外，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

達致吾等的意見及推薦意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

#### 1. 交易背景

##### 1.1 有關 貴公司及 貴集團的資料

貴公司為一間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。

貴集團主要從事物業開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資業務。於本期間， 貴公司的主要收入來源為物業銷售。

## 獨立財務顧問函件

下表概述 貴集團於截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度的經審核財務資料，摘錄自 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告(「二零二零年度報告」)、截至二零二一年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告(「二零二一年度報告」)及截至二零二二年六月三十日止六個月期間的已刊發中期報告(「二零二二年中期報告」)。

	截至十二月三十一日止年度			截至六月三十日止六個月		
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	按年變動 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	按期變動 人民幣千元
收益	42,744,478	53,441,863	10,697,385	8,883,201	16,949,699	8,066,498
— 物業開發	42,460,248	52,574,784	10,114,536	8,216,069	15,606,461	7,390,392
— 其他(附註)	284,230	867,079	582,849	667,132	1,343,238	676,106
毛利	7,340,268	8,736,451	1,396,183	1,213,693	2,551,573	1,337,880
持續經營業務的						
除所得稅前溢利	4,962,866	5,677,545	714,679	481,673	1,610,234	1,128,561
持續經營業務的						
年/期內溢利	2,751,164	4,009,402	1,258,238	407,649	1,278,552	870,903
已終止經營業務的						
年/期內溢利	16,675	—	(16,675)	—	—	—
應佔年/期內溢利：						
— 貴公司權益持有人	2,321,625	3,516,758	1,195,133	325,261	842,065	516,804
— 非控股權益	446,214	492,644	46,430	82,388	436,487	354,099

附註：指來自代建服務、商業資產管理及其他服務的收入。

物業開發 — 誠如上表所示，就二零二一年度而言，貴集團的物業銷售收益約達人民幣534.4億元，與上個財政年度比較按年增加約人民幣107億元，佔 貴集團總收益約98.38%。於本年度，交付的物業建築面積(「建築面積」)約為3.4814百萬平方米，較上個財政年度約增加953,700平方米。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，貴集團來自物業開發業務的收益約為人民幣15,606.46百萬元，較去年同期增加約人民幣7,390.39百萬元，佔 貴集團收益總額約92.08%。期內，已交付物業的建築面積(「建築面積」)約為740,000平方米，較去年同期增加約224,000平方米。

## 獨立財務顧問函件

其他一就二零二一年度而言，其他分部主要包括商業資產管理收入、代建服務收入及其他收入。此等剩餘分部的總對外收入約為人民幣867.08百萬元，而二零二零年則約為人民幣284.23百萬元。增加主要由於在二零二一年所提供代建服務增加所致。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，其他分部主要包括建設管理收入、商業資產管理收入、代建服務收入及其他收入。該等其餘分部的總對外收入約為人民幣1,343.24百萬元，而二零二一年同期則約為人民幣667.13百萬元。有關增加主要由於截至二零二二年六月三十日止六個月期間建設管理服務供應增加所致。

年內溢利一 貴公司權益持有人應佔溢利由上個財政年度約人民幣23.2億元增加約人民幣1,195.13百萬元(約51.48%)至二零二一年約人民幣35.2億元，主要由於收益增加所致。截至二零二二年六月三十日止六個月期間，貴公司權益持有人應佔溢利由上一個財政年度同期約人民幣325.3百萬元增加約人民幣516.8百萬元(約58.87%)至約人民幣842.07百萬元，主要由於收益增加所致。

以下分別載列 貴集團於二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況，分別摘錄自二零二零年度報告及二零二一年度報告。

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元
<b>資產及負債</b>			
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	116,020	319,838	345,221
使用權資產	227,842	283,868	293,784
投資物業	1,328,060	1,310,153	1,310,153
無形資產	—	651,522	724,381
於聯營公司的權益	5,927,351	13,093,625	15,566,084
於合營企業的權益	668,417	660,294	660,479
其他金融資產	377,840	245,700	116,367
收購土地的訂金	64,166	64,166	64,166
遞延稅項資產	2,591,854	4,390,144	5,530,716
	11,301,550	21,019,310	24,611,348

獨立財務顧問函件

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元
<b>流動資產</b>			
物業存貨、其他存貨及 其他合約成本			
— 開發中物業	113,191,414	222,920,780	276,973,179
— 持作銷售物業	5,690,644	7,058,250	6,479,923
— 其他存貨	—	17,592	30,125
— 其他合約成本	599,440	1,234,427	1,739,727
合約資產	—	166,378	177,140
貿易及其他應收款項	5,475,040	9,076,538	11,499,222
應收非控股權益款項	12,591,609	26,462,676	32,959,940
其他金融資產	25,840	280,500	307,100
收購土地的訂金	5,915,970	7,038,796	1,791,640
預付稅項	639,181	2,192,838	3,535,729
銀行及手頭現金	27,992,866	46,054,130	35,776,616
	<u>172,122,004</u>	<u>322,502,905</u>	<u>371,270,341</u>
<b>資產總值</b>	<u>183,423,554</u>	<u>343,522,215</u>	<u>395,881,689</u>
<b>流動負債</b>			
貿易及其他應付款項	16,122,619	32,392,098	33,099,434
合約負債	66,115,894	148,118,139	184,290,387
應付關連公司款項	3,936,789	7,944,227	8,495,530
應付非控股權益款項	3,011,547	6,388,232	12,765,198
計息借款	3,272,636	4,859,455	7,965,367
所得稅負債	3,229,140	3,108,306	2,960,103
租賃負債	28,325	49,598	93,649
證券化安排的收款	—	1,998,346	—
	<u>95,716,950</u>	<u>204,858,401</u>	<u>249,669,668</u>
<b>流動資產淨值</b>	<u>76,405,054</u>	<u>117,644,504</u>	<u>121,600,673</u>
<b>資產總值減流動負債</b>	<u>87,706,604</u>	<u>138,663,814</u>	<u>146,212,021</u>

獨立財務顧問函件

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二二年 六月三十日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
間接控股公司貸款	24,421,624	37,637,867	39,524,284
租賃負債	138,327	141,236	101,869
證券化安排的收款	1,993,583	—	—
計息借款	23,520,939	36,807,502	35,313,103
遞延稅項負債	280,562	820,389	828,042
	<u>50,355,035</u>	<u>75,406,994</u>	<u>75,767,298</u>
<b>負債總額</b>	<u>146,071,985</u>	<u>280,265,395</u>	<u>325,436,966</u>
<b>資產淨值</b>	<u><u>37,351,569</u></u>	<u><u>63,256,820</u></u>	<u><u>70,444,723</u></u>

誠如上表所載，貴集團於二零二一年十二月三十一日的資產總值由二零二零年十二月三十一日約人民幣1,834.2億元增加約人民幣1,601億元或約87.28%至二零二一年十二月三十一日約人民幣3,435.2億元。誠如管理層所告知，有關增加主要由於年內開發中物業的賬面值增加所致。於二零二二年六月三十日，貴集團的資產總值由二零二一年十二月三十一日約人民幣3,435.2億元增加約人民幣523.6億元或約15.24%至二零二二年六月三十日約人民幣3,958.8億元。誠如管理層所告知，有關增加主要由於期內開發中物業的賬面值增加所致。

誠如上表進一步所載，貴集團於二零二一年十二月三十一日的負債總額亦由二零二零年十二月三十一日約人民幣1,460.7億元增加約人民幣1,341.9億元或約91.87%至二零二一年十二月三十一日約人民幣2,802.7億元。誠如管理層所告知，其增加主要由於(i)已收遠期銷售按金及分期付款增加；(ii)預收款項及其他應付款項增加；及(iii)年內控股公司貸款及計息借款增加，主要由於貴集團合約物業銷售增長所致。於二零二二年六月三十日，貴集團的負債總額由二零二一年十二月三十一日約人民幣2,802.7億元增加約人民幣451.7億元或約16.12%至二零二二年六月三十日約人民幣3,254.4億元。誠如管理層所告知，有關增加主要由於(i)已收遠期銷售按金及分期付款增加；及(ii)年內控股公司貸款及計息借款增加，主要由於貴集團合約物業銷售增長所致。

此外，貴集團於年內的淨負債權益比率(淨負債除以權益總額)減少至二零二一年十二月三十一日的約58.36%(於二零二零年十二月三十一日：約73.76%)。貴集團於期內的淨負債權益比率(淨負債除以權益總額)增加至二零二二年六月三十日的約68.55%(於二零二一年十二月三十一日：約58.36%)。

## 1.2 有關買方的資料

### (a) 益悅

益悅為一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期亦為貴公司的間接全資附屬公司。於最後實際可行日期，益悅主要從事房地產投資及物業開發業務。

### (b) 廈門兆翊蓉

廈門兆翊蓉為一間於中國成立的有限公司，於最後實際可行日期亦為貴公司的間接全資附屬公司。於最後實際可行日期，廈門兆翊蓉主要從事房地產投資及物業開發業務。

## 1.3 有關建發房產及廈門利源(各自為相關股權轉讓協議項下的賣方)的資料

建發房產為一間於中國成立的有限公司，並為貴公司的控股股東，持有973,037,548股股份，佔貴公司於最後實際可行日期已發行股本約55.99%。其主要從事房地產開發、商業營運、物業管理及投資等業務。於最後實際可行日期，建發房產由廈門建發股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(股份代碼：600153))及廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)分別擁有54.65%及45.35%權益。廈門建發股份有限公司由其公眾股東及廈門建發分別擁有54.87%及45.13%權益。廈門市人民政府國有資產監督管理委員會為建發房產的最終控股股東，並持有廈門建發100%股權。廈門建發股份有限公司主要從事供應鏈營運、房地產開發及產業投資等。

廈門利源為一間於中國成立的有限公司，為建發房產的直接全資附屬公司，主要於中國從事物業投資管理業務。

1.4 有關福建兆潤(即相關股權轉讓協議的目標公司)的資料

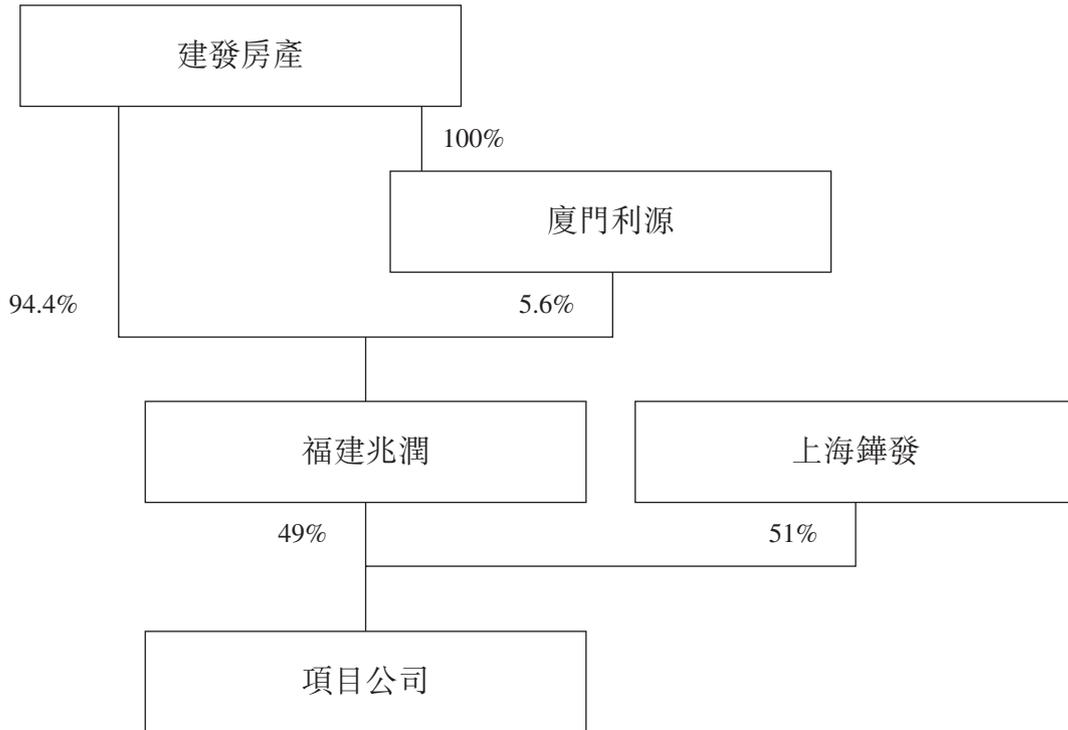
(i) 福建兆潤的股權結構

福建兆潤於二零一四年八月二十九日在中國成立為有限公司。於最後實際可行日期，福建兆潤的全部註冊股本由建發房產及廈門利源擁有。

(ii) 福建兆潤的主要資產

於最後實際可行日期，福建兆潤的主要業務為物業開發及營運。

福建兆潤股權轉讓協議項下擬定福建兆潤及項目公司於最後實際可行日期的股權結構如下：



於最後實際可行日期，福建兆潤的實繳註冊資本為人民幣10,000,000元。項目公司為開發上海地塊的主要實體。

上海浦鏵的註冊資本為人民幣2,986,400,000元，由其股東悉數認購，其中福建兆潤認購人民幣1,463,336,000元並持有其49%股權，而上海鏵發認購人民幣1,523,064,000元並持有其51%股權。

## 獨立財務顧問函件

上海浦驍的註冊資本為人民幣965,000,000元，由其股東悉數認購，其中福建兆潤認購人民幣472,850,000元並持有其49%股權，而上海鏵發認購人民幣492,150,000元並持有其51%股權。

上海地塊為項目公司持有的主要資產。

第一幅上海地塊位於中國上海閔行區浦錦街道，地盤面積約為61,300平方米，規劃計容建築面積不超過約73,600平方米，作住宅用途。第一幅上海地塊作住宅用途的土地使用權為期70年。

第一幅上海地塊將為單獨一期住宅發展項目，建築工程已展開並已開始預售，預期建築工程將於二零二四年十二月或之前竣工。

第二幅上海地塊位於中國上海閔行區浦錦街道，地盤面積約為19,700平方米，規劃計容建築面積不超過約23,600平方米，作住宅用途。第二幅上海地塊作住宅用途的土地使用權為期70年。

第二幅上海地塊將為單獨一期住宅發展項目，建築工程已展開，並已開始預售，預期建築工程將於二零二四年九月或之前竣工。

上海地塊的實際建築、預售及竣工時間表將視乎實際情況而有所不同。

### (iii) 有關地塊的背景

於二零二二年六月六日及二零二二年七月十四日，福建兆潤與上海鏵發就聯合提交收購上海地塊土地使用權的投標而組成的競買聯合體（「競買聯合體」）及上海浦鋒分別與上海市閔行區規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，上海浦鋒以代價人民幣2,986,400,000元收購第一幅上海地塊的土地使用權。於最後實際可行日期，上海浦鋒已使用建發房產及上海鏵發提供的股東貸款悉數結清第一幅上海地塊的土地代價人民幣2,986,400,000元。

於二零二二年七月二十八日及二零二二年九月二十日，競買聯合體及上海浦驍分別與上海市閔行區規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，上海浦驍以代價人民幣965,000,000元收購第二幅上海

## 獨立財務顧問函件

地塊的土地使用權。於最後實際可行日期，上海浦驍已使用建發房產及上海鏵發提供的股東貸款悉數結清第二幅上海地塊的土地代價人民幣965,000,000元。

### (iv) 福建兆潤的財務資料

誠如管理層告知，福建兆潤的主要業務為物業開發及營運。

以下載列福建兆潤於最後實際可行日期(二零二二年九月二十日)的未經審核財務狀況。

	於二零二二年 九月二十日 人民幣千元 (未經審核)
非流動資產	
— 物業、廠房及機器	66
— 長期投資	1,463,335
非流動資產總值	<u>1,463,401</u>
流動資產	
— 應收款項、預付款及其他應收款項	236,459
— 銀行結餘	1,320
流動資產總值	<u>237,779</u>
資產總值	<u><u>1,701,180</u></u>
非流動負債	
— 其他應付款項	2,357
流動負債	
— 貿易及其他應付款項	10,969
— 股東貸款	1,677,854
流動負債總額	<u>1,688,823</u>
負債總額	<u>1,691,180</u>
資產淨值	<u><u>10,000</u></u>

## 獨立財務顧問函件

如上所載，福建兆潤於二零二二年九月二十日的資產總值約為人民幣1,701,180元。

在資產總值中，長期投資的賬面值約為人民幣1,463.34百萬元，此乃指第一幅上海地塊的部分收購成本總額(包括交易成本)。此外，於二零二二年九月二十日，建發房產已就第二幅上海地塊的部分收購成本提供股東貸款人民幣2,679,483.33元。

此外，福建兆潤於二零二二年九月二十日的負債總額約為人民幣1,691,180,000元，主要為建發房產及廈門利源墊付予福建兆潤的未償還款項，用於結清收購上海地塊的部分代價。誠如所告知，股東貸款為無擔保及須按要求償還，且(i)建發房產向項目公司墊付的部分按實際年利率8.0%計息；及(ii)建發房產及廈門利源向福建兆潤墊付的部分為免息。

### 2. 收購事項的交易架構

緊接收購福建兆潤完成前及緊隨收購福建兆潤完成後福建兆潤的股權架構如下：

股東名稱	緊接收購福建兆潤完成前		緊隨收購福建兆潤完成後	
	福建兆潤 註冊資本金額 (人民幣元)	百分比	福建兆潤 註冊資本金額 (人民幣元)	百分比
建發房產	9,440,000	94.4%	—	—
廈門利源	560,000	5.6%	—	—
益悅	—	—	9,500,000	95%
廈門兆翊蓉	—	—	500,000	5%
總計	<u>10,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>10,000,000</u>	<u>100%</u>

於最後實際可行日期，福建兆潤的實繳註冊資本為人民幣10,000,000元。

### 3. 訂立福建兆潤股權轉讓協議的理由及裨益

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。

誠如董事會函件所載，鑒於上海地塊擁有完善的社區服務，地段良好，具備較大開發潛力，且購入該地塊將進一步擴大貴集團土地儲備規模，提升貴集團在中國市場的品牌影響力，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，訂立福建兆潤股權轉讓協議將有助擴大貴集團的房地產開發業務，而福建兆潤股權轉讓協議的條款乃正常商業條款，屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

#### *評估訂立福建兆潤股權轉讓協議是否公平合理的因素*

於評估訂立福建兆潤股權轉讓協議是否公平合理時，吾等已考慮以下因素：

##### *(i) 中國整體房地產市場概覽*

隨著中國經濟增長及固定資產投資加速，中國房地產投資亦快速增長。因此，誠如中國國家統計局網站所載，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二零一六年約人民幣102,580億元增加至二零二一年的人民幣147,602億元，複合年增長率(「複合年增長率」)約為7.55%。與此同時，中國物業市場住宅物業投資由二零一六年約人民幣68,700億元增加至二零二一年的人民幣111,173億元，複合年增長率約為10.11%。

## 獨立財務顧問函件

下表顯示根據中國國家統計局所發佈名為《房地產開發投資完成情況》的統計資料，於所示期間與中國物業市場有關的相關數據：

	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年	二零二零年	二零二一年
	人民幣十億元					
房地產投資總額	10,258.1	10,979.9	12,016.5	13,219.4	14,144.3	14,760.2
住宅物業投資	6,870.0	7,514.8	8,512.4	9,707.1	10,444.6	11,117.3
商業物業投資	1,583.8	1,564.0	1,416.7	1,322.6	1,307.6	1,244.5

誠如上述統計資料所示，由二零一六年起至二零二一年止五年間，房地產投資總額呈增長趨勢。鑑於該增長趨勢，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。

### (ii) 上海房地產市場概覽

誠如董事會函件所載，上海地塊位於中國上海。近年，上海市場對商業及住宅物業的需求旺盛。為評估未來數年上海的商業及住宅物業增長潛力，吾等已就從公共領域中所得有關上海地區房地產發展的資料進行研究工作。

根據於最後實際可行日期上海市統計局官方網站所載二零一五年至二零二零年期間有關上海統計年鑒的可得數據，吾等注意到，上海房地產投資總額由二零一五年約人民幣3,468.9億元增加至二零二零年約人民幣4,698.8億元，複合年增長率約為6.26%。鑑於上述增長趨勢，吾等認為上海房地產發展市場維持穩步增長。

經考慮上述研究結果，吾等的結論是上海商業及住宅物業發展呈增長趨勢，於收購事項完成後將為 貴集團帶來潛在投資回報。

## 結論

經考慮上述研究結果以及上海地塊的開發計劃後，吾等認為福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易符合 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. 福建兆潤股權轉讓協議的主要條款

於二零二二年十二月六日，益悅及廈門兆翊蓉(均為 貴公司的間接全資附屬公司)訂立福建兆潤股權轉讓協議。

#### 4.1 福建兆潤股權轉讓協議

福建兆潤股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二二年十二月六日

訂約方： (i) 建發房產及廈門利源(作為賣方)；及  
(ii) 益悅及廈門兆翊蓉(作為買方)。

將予收購的權益： 建發房產及廈門利源同意出售，而益悅及廈門兆翊蓉則同意分別收購福建兆潤的95%及5%股權。

代價： 根據福建兆潤股權轉讓協議，建發房產及廈門利源墊付予福建兆潤的股東貸款(本金及利息，「股東貸款」)的總代價為人民幣1,562,190,045.55元(可據實調整)，包括

- (i) 收購福建兆潤的現金代價(人民幣10,062,849.77元)；及
- (ii) 償還於簽立協議日期未償還金額(包括本金及應計利息)為人民幣1,552,127,195.78元的股東貸款(可按直至股權轉讓協議完成日期止產生的任何實際金額作出調整)。

益悅及廈門兆翊蓉應於緊隨收購事項完成後根據其各自於福建兆潤的股權償還股東貸款。

於最後實際可行日期，股權轉讓協議項下的總代價為人民幣47,370,320.77元，包括償還貸款於最後實際可行日期的未償還金額人民幣37,307,471元(可按於最後實際可行日期之後直至股權轉讓協議完成日期止產生的任何實際金額作出調整)。

自二零二二年十二月六日至最後實際可行日期，由於項目公司自訂立福建兆潤股權轉讓協議以來一直持續使用預售所得款項償還股東貸款，未償還股東貸款(本金及利息)已減少至約人民幣37,307,471元。董事會相信，自最後實際可行日期起至福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易完成期間股東貸款金額將持續減少，乃由於項目公司將繼續使用預售所得款項償還股東貸款(視乎實際預售結果而定)。

#### 4.1.1 福建兆潤股權轉讓協議現金代價的釐定基準

誠如董事會函件所載，收購福建兆潤的總代價約為人民幣47,370,320.77元(可據實調整)，包括收購福建兆潤的現金代價(人民幣10,062,849.77元)及償還建發房產及廈門利源墊付予福建兆潤的股東貸款(本金及利息，於最後實際可行日期約為人民幣37,307,471元及可予調整)。福建兆潤股權轉讓協議項下的現金代價乃由益悅、廈門兆翊蓉、廈門利源及建發房產經參考廈門大成方華資產估值有限公司(「廈門大成」，為獨立於 貴集團、其關連人士、廈門利源及建發房產的第三方)對福建兆潤的總資產及負債進行的估值後公平磋商釐定。

根據廈門大成編製的估值報告(「大成估值報告」)，福建兆潤於二零二二年九月二十日的總資產估值約為人民幣1,701.243百萬元，包括(i)資產淨值人民幣10.063百萬元；及(ii)總負債約人民幣1,691.180百萬元。負

債總額構成的股東貸款(本金及利息)乃按廈門利源及建發房產先前墊付予福建兆潤的股東貸款(本金及利息)總金額(根據福建普和所編製福建兆潤於二零二二年九月二十日的經審核賬目所載並就於二零二二年九月二十日之後至福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易完成日期止期間產生的任何實際金額作出調整)計算。

#### 4.1.2 代價基準評估

##### 大成估值報告

評估收購福建兆潤的現金代價是否公平合理時，吾等已審閱大成估值報告及與廈門大成討論達致大成估值所採納方法以及主要基準及假設。吾等注意到廈門大成於達致大成估值時採納資產基礎法，並假設福建兆潤將繼續經營，且福建兆潤的資產及負債將按有關資產及負債相應的特定評估方法進行評估。根據吾等向廈門大成查詢，吾等瞭解資產基準法乃其中一項對性質相似的公司進行估值而獲普遍採納的方法，此方法亦與一般市場慣例一致。此外，廈門大成已遵守估值準則，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)及其他相關中國法律、規則、準則及法規。與廈門大成討論的過程中，吾等未發現任何令吾等對估值方法以及達致大成估值所採納主要基準及假設的公平性及合理性有所疑慮的任何重大因素。就吾等盡職審查而言，誠如上文所述，吾等已就編製大成估值報告審閱及查詢廈門大成的資格及經驗。吾等注意到，負責簽署大成估值報告的廈門大成主要人員已取得中國資產評估協會所發出有關資產評估的專業資格證書。吾等亦已審閱 貴公司委聘大成的條款以及廈門大成就大成估值報告採取的盡職審查行動，並注意到工作範圍對所需作出的意見而言屬合適，且吾等並無注意到工作範圍有任何限制而可能對大成估值報告作出的保證程度構成不利影響。誠如上文所述，大成已確認其獨立於 貴集團、建發房產、廈門利源及其各自的聯繫人。

因此，根據委聘函及吾等的盡職審查，吾等信納廈門大成的委聘條款以及其就編製大成估值報告的資格及經驗。

誠如董事會函件所述，吾等得悉福建普和會計師事務所有限公司（「福建普和」，獨立於貴公司）及廈門大成編製福建兆潤日期為二零二二年十月十三日的估值報告之原先目的為就福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易達成建發房產及廈門利源的監管規定及釐定按該等股權轉讓協議規定收購福建兆潤100%股權的現金代價。由於收購福建兆潤的目的為收購上海地塊，由福建普和所作出福建兆潤於二零二二年九月二十日的經審核報告並未呈列上海地塊的公平值。福建兆潤於二零二二年九月二十日的資產總值包括應付建發房產及廈門利源的款項，有關款項已用作支付上海地塊的部分代價。由於建發房產及廈門利源於二零二二年九月二十日後將向福建兆潤授出更多股東貸款，故福建兆潤日期為二零二二年十月十三日的估值報告並未完整及準確反映福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易的性質。

#### C&W 估值報告

因此，貴公司亦已委聘獨立估值師C&W對該土地進行獨立評估。根據通函附錄一所載由C&W編製的估值報告（「C&W 估值報告」），上海地塊於二零二二年十一月三十日的估值為人民幣4,274百萬元（「C&W 估值」）。根據吾等對C&W估值報告的審閱及吾等與C&W就達致C&W估值所採納方法以及主要基準及假設的討論，吾等注意到C&W採納市場比較法，假設以交吉方式出售及參考當地可取得與標的土地有類似特徵（例如性質、用途、佔地面積及土地面積）的可資比較銷售證據。經挑選可資比較對象為鄰近上海地塊的土地，該土地曾於二零二一年至二零二二年期間進行交易。已就可資比較對象與上海地塊在地點、大小及其他特徵方面的差異考慮適當調整及分析，以達致假設單位價格。已透過查核有關可資比較對象的資料（包括但不限於地點、土地使用年期、土地大小及佔地面積）審閱可資比較對象。適當調整及分析被視為已作出以顯示可資比較物業與標的物業在地點、便利性及其他特徵方面的差異。

吾等自C&W瞭解，市場比較法乃物業估值普遍採納的方法之一，亦與一般市場慣例一致。此外，據C&W確認，為達致估值，其已於二零二二年十二月視察上海地塊的外部及(於可行情況下)內部，並已就上海地塊業權獲取由 貴公司法律顧問天衡聯合律師事務所發出日期為二零二三年一月十七日的法律意見，主要包括(其中包括)下列資料：

- (i) 土地使用權出讓合同符合中國法律，合法有效；及
- (ii) 上海浦鋒為第一幅上海地塊的唯一合法土地使用者；及
- (iii) 上海浦鋒已取得開發第一幅上海地塊的相關批准；及
- (iv) 上海浦驍為第二幅上海地塊的唯一合法土地使用者；及
- (v) 上海浦驍已取得開發第二幅上海地塊的相關批准。

吾等亦注意到，C&W估值報告已遵照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(二零二零年版)所載規定而編製。於吾等與C&W討論過程中，吾等並未發現導致吾等對達致C&W估值所採納估值方法以及主要基準及假設的公平性及合理性有所疑慮的任何主要因素。

就吾等盡職審查而言，誠如上文所述，吾等已就編製C&W估值報告審閱及查詢C&W的資格及經驗。吾等注意到負責簽署C&W估值報告的C&W主要人員已取得對該土地進行估值等的相關專業資格，且於中國積逾29年物業估值經驗。吾等亦已審閱 貴公司委聘C&W的條款以及C&W就C&W估值報告採取的盡職審查行動，並注意到工作範圍對所需作出的意見而言屬合適，且吾等並無注意到工作範圍有任何限制而可能對C&W估值報告作出的保證程度構成不利影響。誠如上文所述，C&W已確認其獨立於 貴集團、建發房產、廈門利源及其各自的聯繫人。因此，根據委聘函及吾等的盡職審查，吾等信納C&W的委聘條款以及其就編製C&W估值報告的資格及經驗。

由於(i)福建兆潤所持主要資產及其項目公司為上海地塊；(ii)由C&W出具的上海地塊的估值報告較新；及(iii)由C&W所出具上海地塊的較新估值報告可隨時用於評估福建兆潤股權轉讓協議項下所擬定代價，原因為(a)福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易之目的為收購上海地塊；(b)除上海地塊外，福建兆潤並無其他重大資產；及(c)上海地塊的估值屬C&W所進行估值範圍內，惟不屬於福建普和及廈門大成所進行估值範圍內，吾等認同董事，認為於本通函附錄一載入C&W所編製估值報告乃屬充足及更為合適。

經考慮(i)上海地塊的估值盈餘淨額約為人民幣76.25百萬元(即上海地塊於二零二二年十一月三十日的估值人民幣4,274百萬元減上海地塊於二零二二年十一月三十日的賬面總值人民幣4,197.75百萬元(未經審核)的差額)；(ii)上海地塊位處優越地點，具高發展潛力；(iii)上海地塊的估值較上海地塊的收購成本增加約8.16%；(iv)福建普和及廈門大成所進行估值僅與釐定福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易的結構及現金代價有關；(v)根據吾等與C&W及廈門大成的討論以及對彼等各自的估值報告的審閱，吾等注意到上述兩名估值師已採納與一般市場慣例一致的估值方法、主要基準及假設，且各自的估值報告乃遵照相關行業專業準則、法律、規則及法規而編製，吾等認同董事的見解，認為福建兆潤股權轉讓協議項下總代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

#### 4.1.3 審閱股東貸款的未償還金額

吾等得悉股東貸款於最後實際可行日期的未償還結餘為人民幣37,307,471元。誠如福建兆潤股權轉讓協議所載，有關金額可按最後實際可行日期起至福建兆潤股權轉讓協議完成當日止期間產生的任何實際金額予以調整。

根據福建兆潤的未經審核財務報表，股東貸款於最後實際可行日期的未償還結餘約為人民幣37,307,471元。據董事告知，股東貸款為無擔保及須按要求償還，且(i)建發房產向項目公司墊付的部分按實際年利率8.0%計息；及(ii)建發房產及廈門利源向福建兆潤墊付的部分為免

息，而全部金額已用於支付上海地塊的收購成本及建造成本。經查核股東貸款未償還結餘的明細及相關文件後，吾等認為股東貸款的釐定基準屬公平合理。

此外，吾等得悉 貴公司與建發房產訂立協議(於二零二零年四月一日修訂)，內容有關建發房產授出不超過人民幣40,000,000,000元的股東貸款，而有關貸款的年利率為4.81% (「建發貸款」)。董事表示，建發貸款的條款(經不時修訂)較香港及中國的獨立第三方金融機構向 貴集團提供的同類無抵押貸款的條款更優惠。就此，吾等已(i)比較建發貸款與股東貸款的年利率；(ii)審閱 貴集團現有銀行貸款的條款；及(iii)向管理層查詢有關任何替代方法的考慮，吾等注意到

- (i) 於二零二二年十二月六日，股東貸款所提供的平均利率為3.4%，低於建發貸款的利率。於二零二二年十二月六日，平均利率為股東貸款人民幣658,809,042元之8%利率與股東貸款人民幣893,318,154元之0%利率(免息)的加權平均值；
- (ii) 誠如二零二一年度報告所述， 貴集團銀行貸款(按實際年利率介乎3.8%至11.5%計息)的財務成本乃(a)以 貴集團的物業、廠房及設備、開發中物業以及投資物業的法定置押作抵押；或(b)由建發房產或 貴公司附屬公司擔保；
- (iii) 管理層已就 貴集團獲授新信貸額度或貸款的可能性及可行性與中國多間銀行接洽，然而，鑑於(a)貸款金額龐大；(b)未能提供擔保／或抵押資產；及(c)於 貴集團二零二一年年度業績所述 貴集團的高資產負債比率，所提供的利率將高於股東貸款所提供的利率(即於二零二二年十二月六日平均年利率為3.4%)。

基於上文所述，吾等的結論是管理層對股東貸款採納的考慮有理據，而有關係款屬公平合理，並符合股東及 貴公司整體利益。

#### 4.1.4 評估代價基準的結論

除審閱該估值及土地估值外，吾等亦已審閱管理層所提供福建兆潤於二零二二年十一月三十日的未經審核財務報表。根據有關審閱，

## 獨立財務顧問函件

吾等注意到，上海地塊於二零二二年十一月三十日的公平值(即人民幣4,274百萬元)指與上海地塊於二零二二年十一月三十日的賬面總值人民幣4,197.75百萬元(未經審核)比較的重估盈餘約人民幣76.25百萬元。

基於上文所述，儘管福建兆潤股權轉讓協議的總代價乃按大成估值報告及股東貸款釐定，而該估值並無計及(i)福建兆潤於二零二二年十一月三十日的財務狀況；及(ii)上海地塊的公平值，吾等得悉董事已考慮(i)物業估值師所評估上海地塊的公平值，當中錄得公平值盈餘；及(ii)本函件「進行福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易的理由及裨益」分節所述理由及裨益後，吾等認同董事觀點，認為福建兆潤股權轉讓協議代價的釐定基準屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

### 推薦建議

經考慮本函件所載主要因素及理由後，吾等認為(i)福建兆潤股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款屬公平合理；(ii)收購事項乃按一般條款訂立並於 貴集團一般及日常業務過程中進行；及(iii)收購事項符合 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投票贊成於股東特別大會上提呈的決議案，以批准發行代價股份以償付收購事項的代價。

此 致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表

瓏盛資本有限公司

董事總經理 董事

蔡雄輝 陳威宇

謹啟

二零二三年一月十七日

蔡雄輝先生及陳威宇先生為根據證券及期貨條例持牌可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的人士，被視為瓏盛資本有限公司負責人員。蔡雄輝先生及陳威宇先生在企業融資行業分別擁有逾11年及6年經驗。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對位於中國的上海地塊以現有狀況於二零二二年十一月三十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  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

- 有關：
1. 上海浦鋒房地產開發有限公司所持有位於中國上海市閔行區浦錦街MHP0-1302單元18-01號的第一幅上海地塊，佔地面積約**61,300**平方米，規劃計容建築面積不超過約**73,600**平方米，作住宅用途。
  2. 上海浦驍房地產開發有限公司所持有位於中國上海市閔行區浦錦街MHP0-1302單元15-01號的第二幅上海地塊，佔地面積約**19,700**平方米，規劃計容建築面積不超過約**23,600**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」)指示編製分別由上海浦鋒房地產開發有限公司(「上海浦鋒」)及上海浦驍房地產開發有限公司(「上海浦驍」)於中華人民共和國(「中國」)持有的第一幅上海地塊及第二幅上海地塊的市場估值(上海浦鋒及上海浦驍統稱「項目公司」)。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第一幅上海地塊

及第二幅上海地塊(「上海地塊」)以現有狀況於二零二二年十一月三十日(「估值日期」)的市值的意見。

### 市值的定義

吾等對上海地塊的估值乃指其市值，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(二零二零年版)，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。

吾等對位於中國的上海地塊進行估值時，已參考 貴公司法律顧問天衡聯合律師事務所日期為二零二三年一月十七日的中國法律意見，以按名義年度土地使用費出讓上海地塊於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 貴公司提供有關上海地塊業權及上海地塊權益的資料及建議，以及中國法律意見。在對上海地塊進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使上海地塊的業權及在整個已授出而未屆滿年內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓上海地塊為基準編製估值。

吾等的估值並無就上海地塊任何押記、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，上海地塊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。

吾等就上海地塊的全部權益進行估值。

### 估值方法

對項目公司於中國持作發展的上海地塊進行估值時，吾等採用市場比較法，假設土地以交吉形式出售，並參考市場現有的可資比較銷售憑證，於適用情況下亦考慮 貴公司告知的已支出的建設成本。

市場比較法為土地估值的常用方法，有相關可資比較土地銷售憑證作參考，用以釐定市值。該方法取決於作為可推斷為類似土地的最佳指標的市場憑證的廣泛接受度，受可變因素影響。吾等認為通過市場比較法得出的市值屬可靠。該方法符合市場慣例。

吾等對上海地塊進行估值時，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(二零二零年版)所載規定。

### 資料來源

在吾等估值過程中，吾等倚賴 貴公司所提供的資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物色上海地塊、開發計劃、建設成本、地盤及建築面積的事項以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、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 貴公司提供有關上海地塊現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實上海地塊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上海地塊的業權，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(一名於中國具有12年物業估值經驗的中國房地產估值師)已於二零二二年十二月八日視察上海地塊的外部，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上海地塊的地盤及建築面積，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。

### 其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及進行估值的估值師並無任何金錢或其他利益，而可能導致對上海地塊進行適當估值構成衝突或被合理視為對吾等表達中立意見之能力構成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述之獨立合資格估值師。

謹附奉吾等的估值摘要及估值報告。

此 致

建發國際投資集團有限公司

董事會 台照

香港

灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈

35樓3517號辦公室

代表

戴德梁行有限公司

董事

曾俊叢

註冊專業測量師(產業測量組)

MSc, MHKIS

謹啟

二零二三年一月十七日

附註：曾俊叢先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾30年經驗。

## 估值概要

上海地塊	於二零二二年 十一月三十日 現況下的市值 人民幣元
項目公司於中國所持有開發中上海地塊	
1. 上海浦鋒所持有位於中國上海市閔行區浦錦街MHP0-1302 單元18-01號的第一幅上海地塊，佔地面積約61,300平方米， 規劃計容建築面積不超過約73,600平方米，作住宅用途。	3,246,000,000
2. 上海浦驍所持有位於中國上海市閔行區浦錦街MHP0-1302 單元15-01號的第二幅上海地塊，佔地面積約19,700平方米， 規劃計容建築面積不超過約23,600平方米，作住宅用途。	1,028,000,000
總計：	<u>4,274,000,000</u>

## 估值報告

## 項目公司於中國所持有開發中上海地塊

上海地塊	概況及年期	佔用詳情	於 二零二二年 十一月三十日 現況下的市值
1. 上海浦鋒所持有位於中國上海市閔行區浦錦街MHP0-1302單元18-01號的第一幅上海地塊，佔地面積約61,300平方米，規劃計容建築面積不超過約73,600平方米，作住宅用途。	<p>第一幅上海地塊包括一幅住宅用地，佔地面積約為61,326.30平方米，規劃計容建築面積不超過約73,591.56平方米，作住宅用途。</p> <p>第一幅上海地塊位於閔行區浦錦路以東、江柳路以南、浦秀路以西、江樺路以北，且第一幅上海地塊毗鄰上海師範大學附屬第三中學及上海師範大學附屬第三小學。</p>	於估值日期，第一幅上海地塊正在開發中，並預定於二零二四年十二月或之前竣工。	人民幣 3,246,000,000元 (人民幣 叁拾貳億肆仟陸 佰萬元)
	<p>根據 貴公司，第一幅上海地塊計劃作住宅用途。不涉及環保問題及訴訟爭議；並無改變第一幅上海地塊用途的計劃。</p>		
	<p>第一幅上海地塊的土地使用權獲授予70年用作住宅用地的年期，於二零九二年八月十一日屆滿。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為二零二二年六月六日的土地使用權出讓合同第202201208000012號及其日期為二零二二年七月十四日的補充協議第202201207001927號，第一幅上海地塊的土地使用權授出情況如下：

受讓人：上海浦鋒  
 佔地面積：61,326.30平方米  
 土地使用年期：住宅用地70年  
 土地出讓金：人民幣2,986,400,000元  
 容積率：不超過1.2  
 建築規約：於二零二三年九月二十六日前動工  
 於二零二六年九月二十六日前竣工

- (2) 根據日期為二零二二年九月六日的不動產權證書第(2022)026125號，佔地面積為61,326.30平方米的第一幅上海地塊的土地使用權已歸屬於上海浦鋒，作住宅用途，於二零九二年八月十一日到期。
- (3) 根據日期為二零二二年八月十五日的建設用地規劃許可證第(2022)EA310112202200487號，佔地面積為61,326.30平方米的第一幅上海地塊的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據2份建設工程規劃許可證，第一幅上海地塊建築規模總建築面積合共約115,244.93平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲准開發，主要詳情如下：

編號	發行日期	項目名稱	位置	建築規模 (平方米)
2022FA3101 12202200663	二零二二年 九月八日	閔行區浦錦街MHP0-1302單元18-01號地塊的商品房項目(第4#、14#、21#棟)	閔行區浦錦街浦錦路以東、江柳路以南、浦秀路以西、江樺路以北	7,918.43
2022FA3101 12202200694	二零二二年 九月二十日	閔行區浦錦街MHP0-1302單元18-01號地塊的商品房項目(主樓)	閔行區浦錦街浦錦路以東、江柳路以南、浦秀路以西、江樺路以北	107,326.50
			總計	<u>115,244.93</u>

- (5) 根據2份建築工程施工許可證，建築規模總建築面積合共為115,244.93平方米的建築工程符合施工要求並已獲准開發，詳情如下：

編號	發行日期	項目名稱	位置	建築規模 (平方米)
31011220220 9090301	二零二二年 九月九日	閔行區浦錦街MHP0-1302單元18-01號地塊的商品房項目(第4#、14#、21#棟)	閔行區浦錦街浦錦路以東、江柳路以南、浦秀路以西、江樺路以北	7,918.43
31011220220 9210201	二零二二年 九月二十一日	閔行區浦錦街MHP0-1302單元18-01號地塊的商品房項目(主樓)	閔行區浦錦街浦錦路以東、江柳路以南、浦秀路以西、江樺路以北	107,326.50
總計				115,244.93

- (6) 根據日期為二零二二年六月二十二日的營業執照第12000000202206220550號，上海浦鋒於二零二二年六月二十二日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣2,986,400,000元。
- (7) 貴公司表示，於估值日期第一幅上海地塊總建築面積合共64,412.00平方米的多個住宅單位已落實出售，總代價為人民幣4,413,000,000元。吾等已納入該部分並於估值中計及有關代價。
- (8) 貴公司表示，於估值日期所產生建築成本(不包括土地成本)為人民幣96,000,000元。完成發展項目的估計未付建築成本為人民幣1,188,000,000元。吾等已於估值過程中計及有關成本。
- (9) 假設第一幅上海地塊於估值日期竣工的市值為人民幣5,202,000,000元。
- (10) 根據合作開發協議，訂約方A及訂約方B已成立上海浦鋒以開發第一幅上海地塊：

訂約方A:	上海鏘發創盛置業有限公司
訂約方B:	福建兆潤房地產有限公司
第一幅上海地塊:	閔行區浦錦街MHP0-1302單元18-01號
項目公司	上海浦鋒
註冊資本:	人民幣2,986,400,000元
出資額:	訂約方A:51%人民幣1,523,064,000元 訂約方B:49%人民幣1,463,336,000元
溢利分成:	訂約方A:51% 訂約方B:49%

(11) 根據中國法律意見：

- (i) 土地使用權出讓合同遵守中國法律並屬合法及有效；
- (ii) 上海浦鋒已清償土地出讓金及取得第一幅上海地塊的不動產權證書。上海浦鋒已取得第一幅上海地塊的使用權；及
- (iii) 上海浦鋒為一間根據中國法律註冊成立並有效存續的有限公司。上海鑄發創盛置業有限公司依法持有上海浦鋒51%股權；福建兆潤房地產有限公司依法持有上海浦鋒49%股權。

(12) 根據 貴集團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
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有
合作開發協議	有

## 估值報告

項目公司於中國所持有開發中上海地塊

上海地塊	概況及年期	佔用詳情	於 二零二二年 十一月三十日 現況下的市值
2. 上海浦驍所持有位於中國上海市閔行區浦錦街MHP0-1302單元15-01號的第二幅上海地塊，佔地面積約19,700平方米，規劃計容建築面積不超過約23,600平方米，作住宅用途。	<p>第二幅上海地塊包括一幅住宅用地，佔地面積約為19,673.60平方米，規劃計容建築面積不超過約23,608.32平方米，作住宅用途。</p> <p>第二幅上海地塊位於閔行區浦錦路以東、江樺路以南、浦秀路以西、南江樺路以北。第二幅上海地塊毗鄰上海師範大學附屬第三中學及上海師範大學附屬第三小學。</p>	於估值日期，第二幅上海地塊正在開發中，並預定於二零二四年九月或之前竣工。	<p>人民幣 1,028,000,000元 (人民幣 拾億零貳仟捌 佰萬元)</p>
	<p>根據 貴公司，第二幅上海地塊計劃作住宅用途。不涉及環保問題及訴訟爭議；並無改變第二幅上海地塊用途的計劃。</p>		
	<p>上海地塊的土地使用權獲授予70年用作住宅用地的年期，於二零九二年十月十六日屆滿。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為二零二二年七月二十八日的土地使用權出讓合同第20201208000385號及其日期為二零二二年九月二十日的補充協議第202201207003005號，第二幅上海地塊的土地使用權授出情況如下：

受讓人：	上海浦驍
佔地面積：	19,673.60平方米
土地使用年期：	住宅用地70年
土地出讓金：	人民幣965,000,000元
容積率：	不超過1.2
建築規約：	於二零二三年十一月十六日前動工 於二零二六年十一月十六日前竣工

- (2) 根據日期為二零二二年十一月十五日的不動產權證書第(2022) 037139號，佔地面積為19,673.60平方米的第二幅上海地塊的土地使用權已歸屬於上海浦驍，作住宅用途，於二零九二年十月十六日到期。
- (3) 根據日期為二零二二年十月十四日的建設用地規劃許可證第(2022) EA310112202200664號，佔地面積為19,673.60平方米的第二幅上海地塊的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據建設工程規劃許可證第2022FA310112202200945號，第二幅上海地塊建築規模總建築面積約37,841.94平方米的建設工程符合城市規劃規定並已獲准開發。
- (5) 根據建築工程施工許可證第310112202211110201號，建築規模總建築面積為37,841.94平方米的建築工程符合施工要求並已獲准開發。
- (6) 根據日期為二零二二年九月五日的營業執照第12000000202209050447號，上海浦驍於二零二二年九月五日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣965,000,000元。
- (7) 貴公司表示，於估值日期所產生建築成本(不包括土地成本)為人民幣0元。完成發展項目的估計未付建築成本為人民幣446,000,000元。吾等已於估值過程中計及有關成本。
- (8) 假設第二幅上海地塊於估值日期竣工的市值為人民幣1,562,000,000元。
- (9) 根據合作開發協議，訂約方A及訂約方B已成立上海浦驍以開發第二幅上海地塊：

訂約方A：	上海鏘發創盛置業有限公司
訂約方B：	福建兆潤房地產有限公司
第二幅上海地塊：	閔行區浦錦街MHP0-1302單元15-01號
項目公司：	上海浦驍
註冊資本：	人民幣965,000,000元
出資額：	訂約方A:51%人民幣492,150,000元 訂約方B:49%人民幣472,850,000元
溢利分成：	訂約方A:51% 訂約方B:49%

(10) 根據中國法律意見：

- (i) 土地使用權出讓合同遵守中國法律並屬合法及有效；
- (ii) 上海浦驍已清償土地出讓金及取得第二幅上海地塊的不動產權證書。上海浦驍已取得第二幅上海地塊的使用權；及
- (iii) 上海浦驍為一間根據中國法律註冊成立並有效存續的有限公司。上海鑄發創盛置業有限公司依法持有上海浦驍51%股權；福建兆潤房地產有限公司依法持有上海浦驍49%股權。

(11) 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
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
建設工程規劃許可證	有
建築工程施工許可證	有
營業執照	有
合作開發協議	有

以下為廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司對福建兆潤的全部股東權益價值出具的估值報告概要。

廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司接受建發房地產集團有限公司和廈門利源投資有限公司的委託，就擬實施股權轉讓行為(或事宜)，所涉及的福建兆潤房地產有限公司股東全部權益價值在評估基準日的價值進行了評估。資產評估摘要如下：

一、評估目的：根據建發房產董[2022]15號「董事會決議」，建發房地產集團有限公司和廈門利源投資有限公司擬對福建兆潤房地產有限公司進行股權轉讓，為此需進行資產評估，為建發房地產集團有限公司和廈門利源投資有限公司相關經濟行為提供價值參考。

二、評估對象：福建兆潤房地產有限公司股東全部權益價值

三、評估範圍：福建兆潤房地產有限公司申報的資產及負債

四、評估基準日：二零二二年九月二十日

五、價值類型：市場價值

六、評估方法：資產基礎法

七、評估結論：經評估，在公開市場和持續使用前提下，在被評估單位持續經營的前提下，在本報告有關假設條件下，在本報告特別事項說明和使用限制下，並基於市場價值的價值類型，經本報告程序和方法，截至評估基準日二零二二年九月二十日，以市場價值為價值類型，納入本次評估範圍的福建兆潤房地產有限公司的股東全部權益價值為人民幣10,062,849.77元。具體如下：

金額單位：人民幣元

項目	賬面價值	評估價值	增值額	增值率%
<b>一、流動資產總值</b>	<b>237,778,850.63</b>	<b>237,778,850.63</b>	—	—
貨幣資金	1,319,563.85	1,319,563.85	—	—
預付款項	34,020.65	34,020.65	—	—
其他應收款項	236,425,000.00	236,425,000.00	—	—
其他流動資產	266.13	266.13	—	—
<b>二、非流動資產總值</b>	<b>1,463,401,522.92</b>	<b>1,463,464,372.69</b>	<b>62,849.77</b>	—
長期股權投資	1,463,336,000.00	1,463,198,496.68	-137,503.32	-0.01
固定資產	65,522.92	265,876.01	200,353.09	305.78
<b>三、資產總值</b>	<b>1,701,180,373.55</b>	<b>1,701,243,223.32</b>	<b>62,849.77</b>	—
<b>四、流動負債總額</b>	<b>1,688,823,304.95</b>	<b>1,688,823,304.95</b>	—	—
應付賬款	9,161,144.87	9,161,144.87	—	—
應付稅費	2,828,394.46	2,828,394.46	—	—
其他應付款項	1,676,833,765.62	1,676,833,765.62	—	—
<b>五、非流動負債總額</b>	<b>2,357,068.60</b>	<b>2,357,068.60</b>	—	—
預計負債	2,357,068.60	2,357,068.60	—	—
<b>六、負債總額</b>	<b>1,691,180,373.55</b>	<b>1,691,180,373.55</b>	—	—
<b>七、資產淨值(所有者權益)</b>	<b>10,000,000.00</b>	<b>10,062,849.77</b>	<b>62,849.77</b>	<b>0.63</b>

本評估報告使用人在應用本評估結果時應當充分考慮和判斷評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明以及期後重大事項對評估結果的影響。

根據資產評估相關法律法規，涉及法定評估業務的資產評估報告，須委託人按照法律法規要求履行資產評估監督管理程序後使用。評估結果使用有效期一年，即從評估基準日起計算。

以上內容摘自資產評估報告書，欲瞭解本評估項目的詳細情況和合理解評估結論，應當認真閱讀資產評估報告書全文。

廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司  
二零二二年十月十三日

大成方華對福建兆潤的全部股東權益價值出具的估值報告概要乃以中文編製，英文概要乃由中文版翻譯。中英文版如有任何歧義，概以中文版為準。

## 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

### (i) 於本公司及其相聯法團股份及相關股份的好倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括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：

#### 於本公司股份的好倉

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)
趙呈闖女士	一項全權信託的創立人	49,263,506 (附註2)	2.83%
	一項信託的受益人 (除一項全權信託權益外)	980,000 (附註3)	0.06%
林偉國先生	受控制法團的權益(附註2)	49,263,506 (附註2)	2.83%
	一項信託的受益人 (除一項全權信託權益外)	890,000 (附註3)	0.05%

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)
田美坦先生	一項信託的受益人 (除一項全權信託權益外)	482,832 (附註2)	0.03%
	一項信託的受益人 (除一項全權信託權益外)	810,000 (附註3)	0.05%

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1,738,020,891股份計算。
- (2) 該等股份以Diamond Firetail Limited (「**Diamond Firetail**」，一間在英屬處女群島註冊成立的公司)的名義登記。Diamond Firetail為Tricor Equity Trustee Limited (前稱Equity Trustee Limited) (「**Tricor Equity Trustee**」)的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而趙呈閩女士為上述全權信託的創立人之一，而林偉國先生為上述全權信託的保護人之一。因此，根據證券及期貨條例，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。田先生以上述全權信託受益人的身份於482,832股股份中擁有權益。
- (3) 二零二一年限制性股份激勵計劃及二零二二年限制性股份激勵計劃(「**激勵計劃**」)已獲股東批准，而35,300,000股股份及100,000,000股股份分別獲配發及發行予激勵計劃的受託人(其代表激勵計劃的激勵對象持有股份)。根據激勵計劃，作為激勵計劃的激勵對象的趙呈閩女士、林偉國先生及田美坦先生分別於由受託人以信託方式代為持有的980,000股股份、890,000股股份及810,000股股份(須待歸屬)中擁有權益。

於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	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)
趙呈閩女士	建發物業	一項全權信託的創立人	52,412,000 (附註2)	3.92%
林偉國先生	建發物業	受控制法團的權益	52,412,000 (附註2)	3.92%

附註：

1. 股權百分比按建發物業於最後實際可行日期已發行普通股總數1,336,261,106股計算。
2. 該等建發物業普通股以Diamond Firetail的名義登記。Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor Equity Trustee的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而趙呈閩女士為上述全權信託的創立人之一，而林偉國先生為上述全權信託的保護人之一。因此，根據證券及期貨條例，趙呈閩女士及林偉國先生被視為擁有Diamond Firetail所持有建發物業普通股的權益。

## (ii) 董事於主要股東的職位

於最後實際可行日期，下列董事在於本公司的股份或相關股份中擁有權益或淡倉(而有關權益或淡倉根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司)的公司中任職：

董事姓名	股東名稱	所擔任職位
趙呈閩女士	廈門建發	董事
	建發房產	董事長兼黨委副書記
	益鴻國際有限公司	董事
	益能國際有限公司	董事

董事姓名	股東名稱	所擔任職位
林偉國先生	建發房產	董事、總經理兼黨委委員
田美坦先生	建發房產	華東集群董事長
黃文洲先生	廈門建發 廈門建發股份有限公司 建發房產	董事長 副董事長 董事
葉衍榴女士	廈門建發 廈門建發股份有限公司 建發房產	副總經理 董事 董事
王文懷先生	廈門建發 建發房產	副總經理及黨委委員 董事

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 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務協議，為期三年，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不少於一個月書面通知終止。各執行董事均享有每年人民幣3,000,000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)，以及由董事會不時全權酌情釐定(基於薪酬委員會的建議)的管理層花紅及其他福利。

各非執行董事已與本公司訂立服務協議／委聘書，為期三年，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不少於一個月書面通知終止。各非執行董事並不收取任何董事薪酬，惟可享有由董事會不時全權酌情釐定(基於薪酬委員會的建議)的酌情花紅及／或其他福利。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委聘書，為期一年，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不少於三個月書面通知終止。獨立非執行董事均享有董事薪酬每年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。

#### 4 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
瓏盛資本有限公司	可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
廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司	獨立估值師
天衡聯合律師事務所	中國法律顧問

上述各專家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各自的函件或引述各自的名稱，且至今並無撤回有關同意書。

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，上述專家概無於自二零二一年十二月三十一日(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。

#### 5 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認彼等並不知悉本集團的財務或交易狀況自二零二一年十二月三十一日(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。

## 6 董事於合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零二一年十二月三十一日(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。

## 7 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務構成或可能直接或間接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。

## 8 一般資料

- (a) 本公司公司秘書為甘美霞女士。甘女士為特許秘書，並為香港公司治理公會及特許公司治理公會的資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Third Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, 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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函的中、英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

## 9 備查文件

下列文件的副本自本通函日期起14天內(包括該日)於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.cndintl.com>)刊發：

- (a) 福建兆潤股權轉讓協議；
- (b) 獨立董事委員會的推薦建議函件，全文載於本通函第IBC-1頁；
- (c) 獨立財務顧問發出的函件，全文載於本通函第IFA-1至IFA-23頁；
- (d) 獨立物業估值師發出的上海地塊的估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (e) 大成方華所編製福建兆潤的估值報告概要，全文載於本通函附錄二；  
及
- (f) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的書面同意。

**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」)將於二零二三年二月十日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情以普通決議案方式處理本公司下列決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (1) (a) (i) 確認、批准及追認廈門益悅置業有限公司(「益悅」)與建發房地產集團有限公司(「建發房產」)所訂立日期為二零二二年十二月六日的股權轉讓協議；(ii) 廈門利源投資有限公司(「廈門利源」)與益悅所訂立日期為二零二二年十二月六日的股權轉讓協議；及(iii) 廈門利源與廈門兆翊蓉房地產開發有限公司(「廈門兆翊蓉」)所訂立日期為二零二二年十二月六日的股權轉讓協議(統稱「福建兆潤股權轉讓協議」)，據此，建發房產及廈門利源分別同意出售而益悅及廈門兆翊蓉分別同意購買福建兆潤房地產有限公司的95%及5%股權(其副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)、其項下擬進行交易及與其有關的全部其他交易以及任何其他附屬文件，惟可按本公司任何董事(「董事」)認為必要、合宜或適宜作出增添或修訂；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

## 股東特別大會通告

有關文件及契據，作出或授權作出一切有關行動、事宜及事情，以落實及實施福建兆潤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  
執行董事兼行政總裁  
林偉國

香港，二零二三年一月十七日

註冊辦事處：

Third Floor, Century Yard  
Cricket Square, P.O. Box 902  
Grand Cayman, KY1-1103  
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與會者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. 本公司將於二零二三年二月七日(星期二)至二零二三年二月十日(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二零二三年二月六日(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)以作登記。
5. 填交委任代表的文件後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，該代表委任表格將被視作撤銷。

## 股東特別大會通告

6. 基於近期COVID-19疫情的發展，本公司將於大會上採取額外預防措施，包括但不限於：
- 強制檢測體溫；
  - 強制佩戴外科口罩；
  - 任何正在進行檢疫隔離、出現任何疑似感冒癥狀或於緊接大會前14日內外遊（「**近期外遊記錄**」），或曾與任何正進行檢疫隔離或有近期外遊記錄的人士密切接觸的人士將不獲准出席大會；及
  - 任何出席大會的人士務請時刻保持良好個人衛生。
7. 本公司提醒所有股東，毋須為行使投票權而親身出席大會。股東可透過填妥及交回代表委任表格，委任大會主席為其受委代表於會上就相關決議案投票而毋須親身出席大會。
8. 倘任何股東選擇不親身出席大會但對任何決議案或本公司有任何疑問，或有任何與本公司董事會溝通的問題，歡迎將有關疑問或問題書面發送至本公司總辦事處及香港主要營業地點或傳真至(852) 2525 7890。倘任何股東對大會有任何疑問，請按以下方式聯絡本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：
- 卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號合和中心54樓  
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2810 8185
9. 務請股東仔細閱讀通函內「股東特別大會的預防措施」一節以瞭解進一步詳情及監察COVID-19疫情的發展。取決於COVID-19的發展，本公司可能作出進一步變動及預防措施，並可能於適當時候就有關措施刊發進一步公告。
10. 鑑於各個司法管轄區為防止COVID-19傳播而實施的旅行限制，本公司若干董事可能透過視像會議或類似的電子方式參與大會。

於本通告日期，董事為：

### 執行董事

趙呈閩女士(主席)  
林偉國先生(行政總裁)  
田美坦先生

### 非執行董事

黃文洲先生  
葉衍榴女士  
王文懷先生

## 股東特別大會通告

獨立非執行董事

黃拋維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

本通告備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 股東特別大會的預防措施

基於近期COVID-19疫情的發展，本公司將於股東特別大會上採取額外預防措施，以保障股東、投資者、董事、員工及股東特別大會其他參與者的健康與安全，包括但不限於：

- (1) 所有出席者在其獲准出席股東特別大會前及在出席大會期間必須佩戴外科口罩。於出席股東特別大會時，出席者務請一直保持適當的社交距離。
- (2) 所有人士於進入股東特別大會會場前將須接受強制體溫檢測。任何體溫達攝氏37.8度或以上的人士不得進入股東特別大會會場。被拒進入股東特別大會會場的人士亦意味將不獲准出席股東特別大會。
- (3) 出席者或須回答(i)其是否於緊接股東特別大會前14日內離港外遊(「**近期外遊記錄**」)；(ii)其是否須遵從香港政府所規定的任何檢疫隔離要求；及(iii)其是否出現任何疑似感冒癥狀或是否曾與正進行檢疫隔離或有近期外遊記錄的人士密切接觸。任何作出肯定回應的人士將被拒絕進入股東特別大會會場或被要求立即離開股東特別大會會場。
- (4) 任何出席股東特別大會的人士務請時刻保持良好個人衛生。
- (5) 偏向不出席或被限制出席股東特別大會的股東仍可透過受委代表或委任股東特別大會主席作為其受委代表就相關決議案投票，務請注意交回代表委任表格的最後日期及時限。
- (6) 本公司提醒所有股東，毋須為行使投票權而親身出席股東特別大會。股東可透過填妥及交回股東特別大會通告隨附的代表委任表格，委任股東特別大會主席為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案投票而毋須親身出席股東特別大會。
- (7) 倘任何股東選擇不親身出席股東特別大會但對任何決議案或本公司有任何疑問，或有任何與董事會溝通的問題，歡迎將有關疑問或問題書面發送至本公司總辦事處及香港主要營業地點或傳真至(852) 2525 7890。

## 股東特別大會的預防措施

倘任何股東對股東特別大會有任何疑問，請按以下方式聯絡本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

卓佳證券登記有限公司  
香港皇后大道東183號合和中心54樓  
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2810 8185

- (8) 務請股東仔細閱讀本節及監察COVID-19的發展。取決於COVID-19的發展，本公司可能作出進一步變動及預防措施，並可能於適當時候就有關措施刊發進一步公告。
- (9) 鑑於各個司法管轄區為防止COVID-19傳播而實施的旅行限制，若干董事可能透過視像會議或類似的電子方式參與股東特別大會。