

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)

### 有關收購成都兆蓉晟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

**ALTUS CAPITAL LIMITED**

浩德融資有限公司

本公司謹訂於二零二四年一月十二日(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-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。

二零二三年十二月二十一日

# 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 — 該地塊估值報告.....	I-1
附錄二 — 成都兆蓉晟估值報告概要 .....	II-1
附錄三 — 法定及一般資料.....	III-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	先前交易及成都兆蓉晟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
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的控股股東
「建發房產成都」	指	建發房地產集團成都有限公司，一間於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「建發盛高」	指	上海建發盛高企業發展有限公司，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
「成都兆蓉晟」	指	成都兆蓉晟房地產開發有限公司，一間於二零二三年八月二十三日在中國成立的有限公司
「成都兆蓉晟股權轉讓協議」	指	建發房產成都與成都兆欣麟所訂立日期為二零二三年十一月六日的股權轉讓協議，據此，建發房產成都同意出售而成都兆欣麟同意收購成都兆蓉晟的100%股權
「成都兆欣麟」	指	成都兆欣麟房地產開發有限公司，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
「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

## 釋 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	本公司謹訂於二零二四年一月十二日(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)成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行的交易
「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，以就成都兆蓉晟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	浩德融資有限公司，可進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，乃獲委任就成都兆蓉晟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」	指	戴德梁行有限公司，為獨立物業估值師

## 釋 義

「獨立股東」	指	根據上市規則毋須就批准成都兆蓉晟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
「該地塊」	指	位於中國四川省成都市青羊區蔡橋街道華嚴社區6、7組、紅碾社區6組的地塊(土地編號: QY02(251): 2023-020), 佔地面積約71,367.87平方米, 預計計容建築面積不超過約164,146.1平方米, 作住宅用途
「土地使用權出讓合同」	指	成都兆蓉晟與成都市規劃和自然資源局就收購該地塊於二零二三年八月二十九日訂立的國有土地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十二月十三日, 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, 僅就本通函而言, 不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「先前交易」	指	福建兆潤股權轉讓協議及廈門建垚悅股權轉讓協議項下進行的交易
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂)
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

## 釋 義

「廈門建垚悅」	指	廈門建垚悅房地產開發有限公司，一間於二零二一年六月八日在中國成立的有限公司
「廈門建垚悅股權轉讓協議」	指	建發房產與建發盛高及廈門兆翊蓉各自所訂立日期為二零二三年九月二十六日的股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發盛高及廈門兆翊蓉同意分別收購廈門建垚悅的95%及5%股權
「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

彭勇先生

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

鄭永達先生

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：

黃弛維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

戴亦一先生

敬啟者：

**有關收購成都兆蓉晟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二零二三年十一月六日的公告。本通函旨在根據上市規則規定(i)向股東提供有關訂立成都兆蓉晟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成都兆蓉晟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

本公司於二零二三年十一月六日宣佈成都兆欣麟(本公司的間接全資附屬公司)與建發房產成都訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議，據此，建發房產成都同意出售而成都兆欣麟同意購買成都兆蓉晟的100%股權。

## 成都兆蓉晟股權轉讓協議

### 日期

二零二三年十一月六日

### 訂約方

賣方： 建發房產成都

買方： 成都兆欣麟

### 將予收購的權益

建發房產成都同意出售而成都兆欣麟同意購買成都兆蓉晟的100%股權。

### 代價

總現金代價將為零。成都兆欣麟亦須償還建發房產成都先前墊付予成都兆蓉晟的股東貸款(本金及利息)，金額約為人民幣2,293,000,000元(經參考最後實際可行日期並可予調整)。向成都兆蓉晟提供的股東貸款主要用作收購該地塊。成都兆欣麟須於成都兆蓉晟股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後於完成日期向建發房產成都償還股東貸款。

現金代價乃經參考獨立於本公司及其關連人士的第三方廈門乾元資產評估與房地產估價有限責任公司(「廈門乾元」)對成都兆蓉晟於二零二三年八月三十一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，於二零二三年八月三十一日，成都兆蓉晟的淨資產經估值為人民幣0元，由(i)資產總值人民幣591,700,000元及(ii)負債總額人民幣591,700,000元所組成。廈門乾元所編製估值報告概要載於本通函附錄二。



## 董事會函件

成都兆欣麟將償還的股東貸款約人民幣2,293,000,000元乃基於建發房產成都墊付予成都兆蓉晟的股東貸款於最後實際可行日期的總額(本金及利息)釐定，並可就自最後實際可行日期起至成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易完成止期間內貸款金額的變動作出調整。

### 先前估值

在編製先前估值時，廈門乾元將成都兆蓉晟的評估值釐定如下：

#### 1. 流動資產

成都兆蓉晟的流動資產包括貨幣資金、預付賬款和其他流動資產。

##### (1) 貨幣資金

對於幣種為人民幣的貨幣資金，由於不需要對評估值進行調整，故核實後賬面值等於評估值。

##### (2) 預付賬款

廈門乾元通過核查帳簿、原始憑證，在進行經濟內容和賬齡分析的基礎上，分析預付款項是否能形成相應資產或權益，以核實後的賬面價值確定為評估值，且不作調整。

##### (3) 其他流動資產

主要內容為按歷史成本入帳資產負債表列作資產的資本化財務費用，廈門乾元查閱了原始入帳憑證，核實其真實性，經核實其金額與成都兆蓉晟申報一致。故清查核實後的賬面值等於評估價值，且不作調整。

#### 2. 流動負債

成都兆蓉晟的流動負債為其他應付款(主要包括未償還股東貸款)。廈門乾元對其負債進行審查核實，在核實的基礎上，以評估基準日企業實際需要承擔的負債金額(即賬面值)作為負債的評估值，且不作調整。

## 董事會函件

誠如附錄二所述，於二零二三年八月三十一日，成都兆蓉晟所有者權益的賬面總值為人民幣0元，評估價值為人民幣0元，即全部股東權益(淨資產)的賬面價值為人民幣0元，賬面值與評估價值之間不存在差異。由於截至二零二三年八月三十一日該地塊的土地使用權尚未轉讓予成都兆蓉晟且該地塊權益於二零二三年九月十五日訂立土地移交確認書時確認為開發中物業，因此編製先前估值時未考慮該地塊的價值。

先前估值乃根據資產基礎法編製，並假設成都兆蓉晟將繼續營運以及成都兆蓉晟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。成都兆蓉晟股權的評估價值乃經參考總資產與總負債的評估價值之間的差額釐定。鑒於資產基礎法是對成都兆蓉晟可資比較公司(根據對廈門乾元以往為建發房地產集團南京有限公司及株洲悅發房地產有限公司(因該等公司均從事房地產開發經營，因此為成都兆蓉晟的可資比較公司)等非上市公司出具之評估報告的審閱)進行估值而普遍採納的方法，且符合市場慣例；及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、所選擇的估值方法和估值屬公平合理。

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)，《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)及《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。

先前估值的目的為就成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易達成上述監管規定及釐定成都兆蓉晟股權轉讓協議項下收購成都兆蓉晟的現金代價。先前估值根據成都兆蓉晟的資產淨值評估成都兆蓉晟100%股權的價值，因此，先前估值並非參考該地塊的估值而作出，故先前估值並未完整及準確反映成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易的性質為收購該地塊100%權益。

## 戴德梁行估值

為向股東提供更多對成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易的主要目的而言更有意義的資料，本公司委聘戴德梁行(為獨立於本公司及其關連人士的第三方)評估該地塊於二零二三年十月三十一日的估值。於二零二三年十月三十一日，該地塊的估值為人民幣3,250,000,000元。由於(i)成都兆蓉晟所持主要資產為該地塊；(ii)由戴德梁行出具的該地塊的估值報告較新及可隨時用於評估成都兆蓉晟股權轉讓協議項下所擬定代價，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。經考慮項目地塊所處的城市、地段及當地房地產市場的現狀，並審查選擇估值方法(包括從事房地產開發經營的公司所採用者)的假設及理由後，董事會認為戴德梁行編製的該地塊估值(包括所採用的假設及方法)屬公平合理。

於最後實際可行日期，成都兆蓉晟股權轉讓協議項下的總代價(可予調整)約為人民幣2,293,000,000元。釐定成都兆蓉晟股權轉讓協議項下代價總額時，本公司主要考慮建發房產成都就收購該地塊所作注資。本公司亦考慮：(i)該地塊的估值盈餘淨額約為人民幣25,000,000元(即該地塊於二零二三年十月三十一日的評估價值人民幣3,250,000,000元與該地塊於二零二三年十月三十一日的賬面淨值人民幣3,225,092,408元之差額)；(ii)該地塊位於優越地點，具有高發展潛力；及(iii)該地塊於二零二三年十月三十一日的評估價值為人民幣3,250,000,000元，較該地塊的收購成本人民幣3,184,434,340元上升約2.06%，董事相信成都兆蓉晟股權轉讓協議項下代價總額與該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)成都兆蓉晟於二零二三年八月三十一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。

## 股東貸款

建發房產成都同意於二零二三年八月十四日向成都兆蓉晟授出股東貸款，而成都兆蓉晟根據其資金需求進行多次提取，主要用於結算該地塊的代價。於最後實際可行日期本金總額為約人民幣2,273,000,000元。

## 董事會函件

股東貸款的年利率為4.53%，無擔保及須應建發房產成都要求償還。於二零二三年六月三十日，本集團以人民幣計值的計息借款年利率介乎1.40%至6.50%，因此，董事會認為向成都兆蓉晟提供的股東貸款條款屬公平合理。

於二零二三年十一月六日(即成都兆蓉晟股權轉讓協議訂立的日期)，建發房產成都向成都兆蓉晟墊付的未償還股東貸款(本金及利息)為人民幣1,640,051,618.46元，及於最後實際可行日期增加至約人民幣2,293,000,000元，主要由於利息計入，且該地塊的第二期代價人民幣636,886,868元已於二零二三年十一月二十九日支付。董事會相信，自最後實際可行日期起至成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易完成日期期間股東貸款金額將持續增加，乃由於利息將繼續計入(假設於二零二四年一月三十一日或之前完成)。

倘完成於支付該地塊的最後一期代價(須於二零二四年二月二十九日或之前支付)後作實，股東貸款的本金總額將進一步增加人民幣955,330,302元(即最後一期土地代價金額)，且股東貸款的本金總額預計將增至約人民幣3,228百萬元(即股東貸款的最高本金額，乃參照該地塊收購成本及初步開支釐定)。

### 先決條件

成都兆蓉晟全部股權於基準日的評估值須根據國有資產交易有關規定完成國有資產估值備案或核准程序後，方可作實。於最後實際可行日期，廈門乾元有關成都兆蓉晟全部股權的估值結果已由廈門建發集團有限公司(經廈門市人民政府國有資產監督管理委員會授權)進行備案。

成都兆蓉晟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(包括獨立股東批准)獲授出後，方可實施。

概無任何訂約方豁免先決條件，且於最後實際可行日期，本公司預期將於股東特別大會日期取得獨立股東批准。訂約方應盡一切合理努力促使上述先決條件於二零二四年一月三十一日或之前(或訂約方協定的較晚日期，除非出現重大不利變動，否則預計不會延期)獲達成。

## 完成

待成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，成都兆欣麟將持有成都兆蓉晟的100%股權。因此，成都兆蓉晟將成為本公司的間接附屬公司，而其財務業績將綜合計入本公司的財務報表。

## 資本承擔

成都兆欣麟將以本集團內部資源撥付成都兆蓉晟股權轉讓協議項下的總代價約為人民幣2,293,000,000元(經參考最後實際可行日期並可予調整)。

## 有關成都兆蓉晟的資料

成都兆蓉晟房地產開發有限公司為一間於二零二三年八月二十三日在中國成立的有限公司，及主要從事房地產開發經營。

下文載列成都兆蓉晟於二零二三年八月二十三日至二零二三年八月三十一日期間的財務表現及成都兆蓉晟於二零二三年八月三十一日的財務狀況概要：

	於二零二三年 八月三十一日 人民幣千元
總資產	591,700
資產淨值	0
	二零二三年 八月二十三日 至二零二三年 八月三十一日 人民幣千元
除稅前溢利淨額	0
除稅後溢利淨額	0

## 有關該地塊的資料

於二零二三年八月十五日，建發房產成都在該地塊的土地使用權拍賣中成功競標，而成都兆蓉晟於二零二三年八月二十九日與成都市規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，成都兆蓉晟以代價為人民幣3,184,434,340元收

## 董事會函件

購該地塊的土地使用權。於最後實際可行日期，成都兆蓉晟已支付該地塊的頭兩筆收購代價合計人民幣2,229,104,038元，代價結餘應於二零二四年二月二十九日前結清。該地塊為成都兆蓉晟持有的主要資產。

該地塊位於中國四川省成都市青羊區蔡橋街道華嚴社區6、7組、紅碾社區6組(土地編號：QY02(251): 2023-020)，地處成都市主城區板塊，緊鄰優質教育資源，周邊地鐵、商場、醫院配套齊全，具有較大的開發潛力。該地塊佔地面積約為71,367.87平方米，預計計容建築面積不超過約164,146.1平方米，作住宅用途。該地塊作住宅用途的土地使用權年限為70年。

該地塊將分兩期住宅發展項目，一期建築工程預計將於不遲於二零二四年三月開展，預售預計將於不遲於二零二四年七月開始，建築工程預計將於不遲於二零二六年七月竣工，二期建築工程預計將於不遲於二零二四年七月開展，預售預計將於不遲於二零二五年五月開始，建築工程預計將於不遲於二零二七年二月竣工。住宅發展項目的建築工程、預售及竣工的實際時間表可能按實際情況有所不同。

### 有關成都兆蓉晟股權轉讓協議訂約方的資料

成都兆欣麟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。

建發房產成都為一間於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司，主要從事房地產開發經營業務。

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。其主要從事房地產開發、商業運營、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(股份代號：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54.85%及45.15%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。

## 進行成都兆蓉晟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。

鑒於(1)該地塊地段良好，教育資源突出，綜合素質較優，具備較大開發潛力；(2)收購該地塊可進一步擴大本集團土地儲備規模，提升本集團在成都及中國市場的品牌影響力，董事(包括獨立非執行董事，於考慮獨立財務顧問的意見後)認為，訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議將有助擴大本集團的房地產開發業務，而成都兆蓉晟股權轉讓協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

建發房產為本公司的控股股東，而建發房產成都為建發房產之全資附屬公司，因此建發房產成都為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，成都兆蓉晟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，成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易須與先前交易合併計算。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%，故根據上市規則，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。

據董事作出一切查詢後所深知、全悉及確信，概無董事於成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有重大權益，因此彼等概無須就批准成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

## 股東特別大會

本公司將於二零二四年一月十二日(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)訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議。本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。

於最後實際可行日期，建發房產透過其全資附屬公司益能國際有限公司於1,056,470,743股已發行股份(佔本公司已發行股本約57.24%)中擁有權益。因此，建發房產及益能國際有限公司須於股東特別大會上就批准成都兆蓉晟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-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。本公司將於二零二四年一月九日(星期二)至二零二四年一月十二日(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二零二四年一月八日(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。凡於二零二四年一月十二日(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，以就成都兆蓉晟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



## 董事會函件

顧問浩德融資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-22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，成都兆蓉晟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

二零二三年十二月二十一日

## 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成都兆蓉晟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：

### 有關收購成都兆蓉晟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，藉以審議訂立成都兆蓉晟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十二月二十一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。浩德融資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-22頁的獨立財務顧問函件。

經考慮(i)通函「進行成都兆蓉晟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，成都兆蓉晟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，藉以批准訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議。

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  
戴亦一先生  
(獨立非執行董事)  
謹啟

二零二三年十二月二十一日

## 獨立財務顧問函件

以下為浩德融資有限公司就成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入通函而編製。

# ALTUS.

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

### 有關收購成都兆蓉晟100%股權的 須予披露及關連交易

#### 緒言

吾等提述獲委聘為獨立財務顧問，以就成都兆蓉晟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。有關建議收購事項的詳情載於貴公司日期為二零二三年十二月二十一日之通函（「**通函**」）（本函件構成其中一部分）內「董事會函件」。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。

於二零二三年十一月六日，成都兆欣麟(貴公司的間接全資附屬公司)與建發房產成都訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議，據此，建發房產成都同意出售而成都兆欣麟同意購買成都兆蓉晟的100%股權。成都兆蓉晟股權轉讓協議項下的總現金代價將為零。然而，成都兆欣麟亦須償還建發房產成都先前墊付予成都兆蓉晟的股東貸款(本金及利息)，金額約為人民幣2,293,000,000元(經參考於最後實際可行日期的尚未償還金額並可予調整)(「股東貸款」)。成都兆蓉晟股權轉讓協議項下的總代價將以 貴集團內部資源撥付。

## 上市規則的涵義

建發房產為 貴公司的控股股東，而建發房產成都為建發房產之全資附屬公司，因此建發房產成都為 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易構成 貴公司的關連交易。

根據上市規則第14A.81條，成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易須與先前交易合併計算。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%，故根據上市規則，合併交易構成 貴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。

於最後實際可行日期，建發房產透過其全資附屬公司益能國際有限公司於1,056,470,743股已發行股份(佔 貴公司已發行股本約57.24%)中擁有權益。因此，建發房產及益能國際有限公司須於股東特別大會上就批准成都兆蓉晟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，概無其他股東須就將於股東特別大會上考慮的相關決議案放棄投票。

## 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即黃馳維先生、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生)組成的獨立董事委員會已告成立，在考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就以下各項向獨立股東提供意見：(i)成都兆蓉晟股權轉讓協議是否於 貴集團一般及日常業務過程中訂立及是否符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)成都兆蓉晟股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易是否按正常商業條款進行及就 貴公司及獨立股東而言是否公平合理；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就提呈以批准訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議的決議案投票。

## 獨立財務顧問

吾等作為獨立財務顧問的職責為就(i)成都兆蓉晟股權轉讓協議是否於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)成都兆蓉晟股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易是否按正常商業條款訂立及就 貴公司及獨立股東而言是否公平合理；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就提呈以批准訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議的決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等就以下事項擔任 貴公司獨立財務顧問：(i)有關尾盤包銷協議的持續關連交易；(ii)就收購目標公司股份的須予披露及關連交易(涉及根據特別授權發行代價股份及目標公司的委託投票安排)；(iii)有關收購建發房地產集團南京有限公司100%股權的主要及關連交易；及(iv)有關建議根據二零二二年受限制股份激勵計劃發行新股份的關連交易，詳情分別載於 貴公司日期為二零二一年十二月八日、二零二二年四月二十七日、二零二二年六月二十二日及二零二二年十二月六日的通函。除前述交易外，吾等於通函日期起計過去兩年並無就 貴公司任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條，及鑒於吾等獲委聘就成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行的交易提供意見的酬金符合市場水平及毋須待決議案獲成功通過方可作實，且吾等按一般商業條款獲委聘，故吾等獨立於 貴公司。

## 吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)成都兆蓉晟股權轉讓協議；(ii)未償還股東貸款餘額的條款及明細；(iii)廈門乾元資產評估與房地產估價有限責任公司(「廈門乾元」)對成都兆蓉晟作出的估值報告(「乾元估值報告」)；(v)通函附錄一所載獨立物業估值師就該地塊作出的估值報告(「戴德梁行估值報告」)；(v) 貴公司法律顧問就該地塊發出的中國法律意見；(vi) 貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二二年度報告」)；(vii) 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二三中期報告」)；及(viii)通函所載的其他資料。

吾等亦依賴通函所載或所述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等假設通函所載或所述及／或向吾等提供的全部陳述、資料、意見及聲明於作出時均為真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期繼續為真實、準確及完整。董事共同及個別承擔全部責任，包括遵守上市規則提供有關 貴公司資料的詳情。經作出一切合理查詢後，董事確認，就其所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，無誤導或欺騙成分，且無遺漏其他事實致使通函中任何陳述存在誤導。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所依賴的任何有關陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或有誤導成分。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱可達致知情意見及為吾等意見提供合理基準的充足資料。然而，吾等並未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立調查。

## 主要考慮因素及理由

### 1. 貴集團、買方、賣方及成都兆蓉晟的背景資料

#### 1.1 貴集團及買方的主要業務

##### 貴集團

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。根據二零二二年度報告及二零二三中期報告，截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，物業銷售分別佔 貴集團收益逾97%及93%。

##### 成都兆欣麟

成都兆欣麟為一間於中國成立的有限責任公司，並為 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。

#### 1.2 貴集團的財務資料

下表概述 貴集團若干主要財務資料，乃摘錄自二零二二年度報告及二零二三中期報告。

##### 綜合損益及其他全面收益表摘錄

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二一年 <sup>(附註)</sup>	二零二二年	二零二二年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收益	54,564,878	99,635,501	16,949,699	24,359,190
毛利	9,078,755	15,219,414	2,551,573	3,714,443
年/期內溢利	4,149,083	5,561,903	1,278,552	1,421,853

## 獨立財務顧問函件

### 綜合財務狀況表摘錄

	於十二月三十一日		於二零二三年
	二零二一年 <sup>(附註)</sup>	二零二二年	六月三十日
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)
資產總值	346,086,499	393,463,167	469,741,313
開發中物業	222,892,485	248,861,831	282,411,561
銀行及手頭現金	48,351,462	50,280,062	60,738,503
負債總額	281,819,642	314,042,679	379,319,327
合約負債	148,905,438	177,604,681	236,084,441
資產淨值	64,266,857	79,420,488	90,421,986

### 資本充足比率

	於十二月三十一日		於二零二三年
	二零二一年 <sup>(附註)</sup>	二零二二年	六月三十日
負債權益比率	133.60%	115.90%	99.18%

附註：根據二零二二年度報告，於 貴公司與益能國際有限公司（「益能」）所訂立日期為二零二二年三月二十九日的股份買賣協議項下擬進行交易完成後，及 貴公司與益能所訂立日期為二零二二年三月二十九日的投票權委託協議於二零二二年五月二十三日生效後，建發物業管理集團有限公司及其附屬公司產生的物業管理服務收益已計入 貴集團綜合財務報表。因此，二零二一年的相關比較數字已予重列。進一步詳情請參閱二零二二年度報告。

### 截至二零二一年十二月三十一日止年度與截至二零二二年十二月三十一日止年度比較

貴集團於二零二二年錄得收益約人民幣996億元，較上一年度約人民幣546億元大幅增長約82.6%。收益大幅增長乃主要由於銷售物業產生的收益增加，其中已交付物業的總建築面積（「總建築面積」）由二零二一年的約3.4814百萬平方米增加約1.1648百萬平方米或約33.5%至二零二二年約4.6462百萬平方米。



貴集團的毛利增長幅度較上述的收益增長幅度小，由二零二一年約人民幣91億元增長約67.6%至二零二二年的約人民幣152億元，毛利率分別為約16.6%及15.3%。毛利率小幅下降，乃主要由於二零二二年所交付項目的毛利率水平較上一年度降低所致。

貴集團於二零二二年錄得純利約人民幣56億元，較二零二一年約人民幣41億元增加約34.1%。有關增加主要歸因於上文論述的收益及毛利增加。

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3,461億元增加至二零二二年十二月三十一日的約人民幣3,935億元，主要由於開發中物業由二零二一年十二月三十一日的約人民幣2,229億元增加至二零二二年十二月三十一日的約人民幣2,489億元，與其業務增長一致；同時銀行及手頭現金結餘由二零二一年十二月三十一日約人民幣484億元增加至二零二二年十二月三十一日的約人民幣503億元。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2,818億元增加至二零二二年十二月三十一日的約人民幣3,140億元，主要由於合約負債(主要為因貴集團預售物業而從客戶處收到的預付款)由二零二一年十二月三十一日的約人民幣1,489億元增加至二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,776億元。貴集團的資產淨值由二零二一年十二月三十一日約人民幣643億元增加至二零二二年十二月三十一日的約人民幣794億元。貴集團的負債權益比率(總借款除以權益總額)亦有所改善，由二零二一年十二月三十一日的約133.60%下降至二零二二年十二月三十一日約115.90%。貴集團整體財務架構的改善大致符合貴集團錄得的業務增長及盈利能力。

截至二零二二年六月三十日止六個月與截至二零二三年六月三十日止六個月比較

貴集團於二零二三年上半年持續改善財務業績。截至二零二三年六月三十日止六個月，貴集團的收益約為人民幣244億元，較二零二二年同期約人民幣169億元增加約43.7%。增加乃主要由於銷售物業產生的收益增加，其中已交付物業的總建築面積較二零二二年上半年的約0.74百萬平方米增加約1.06百萬平方米或約143.2%至二零二三年上半年的約1.80百萬平方米。

貴集團的毛利由二零二二年上半年約人民幣26億元增加約45.6%至二零二三年上半年的約人民幣37億元，毛利率分別為約15.1%及15.2%。毛利率輕微增長乃主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月所交付項目的毛利率水平高於二零二二年同期所致。

貴集團於二零二三年上半年錄得純利約人民幣14億元，較二零二二年上半年約人民幣13億元增加約11.2%。有關增加主要歸因於上文論述的收益及毛利增加。

貴集團的資產總值由二零二二年十二月三十一日約人民幣3,935億元增加至二零二三年六月三十日的約人民幣4,697億元，主要由於開發中物業由二零二二年十二月三十一日的約人民幣2,489億元增加至二零二三年六月三十日的約人民幣2,824億元，與其業務增長一致；同時銀行及手頭現金結餘由二零二二年十二月三十一日約人民幣503億元增加至二零二三年六月三十日的約人民幣607億元。貴集團的負債總額由二零二二年十二月三十一日約人民幣3,140億元增加至二零二三年六月三十日的約人民幣3,793億元，主要由於合約負債由二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,776億元增加至二零二三年六月三十日的約人民幣2,361億元。貴集團的資產淨值由二零二二年十二月三十一日約人民幣794億元增加至二零二三年六月三十日的約人民幣904億元。貴集團的負債權益比率亦有所改善，由二零二二年十二月三十一日的約115.90%下降至二零二三年六月三十日的約99.18%。貴集團整體財務架構的改善大致符合貴集團錄得的業務增長及盈利能力。

### 1.3 貴集團的展望

如二零二三中期報告所述，自年初以來，中國房地產市場發生重大變化，包括連續下調存款準備金率及降息等政策調控、客戶對居住品質要求的提高及改善住房的需求，以及大型國有央企及地方國企成為二零二三年上半年土地收購的主力軍。在行業環境不斷變化的背景下，貴集團將繼續依託國有企業的地位及市場化的運營機制，提高對市場的適應能力。具體而言，貴集團將繼續(i)深入、透徹地開展城市及客戶研究，更加精準地獲取土地；(ii)推出更加符合客戶需求及期望的產品；及(iii)進一步提高管理效率，賦予一線實現價值創造。

#### 1.4 賣方的主要業務

##### 建發房產成都

建發房產成都為一間於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司，主要從事物業發展及營運業務。

建發房產為一間於中國成立的有限公司，為 貴公司控股股東。其主要從事房地產開發、商業運營、物業管理、投資等業務。

#### 1.5 有關成都兆蓉晟及該地塊的資料

##### 成都兆蓉晟的主要業務

成都兆蓉晟為一間於二零二三年八月二十三日在中國成立的有限公司，主要從事物業開發及運營。於最後實際可行日期，建發房產成都持有成都兆蓉晟的全部股權。該地塊為成都兆蓉晟持有的主要資產。

於二零二三年八月十五日，建發房產成都在該地塊的土地使用權拍賣中成功競標，而成都兆蓉晟於二零二三年八月二十九日與成都市規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，成都兆蓉晟以代價人民幣3,184,434,340元收購該地塊的土地使用權。於最後實際可行日期，成都兆蓉晟已支付該地塊的頭兩期土地代價人民幣2,229,104,038元，而代價餘額將於二零二四年二月二十九日前結清。

##### 有關該地塊的資料

該地塊位於中國四川省成都市青羊區蔡橋街道華嚴社區6、7組、紅碾社區6組(土地編號：QY02(251): 2023-020)，地處成都市主城區板塊，緊鄰優質教育資源，周邊地鐵、商場、醫院配套齊全，具有較大的開發潛力。該地塊佔地面積約為71,367.87平方米，預計計容建築面積不超過約164,146.1平方米，作住宅用途。該地塊作住宅用途的土地使用權年限為70年。

## 獨立財務顧問函件

該地塊將分兩期住宅發展項目，一期建築工程預計將於不遲於二零二四年三月開展，預售預計將於不遲於二零二四年七月開始，建築工程預計將於不遲於二零二六年七月竣工。二期建築工程預計將於不遲於二零二四年七月開展，預售預計將於不遲於二零二五年五月開始，二期建築工程預計將於不遲於二零二七年二月竣工。有關該地塊的進一步詳情，請參閱通函「董事會函件」中「有關該地塊的資料」一段。

### 成都兆蓉晟的財務資料

下表概述管理層所提供成都兆蓉晟的若干主要財務資料。

#### 損益表摘錄

	二零二三年 八月二十三日至 二零二三年十月 三十一日期間 人民幣千元 (未經審核)
收益	0
虧損淨額	(53)

#### 資產負債表摘錄

	於二零二三年 十月三十一日 人民幣千元 (未經審核)
資產總值	3,225,772
— 開發中物業	3,225,092
— 現金及銀行結餘	393
負債總額	3,225,825
— 其他負債	1,628,640
— 應付款項	1,592,217
成都兆蓉晟權益持有人應佔權益	(53)

誠如管理層所告知，自成都兆蓉晟於二零二三年八月二十三日註冊成立以來及直至二零二三年十月三十一日，該地塊處於建設前期階段。因此，前述期間並未產生收益。虧損約人民幣53,000元主要與二零二三年八月二十三日至二零二三年十月三十一日期間產生的員工成本有關。

成都兆蓉晟於二零二三年十月三十一日的資產總值約為人民幣3,225.77百萬元，包括開發中物業(即該地塊的賬面淨值)約人民幣3,225.09百萬元，佔成都兆蓉晟於二零二三年十二月三十一日資產總值的約99.98%。成都兆蓉晟於二零二三年十月三十一日的現金及銀行結餘約為人民幣0.4百萬元。

成都兆蓉晟於二零二三年十月三十一日的負債總額約為人民幣3,225.83百萬元，主要包括其他負債及應付款項。其他負債指建發房產成都墊付予成都兆蓉晟的款項(即股東貸款)，於二零二三年十月三十一日約為人民幣1,628.64百萬元；而應付款項指成都兆蓉晟就該地塊應付的剩餘土地代價，於二零二三年十月三十一日約為人民幣1,592.22百萬元。

由於上述原因，於二零二三年十月三十一日，成都兆蓉晟權益持有人應佔權益約為負人民幣53,000元。

## 2. 訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議的理由及裨益

誠如通函「董事會函件」內「進行成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易的理由及裨益」一段所載，鑒於該地塊地段良好，資源突出，綜合素質較優及具備較大開發潛力；及收購該地塊可進一步擴大 貴集團土地儲備規模，提升 貴集團在成都及中國市場的品牌影響力，管理層認為，訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議將有助擴大 貴集團的房地產開發業務。

就此而言，吾等注意到，根據二零二三中期報告，訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議(實質上為收購該地塊及從事相應的物業開發項目)，符合 貴集團繼續進行土地收購及推出產品以滿足客戶需求及期望的策略(具體內容見上文「1.3 貴集團的展望」一段)，且於 貴集團日常及一般業務過程中進行。

整體而言，吾等認同管理層的意見，認為訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議符合貴集團的策略，並符合貴公司及股東的整體利益。

### 3. 成都兆蓉晟股權轉讓協議的主要條款

於二零二三年十一月六日，成都兆欣麟(貴公司的間接全資附屬公司)與建發房產成都訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議。

成都兆蓉晟股權轉讓協議主要條款概述如下：

日期：二零二三年十一月六日

訂約方：賣方：建發房產成都

買方：成都兆欣麟

將予收購的權益：建發房產成都同意出售而成都兆欣麟同意購買成都兆蓉晟的100%股權。

代價：總現金代價將為零。成都兆欣麟亦須償還建發房產成都先前墊付予成都兆蓉晟的股東貸款(本金及利息)，金額約為人民幣2,293,000,000元(經參考最後實際可行日期尚未償還金額並可予調整)。向成都兆蓉晟提供的股東貸款主要用作收購該地塊。成都兆欣麟須於成都兆蓉晟股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後於完成日期向建發房產成都償還股東貸款。

於最後實際可行日期，建發房產成都先前墊付予成都兆蓉晟的股東貸款由二零二三年十一月六日(即訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議的日期)的人民幣1,640,051,618.46元增加至約人民幣2,293,000,000元，主要由於利息計入，且該地塊的第二期代價人民幣636,886,868元已於二零二三年十一月二十九日支付。管理層相信，自最後實際可行日期起至成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易的完成日期股東貸款金總額將會持續增加，乃由於利息將繼續計入(假設於二零二四年一月三十一日或之前完成)。倘完成於支付該地塊的最後一期代價(須於二零二四年二月二十九日或之前支付)後作實，股東貸款的本金總額將進一步增加人民幣955,330,302元(即最後一期土地代價金額)，且股東貸款的本金總額預計將增至約人民幣3,228百萬元(即股東貸款的最高本金額，乃參照該地塊收購成本及初步開支釐定)。

誠如管理層所告知，倘完成於該地塊的最後一期代價的支付日期(即二零二四年二月二十九日)前作實，該款項預計將由 貴集團的內部資源撥付。

訂約方應盡一切合理努力促使成都兆蓉晟股權轉讓協議的先決條件(詳見通函「董事會函件」內「先決條件」一段)於二零二四年一月三十一日或之前(或訂約方協定的有關較後日期，除非出現重大不利變動，否則預計不會延期)達成。

### **3.1. 成都兆蓉晟股權轉讓協議項下現金代價的基準及釐定**

誠如通函內「董事會函件」所述，收購成都兆蓉晟100%股權的現金代價總額為零。然而，成都兆欣麟亦須償還建發房產成都先前墊付予成都兆蓉

晟的股東貸款(本金及利息)，金額約為人民幣2,293,000,000元(經參考最後實際可行日期尚未償還金額並可予調整)。

根據乾元估值報告，成都兆蓉晟於二零二三年八月三十一日的評估價值為人民幣零元(「乾元估值」)，相當於廈門乾元評估的成都兆蓉晟資產淨值，包括由廈門乾元於二零二三年八月三十一日所作(i)總資產估值人民幣591,700,000元；及(ii)總負債估值人民幣591,700,000元。另一方面，成都兆欣麟將支付的股東貸款約人民幣2,293,000,000元乃按照建發房產成都向成都兆蓉晟墊付的股東貸款於最後實際可行日期的未償還總額釐定，可就最後實際可行日期起至成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易完成期間產生的實際金額作出調整。

### 3.2. 按代價基準評估

#### 3.2.1. 乾元估值報告

於評估收購成都兆蓉晟股權的總現金代價的公平性及合理性時，吾等已審閱乾元估值報告，並與廈門乾元討論達致乾元估值時所採納的方法及主要基準及假設。吾等注意到，廈門乾元於達致乾元估值時已採納資產基礎法，並假設成都兆蓉晟將繼續營運，而成都兆蓉晟的資產及負債將按與該等資產及負債相對應的特定評估方法進行評估。根據吾等與廈門乾元的討論，吾等了解到，資產基礎法為評估類似性質公司的常用方法中的一種，亦符合一般市場慣例；此外，吾等注意到乾元估值報告所採用的估值假設為股權估值報告通常採用的假設。就此而言，吾等已就聯交所上市公司於二零二三年十一月(即寄發通函前的最近一個月以反映最新市場慣例)刊發的有關收購或出售涉及獨立估值師進行估值的股權而發佈的近期通函進行案頭調研，詳情如下。此乃一份基於該等標準的詳盡清單。

	通函日期	公司名稱	股份代號	估值對象	估值方法
1	二零二三年十一月九日	亞洲資源控股有限公司	899	鎮沅縣九源礦業有限公司100%股權	收益法



## 獨立財務顧問函件

通函日期	公司名稱	股份代號	估值對象	估值方法
2 二零二三年十一月十日	天津發展控股有限公司	882	天津醫藥集團財務有限公司的全部股東權益	資產法
3 二零二三年十一月十五日	協鑫新能源控股有限公司	451	36個光伏電站的100%股權	市場法
4 二零二三年十一月十五日	山高新能源集團有限公司	1250	天津富歡企業管理諮詢有限公司的全部股東權益	資產法
5 二零二三年十一月十七日	新火科技控股有限公司	1611	(i)New Huo Solutions Limited 100%股權；(ii) HBTPower Limited 80%股權；及 (iii) HBTPower Inc. 80%股權	成本法
6 二零二三年十一月二十二日	基石科技控股有限公司	8391	精雅印刷控股有限公司及精雅印刷服務控股有限公司的100%股權	市場法
7 二零二三年十一月二十七日	綜合環保集團有限公司	923	廣東安捷供應鏈管理股份有限公司的13.16%股權	市場法
8 二零二三年十一月二十八日	民商創科控股有限公司	1632	Prosperity One Limited 的100%股權	市場法
9 二零二三年十一月三十日	中國有贊有限公司	8083	Youzan Technology Inc. 48.1% 的全部已發行股本	市場法
10 二零二三年十一月三十日	東岳集團有限公司	189	(i)山東東岳高分子材料有限公司23.12%股權；(ii)山東東岳有機硅材料股份有限公司13.35%股權；及(iii)山東東岳未來氫能材料股份有限公司2.32%股權	市場法

根據上表，吾等注意到，十宗交易中有兩宗涉及採用資產法，而相應通函所披露的相應估值假設與廈門乾元所採用者類似。吾等認為，廈門乾元進行的估值與上述交易的估值具有可比性，乃由於兩者均涉及股權估值。儘管吾等從上表中注意到有六宗交易採用市場法，吾等已與廈門乾元討論並了解市場法被認為不適合對成都兆蓉晟進行估值，乃由於其於二零二三年八月二十三日才成立且於二零二三年八月三十一日(即乾元估值報告中的估值日期)尚未開始營運。因此，不存在具有相似經營規模及業務階段等可公開瀏覽經營及財務資料的可資比較公司。此外，廈門乾元已遵守估值準則，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)及中國其他相關法律、規則、標準及法規。

與廈門乾元討論的過程中，吾等未發現任何令吾等對估值方法以及達致乾元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主要因素。就吾等之盡職審查而言，吾等已審閱及查詢廈門乾元有關編製乾元估值報告之資格及經驗。吾等注意到，廈門乾元負責簽署乾元估值報告的主要人員已取得中國資產評估協會發出的資產評估專業資格證書。此外，吾等注意到廈門乾元已獲委聘為中國多家國有企業及上市公司的估值師並已於二零二二年完成逾3,000個估值項目(包括土地、物業及資產估值)。吾等亦已審閱廈門乾元之委聘條款以及廈門乾元於編製乾元估值報告時進行之盡職審查，並注意到工作範圍就所需提供之意見而言屬適當，且吾等並不知悉任何可能對乾元估值報告作出之保證程度造成不利影響之工作範圍限制。廈門乾元已確認其獨立於 貴集團、建發房產成都、廈門利源及彼等各自的聯繫人。基於上文所述，吾等信納廈門乾元之委聘條款以及乾元估值報告之資格及經驗。

誠如通函「董事會函件」所述，吾等注意到廈門乾元編製成都兆蓉晟於二零二三年八月三十一日的估值報告的原先目的為就成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易達成建發房產成都的監管規定及釐定按成都兆蓉晟股權轉讓協議規定收購成都兆蓉晟100%股權的現金代價。

然而，誠如通函「董事會函件」內「代價」一段進一步說明，乾元估值報告並非參考該地塊的估值作出，故並未完整及準確展示成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易的性質，即收購該地塊。

### 3.2.2. 戴德梁行估值報告

因此，貴公司亦已委聘獨立物業估值師戴德梁行對該地塊進行獨立評估。根據通函附錄一所載戴德梁行估值報告，該地塊於二零二三年十月三十一日的評估價值為人民幣3,250,000,000元（「戴德梁行估值」）。根據吾等對戴德梁行估值報告的審閱及吾等與獨立物業估值師就達致戴德梁行估值所採納的方法及主要基準及假設的討論，吾等注意到獨立物業估值已採納市場法，假設以交吉方式出售，並參考市場上可獲得的可資比較銷售憑證，且（如適用）獨立物業估值亦已考慮貴公司所告知的已支銷建築成本。吾等注意到，獨立物業估值師在甄選可資比較土地進行該地塊估值時考慮多項標準，如(i)過去十二個月內的近期交易；(ii)位於成都的類似通達性；及(iii)與該地塊類似的土地面積、容積率、土地用途及剩餘土地使用年期。吾等認為所採用的甄選標準屬公平合理，乃由於其涵蓋與該地塊具有類似特徵的近期交易的地塊。根據上述標準，吾等注意到已選擇三項鄰近該地塊（25公里以內）的可資比較土地，並已於二零二三年第二季度至第三季度期間進行交易（有關該等可資比較土地的詳情，請參閱通函附錄一所載的戴德梁行估值報告）。吾等已取得及審閱獨立物業估值師選定的三塊可資比較土地的詳情，並認為該等土地與該地塊具有可比性。吾等進一步了解到，獨立物業估價師已考慮可比案例與該地塊於各類因素之差異並據此作出適當修正。該等因素包括但不限於交易時間、位置及環境、交通及通達性、土地用途、面積、容積率及建築規劃限制等。一般而言，若該地塊在上述因素方面優於可資比較土地，則進行向上調整，反之亦然。吾等認為該等調整屬公平合理，乃由於其考慮該地塊與可資比較土地之間的差異。吾等從獨立物業估值師獲悉，市場法為土地估值常用方法中的一種，亦符合一般市場慣例。就此而言，吾等已就聯交所上市公司於二零二三年十一月（即寄發通函前的最近一個月以反映最新市場慣例）刊發

## 獨立財務顧問函件

的有關收購或出售涉及獨立估值師進行估值的物業資產(包括土地)而發佈的近期通函進行案頭調研，詳情如下。此乃一份基於該等標準的詳盡清單。

通函日期	公司名稱	股份代號	估值對象	估值方法
1 二零二三年 十一月六日	華僑城(亞洲) 控股有限公司	3366	涉及酒店、商業及 停車位的物業	市場法、 收益法及 貼現現金 流量法
2 二零二三年 十一月七日	激成投資(香港) 有限公司	184	酒店	貼現現金 流量法及 市場法
3 二零二三年 十一月十日	帝王實業控股 有限公司	1950	辦公室單位	市場法
4 二零二三年 十一月二十二日	銀建國際控股 集團有限公司	171	包含住宅單位及 停車位的房地產	市場法
5 二零二三年 十一月二十三日	卡森國際控股 有限公司	496	土地	市場法
6 二零二三年 十一月二十八日	嘉濤(香港)控股 有限公司	2189	商業單位	市場法

根據上表，吾等注意到，全部六宗交易均涉及採用市場法。吾等認為，獨立物業估值師進行的估值與上述交易的估值具有可比性，乃由於兩者均涉及物業資產(包括土地)估值。吾等亦同意獨立物業估值師的觀點，即市場法適合該地塊的估值，乃由於上文論述存在相關可資比較土地銷售證據，可供參考，以得出其市值。此外，獨立物業估值師確認，其已於二零二三年十一月視察該地塊，並獲提供 貴公司法律顧問天衡聯合律師事務所就該地塊的業權所發出日期為二零二三年十二月十三日的中國法律意見，主要載有(其中包括)以下資料，以達致估值：

- (i) 土地使用權出讓合同遵守中國法律並屬合法及有效；
- (ii) 成都兆蓉晟已支付第一筆土地出讓金人民幣1,592,217,170元及第二筆土地出讓金人民幣636,886,868元；

- (iii) 土地使用權出讓合同約定的第三筆人民幣955,330,302元的土地出讓金分期付款的最後支付時間尚未到期，因此尚未支付；及
- (iv) 成都兆蓉晟根據土地使用權出讓合同繳足土地出讓金後，成都兆蓉晟即可辦理該地塊的不動產權證書。取得該地塊的不動產權證書後，成都兆蓉晟將為該地塊的擁有人。

吾等亦注意到，戴德梁行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。於吾等與獨立物業估價師討論過程中，吾等並未發現導致吾等對達致戴德梁行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，吾等已就編製戴德梁行估值報告審閱及查詢獨立物業估價師的資格及經驗。吾等注意到，負責簽署戴德梁行估值報告的獨立物業估價師主要人員已取得相關專業資格，並於中國及多個海外國家物業估值方面擁有逾30年經驗。吾等亦已審閱獨立物業估價師的委聘條款以及獨立物業估價師於進行戴德梁行估值報告時進行的盡職審查工作，並注意到工作範圍就所需提供的意見而言屬適當，且吾等並不知悉工作範圍有任何限制而可能對戴德梁行估值報告的保證程度造成不利影響。獨立物業估價師已確認其乃獨立於貴集團、建發房產成都及彼等各自的聯繫人。基於上文所述，吾等信納獨立物業估價師的委聘條款以及其就戴德梁行估值報告的資格及經驗。

由於(i)成都兆蓉晟持有的主要資產為該地塊；(ii)獨立物業估價師最近就該地塊編製估值報告；及(iii)由於(a)成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易的目的為收購該地塊；(b)除該地塊外，成都兆蓉晟並無其他重大資產；及(c)獨立物業估價師進行的估值涵蓋該地塊的估值，並非廈門乾元進行的估值，故獨立物業估價師對該地塊的較近期估值可隨時用於評估成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行的代價，因此吾等認同管理層的觀點，認為考慮通函附錄一戴德梁行估值報告所載資料屬充分及更為恰當。

3.2.3. 評估代價基準之結論

於評估成都兆蓉晟股權轉讓協議項下現金代價總額的公平性及合理性時，吾等已考慮(其中包括)：

- (i) 於二零二三年十月三十一日成都兆蓉晟權益股東應佔經重估權益計算如下：

	人民幣
戴德梁行估值	3,250,000,000
減：該地塊於二零二三年十月三十一日 之賬面淨值	3,225,092,408
估值盈餘淨額	24,907,592
加：於二零二三年十月三十一日 成都兆蓉晟權益股東應佔權益	(53,000)
於二零二三年十月三十一日 成都兆蓉晟權益股東應佔經重估權益	<b>24,854,592</b>

超過總現金代價零；

- (ii) 該地塊位置優越，發展潛力巨大；
- (iii) 於二零二三年十月三十一日的戴德梁行估值為人民幣3,250,000,000元，較該地塊的收購成本約人民幣3,184,434,340元增加約2.06%；
- (iv) 廈門乾元進行的估值僅與釐定成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易的架構及現金代價相關；及
- (v) 根據吾等與獨立物業估價師及廈門乾元的討論及對彼等各自的估值報告的審閱，吾等注意到，上述估值師均已採納與一般市場慣例一致的估值方法、主要基準及假設，且彼等各自的估值報告乃根據相關行業專業準則、法律、規則及法規編製。

基於上文所述，吾等認為成都兆蓉晟股權轉讓協議項下的現金代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

3.2.4. 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約為人民幣2,293,000,000元。誠如成都兆蓉晟股權轉讓協議所載，有關金額可按於最後實際可行日期後直至成都兆蓉晟股權轉讓協議完成日期產生的任何實際金額作出調整。誠如管理層所告知，作說明用途，假設完成於二零二四年一月三十一日或之前作實，於最後實際可行日期後及直至成都兆蓉晟股權轉讓協議完成日期預計產生的金額主要為應計利息；然而，在完成於二零二四年二月之後作實的情況下，於最後實際可行日期後及直至完成預計產生的金額將為(i)成都兆蓉晟於二零二四年二月二十九日或之前應支付該地塊的最後一期代價人民幣955,330,302元(如上文所述)；與(ii)應計利息之和。吾等認為有關調整屬合理，乃由於其考慮直至完成時實際產生的股東貸款金額。

誠如管理層所告知，股東貸款為無抵押、須按要求償還，當中實際年利率為4.53%；而股東貸款主要用於支付該地塊的收購。經檢查股東貸款未償還結餘的明細及相關文件，當中載列(其中包括)建發房產成都向成都兆蓉晟墊款的時間及本金金額以及其利息計算方式，吾等注意到利息乃按自股東貸款提取日期起至最後實際可行日期止期間年利率4.53%計算。吾等亦從二零二三中期報告中注意到，貴集團(i)以貴集團的物業、廠房及設備、開發中物業及投資物業的法定押記作抵押；或(ii)由建發房產或貴公司附屬公司擔保的銀行貸款融資成本，按實際年利率1.40%至6.50%計息。無抵押股東貸款的實際年利率為4.53%，處於上述範圍內。經考慮上文所述及股東貸款(包括對上述實際產生金額的調整)乃按等額基準償還，吾等認為股東貸款的釐定方式屬公平合理。

基於上文所述，吾等認為，管理層採納之股東貸款代價屬合理，其條款屬公平合理，並符合股東及貴公司整體利益。

#### 4. 收購事項之潛在財務影響

於成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，成都兆蓉晟將成為貴集團之間接全資附屬公司。因此，成都兆蓉晟的財務業績將綜合併入貴集團的財務報表。

由於成都兆蓉晟股權轉讓協議項下的總代價約人民幣2,293,000,000元(經參考於最後實際可行日期的尚未償還金額並可予調整)將由貴集團內部資源撥付，預期貴集團的銀行及手頭現金將因收購事項而減少相同金額。就此，吾等注意到，於二零二三年六月三十日，貴集團的銀行及手頭現金約為人民幣60,738,503,000元，其中根據二零二三中期報告，約人民幣57,461,748,000元為不受根據相關中國政府規定建設預售物業的受限制銀行存款所規限。

#### 推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)成都兆蓉晟股權轉讓協議乃於貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合貴公司及股東的整體利益；及(ii)成都兆蓉晟股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易乃按正常商業條款訂立，對貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈的決議案，以批准訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議。

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

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
浩德融資有限公司  
負責人員  
梁綽然  
謹啟

二零二三年十二月二十一日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司的負責人員，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)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited的負責人員，持牌可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區的企業融資顧問及商業領域方面擁有逾30年經驗，尤其是彼曾參與多項首次公開發售的保薦工作，並擔任多宗企業融資交易的財務顧問或獨立財務顧問。



以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對位於中國的成都地塊以現有狀況於二零二三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  
鰂魚涌  
華蘭路18號  
太古坊  
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：位於中國成都市青羊區蔡橋街道華嚴社區6、7組、紅碾社區6組的地塊

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」)指示編製由成都兆欣麟房地產開發有限公司(「成都兆欣麟」)(統稱為「貴集團」)擬收購之位於中華人民共和國(「中國」)的物業的市場估值。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地塊於二零二三年十月三十一日(「估值日期」)的市值的意見。

## 市值的定義

吾等對物業的估值乃指其市值，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」。

對物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及第12項應用指引以及香港測量師學會估值準則（二零二零年版）。

## 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。

吾等對位於中國的物業進行估值時，已參考 貴公司法律顧問天衡聯合律師事務所出具的中國法律意見。除非另有說明，吾等以按名義年度土地使用費出讓物業於相關特定年期的可轉讓土地使用權且已支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司提供有關物業業權及物業權益的資料及建議，以及中國法律意見。在對物業進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使物業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、佔用或轉讓物業為基準編製估值。

吾等的估值並無就物業任何押記、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，物業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。

吾等就物業的全部權益進行估值。

## 估值方法

對 貴集團擬收購以於中國發展的物業進行估值時，吾等採用市場法，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 貴公司告知的已產生的建設成本。

市場法為土地估值的常用方法，如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。吾等認為通過市場法得出的市值屬可靠。該方法符合市場慣例。

對物業進行估值時，吾等已考慮標的物業與可比較物業於多項因素之差異並進行相應調整，有關因素包括但不限於交易時間、位置及環境、交通及可達性、土地用途、土地面積、容積率、建築規劃限制等。若可比案例該項因素與物業接近，則不進行修正。然而，若可比較物業優於標的物業，則進行向下調整，以得出標的物業的較低單價；反之，若可比較物業劣於標的物業，則進行向上調整。

### 資料來源

在吾等估值過程中，吾等倚賴 貴集團所提供的全部資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物色土地及建築、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 貴集團告知，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 貴集團提供有關物業現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實物業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物業的業權，故吾等依賴中國法律顧問及 貴公司提供的意見。

## 實地視察

吾等於成都辦事處的估值師梁冰晶女士(助理董事，於中國有6年的物業估值經驗)已於二零二三年十一月九日視察物業。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。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何設施。

除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以核實物業的地盤及建築面積，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(「人民幣」)列示。

## 其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及下文簽署者並無任何金錢或其他利益，而可能導致對物業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  
大中華區估價及顧問服務部  
高級董事  
林淑敏  
MRICS, MHKIS, RPS (GP)  
謹啟

二零二三年十二月二十一日

附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。林女士具備充足的全國市場知識，以及可適當地進行估值的技巧及理解。

## 估值報告

## 貴集團擬收購以供發展的中國物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年 十月三十一日 現況下的市值
位於中國成都市青羊區蔡橋街道華嚴社區6、7組、紅碾社區6組的地塊	物業包括一幅住宅用地，佔地面積約為71,367.87平方米，計容建築面積不超過約164,146.10平方米，作住宅用途。	於估值日期，物業正在開發中，並預定於二零二七年二月底前竣工。	人民幣 3,250,000,000元 (人民幣叁拾 貳億伍仟萬元)

據 貴公司告知，擬開發地塊的總計劃建築面積為228,646.10平方米，詳情如下：

用途	建議 建築面積 (平方米)
地上	
住宅	163,796.10
配套設施	350.00
<b>小計</b>	<b>164,146.10</b>
地下	
地下建築部份	64,500.00
<b>總計：</b>	<b><u>228,646.10</u></b>

物業位於光華北八路、光華西二路、光華北九路、光華西一路。西、北、南均為規畫道路，且物業毗鄰成都石室聯合中學紅碾校區、泡桐樹小學桐欣校區及成都市金沙幼兒園。

據 貴公司表示，物業計劃作住宅用途。不涉及環保問題及訴訟爭議；並無改變物業用途的計劃。

物業的土地使用權獲授予70年用作住宅用地的年期。

附註：

- (1) 根據日期為二零二三年八月二十九日的土地使用權出讓合同第510100-2023-B-020(青)號，物業的土地使用權已簽約出讓如下：

受讓人：	成都兆蓉晟
佔地面積：	71,367.87平方米
土地使用年期：	住宅用地70年
土地出讓金：	人民幣3,184,434,340元
預計計容建築面積	不超過164,146.10平方米
建築規約：	於二零二四年十月十一日前動工 於首次取得建築工程施工許可證之日起計36個月內竣工
銷售限制：	(i) 可售商品住宅物業(毛坯)的最高平均售價為每平方米人民幣32,000元；及 (ii) 規定該地塊全裝修的商品住宅物業佔比為100%。

- (2) 根據日期為二零二三年八月二十三日的營業執照第91510105MACRWFMN7D號，成都兆蓉晟於二零二三年八月二十三日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣50,000,000元。

- (3) 據 貴公司告知，截至估值日期已產生的成本約為人民幣10,000,000元。吾等已將該等已產生成本納入考慮。 貴公司進一步告知，估計總建設成本(不包括土地成本及有關費用)約為人民幣1,246,000,000元。

- (4) 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) 成都兆蓉晟已支付第一筆土地出讓金人民幣1,592,217,170元及第二筆土地出讓金人民幣636,886,868元；
- (iii) 土地使用權出讓合同約定的第三筆人民幣955,330,302元的土地出讓金分期付款的最後支付時間尚未到期，因此尚未支付；及
- (iv) 成都兆蓉晟根據土地使用權出讓合同繳足土地出讓金後，成都兆蓉晟即可辦理物業的不動產權證書。取得物業的不動產權證書後，成都兆蓉晟將為物業的擁有人。

- (5) 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	否
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	否
建設工程規劃許可證	否
建築工程施工許可證	否
營業執照	有

- (6) 於評估物業的市場價值時，吾等採用市場法。吾等參考基於以下各項標準所篩選的可資比較相關土地銷售：

- (i) 時間 — 於過往12個月進行交易的可資比較對象；
- (ii) 地理位置 — 在地鐵站1公里半徑範圍內，與物業享有交通便利程度相若的可比較物業；

- (iii) 規模—可資比較對象的佔地面積介乎21,000平方米至52,000平方米；
- (iv) 容積率—可資比較對象的容積率介乎2.3至2.5；
- (v) 土地用途—可資比較對象的住宅用途；及
- (vi) 剩餘土地使用年期—可資比較對象的剩餘土地使用年期為70年。

吾等已選定三塊相關可資比較土地。經選定可比對象的單位地價介乎約人民幣18,900元／平方米至人民幣20,200元／平方米。吾等得出結論，物業的單位地價約為人民幣19,720元／平方米。經考慮的可資比較土地詳情如下：

編號	可資比較土地	位置	交易時間	佔地面積 (平方米)	容積率	土地用途	剩餘土地使用年期	成交地價 (人民幣／ 平方米)
1	QY01(251): 2023-003	晴江社區	二零二三年四月	23,645	2.5	住宅	70年	18,900
2	GX2023-38(071)	成都高新技術產業開發區	二零二三年八月	51,949	2.5	住宅	70年	20,200
3	GX2023-02(071)	成都高新技術產業開發區	二零二三年五月	21,872	2.5	住宅	70年	19,700

為達致吾等的估值而進行的主要調整包括但不限於以下概要：

調整	範圍
位置與環境	-2% 至 +2%
交通與可評估性	-1%
基礎設施供給	2%
地盤形態	0% 至 +2%

調整的一般基準為倘若標的物業優於可比對象，則進行上調。反之，倘標的物業遜於可比對象或不如可比對象理想，則進行下調。

根據上述選擇標準編製的經選定可資比較土地名單屬詳盡無遺。調整詳情如下所示：

標的物業的位置優於可比對象1，因此進行上調。標的物業所處位置遜於可比對象2及3，因此進行下調。

就交通與可評估性而言，標的物業遜於所有緊鄰地鐵站的可比對象。因此進行下調。

關於公共基礎設施的充足性，標的物業屬於市中心核心區域，並配套基礎設施，如學校，而可比對象的教育資源相對薄弱。因此進行上調。

可比對象2的地盤形態不規則，而標的物業的土盤形態屬規則，因此進行上調。

以下為廈門乾元資產評估與房地產估價有限責任公司(「廈門乾元」)對成都兆蓉晟的全部股東權益價值出具的估值報告概要。

廈門乾元接受建發房地產集團成都有限公司的委託，根據國家有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，對建發房地產集團成都有限公司擬轉讓股權而涉及的成都兆蓉晟房地產開發有限公司股東全部權益在2023年08月31日表現的市場價值進行了評估。現將資產評估情況摘要如下：

### 一、評估目的

本次評估目的是為擬轉讓其股權而涉及的成都兆蓉晟房地產開發有限公司股東全部權益提供價值參考依據。

### 二、評估對象和評估範圍

本次評估對象為成都兆蓉晟房地產開發有限公司股東全部權益價值，評估範圍為成都兆蓉晟房地產開發有限公司申報的截止於2023年08月31日的全部資產及相應負債。

本次評估中，引用福建普和會計師事務所有限公司出具閩普和審字[2023]0937號無保留意見《審計報告》審定財務數據作為評估對象的賬面價值。

### 三、價值類型

市場價值。

### 四、評估基準日

2023年08月31日。

### 五、評估方法

資產基礎法。



由於被評估單位的各項表內及表外資產和負債均可識別，被評估單位也可以提供滿足資產基礎法所需的資料，評估人員可以對被評估單位資產及負債展開全面的清查和評估，具備採用資產基礎法進行評估的操作條件，因此本次評估能夠採用資產基礎法。

根據評估人員對成都兆蓉晟房地產開發有限公司經營現狀、經營計劃及發展規劃的瞭解，以及對其所依托的相關行業、市場的研究分析，該公司自成立以來尚未實際經營，且持有的地塊未取得《國有土地使用權證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》、《建設施工許可證》。相關規劃經濟指標、相關收入和成本暫時無法確定，未來收益無法準確預測。不適宜採用收益法進行評估。

由於被評估單位屬非上市公司，同一行業的上市公司業務結構、經營模式、企業規模、資產配置和使用情況、企業所處的經營階段、成長性、經營風險、財務風險等因素與被評估企業相差較大，且評估基準日近期中國同一行業的可比企業的買賣、收購及合併案例較少，所以相關可靠的可比交易案例的經營和財務數據很難取得，無法計算適當的價值比率，因此本次評估不適合採用市場法。

因此，根據本次評估目的和評估對象的特點，以及評估方法的適用條件，選擇資產基礎法進行評估。

## 六、主要的量化輸入數據

凡列入表內並經過成都兆蓉晟房地產開發有限公司確認的資產項目均在本次評估範圍之內。具體如下：

項目	評估值 (人民幣元)	賬面價值 (人民幣元)
流動資產	591,700,000.00	591,700,000.00
其中：貨幣資金	391,569.49	391,569.49
預付賬款	591,308,334.87	591,308,334.87
其他流動資產	95.64	95.64
非流動資產	—	—
<b>資產總計</b>	<b>591,700,000.00</b>	<b>591,700,000.00</b>
流動負債	591,700,000.00	591,700,000.00
其中：其他應付款	591,700,000.00	591,700,000.00
非流動負債	—	—
<b>負債合計</b>	<b>591,700,000.00</b>	<b>591,700,000.00</b>
<b>淨資產</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

本次評估中，引用福建普和會計師事務所有限公司出具閩普和審字[2023]0937號無保留意見《審計報告》審定財務數據作為評估對象的賬面價值。

## 七、主要假設

## (一) 基本假設

## 1. 交易假設

假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。

## 2. 公開市場假設

假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。

## 3. 資產持續經營假設

指評估時需根據被評估資產按目前的用途和使用的方式、規模、頻度、環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用，相應確定評估方法、參數和依據。

## 4. 企業持續經營假設

被評估單位將保持持續經營，並在經營方式上與現時保持一致。

### (二) 一般假設

1. 被評估單位所處的社會經濟環境無重大變化，國家及被評估單位所處地區的有關法律、法規、政策無重大變化；
2. 提供的資料真實、完整、可靠，不存在應提供而未提供、資產評估專業人員已履行必要評估程序仍無法獲知的其他可能影響評估結論的瑕疵事項、或有事項等；
3. 評估基準日後不發生影響被評估單位經營的不可抗拒、不可預見事件；
4. 被評估單位管理層有能力擔當其責任，在未來收益期內被評估單位主要管理人員和技術人員基於評估基準日狀況，不發生影響其經營變動的重大變更，管理團隊穩定發展，管理制度不發生影響其經營的重大變動。

### (三) 特殊假設

1. 被評估單位經營範圍、經營方式、管理模式等在保持一貫性的基礎上，穩定發展；
2. 被評估單位所申報的資產負債除已披露外不存在產權糾紛及其他經濟糾紛事項；
3. 被評估單位的生產經營及與生產經營相關的經濟行為符合國家法律法規。

## 八、評估值的釐定

### 1. 流動資產

成都兆蓉晟的流動資產包括貨幣資金、預付賬款和其他流動資產。

#### (1) 貨幣資金

對於幣種為人民幣的貨幣資金，由於不需要對評估值進行調整，故核實後賬面值等於評估值。

#### (2) 預付賬款

評估人員通過核查帳簿、原始憑證，在進行經濟內容和賬齡分析的基礎上，分析預付款項是否能形成相應資產或權益，以核實後的賬面價值確定為評估值，且不作調整。

#### (3) 其他流動資產

主要內容為資本化財務費用，評估人員查閱了原始入帳憑證，核實其真實性，經核實其金額與成都兆蓉晟申報一致。故清查核實後的賬面值等於評估價值，且不作調整。

## 2. 流動負債

成都兆蓉晟的流動負債主要為其他應付款。評估人員對其負債進行審查核實，在核實的基礎上，以評估基準日企業實際需要承擔的負債金額(即賬面值)作為負債的評估值，且不作調整。

## 九、評估結論

經評估，成都兆蓉晟房地產開發有限公司股東全部權益評估價值為人民幣零元整(人民幣0.00元)，較股東全部權益(淨資產)賬面值人民幣0.00元，賬面值與評估值並無差異。

本評估結論的有效使用期限為一年，即從2023年08月31日至2024年08月30日止。

## 十、特別事項說明

(一) 報告使用人在使用本報告的評估結論時，應注意本報告正文中第十一項「特別事項說明」對評估結論的影響，並關注評估結論成立的評估假設及前提條件。

(二) 在對評估範圍內的資產進行評估時，我們未考慮評估對象用於轉讓股權可能承擔的費用和稅項，未考慮資產進行特殊的交易方式可能追加付出的價格等可能影響其價值的任何限制。

以上內容摘自評估報告正文，欲瞭解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀評估報告全文。

## 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)
趙呈閩女士	一項全權信託的創立人	33,289,340 (附註2)	1.80%
	一項信託的受益人 (除一項全權信託權益外)	848,000 (附註3)	0.05%
	實益擁有人	132,000	0.01%

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)
林偉國先生	受控制法團的權益(附註2)	33,289,340 (附註2)	1.80%
	一項信託的受益人 (除一項全權信託權益外)	774,000 (附註3)	0.04%
	實益擁有人	116,000	0.01%
彭勇先生	受控制法團的權益	33,289,340 (附註2)	1.80%
	一項信託的受益人 (除一項全權信託權益外)	774,000 (附註3)	0.04%
田美坦先生	一項信託的受益人	342,115 (附註2)	0.02%
	一項信託的受益人 (除一項全權信託權益外)	698,000 (附註3)	0.04%
	實益擁有人	112,000	0.01%

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份總數1,845,814,126股計算。
- (2) 該等股份以Diamond Firetail Limited(「**Diamond Firetail**」)的名義登記，Diamond Firetail為一間在英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor 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，林偉國先生及彭勇先生各自為上述全權信託的保護人之一，而田美坦先生為上述全權信託的受益人之一。因此，根據證券及期貨條例，趙呈閩女士、林偉國先生、彭勇先生及田美坦先生被視為於Diamond Firetail所持有股份中擁有權益。

- (3) 35,300,000股股份已配發及發行予二零二一年受限制股份激勵計劃(「二零二一年激勵計劃」)的受託人，其代表激勵計劃的激勵對象持有股份。作為激勵計劃的激勵對象，趙呈閩女士、林偉國先生、彭勇先生及田美坦先生各自於按二零二一年激勵計劃透過受託人以信託方式持有的198,000股股份、174,000股股份、174,000股股份及168,000股股份中擁有權益，惟尚待歸屬。100,000,000股股份已配發及發行予二零二二年受限制股份激勵計劃(「二零二二年激勵計劃」)的受託人，其代表二零二二年激勵計劃的激勵對象持有股份。作為二零二二年激勵計劃的激勵對象，趙呈閩女士、林偉國先生、彭勇先生及田美坦先生各自於按二零二二年激勵計劃透過受託人以信託方式持有的650,000股股份、600,000股股份、600,000股股份及530,000股股份中擁有權益，惟尚待歸屬。

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	建發物業管理集團有限公司 (「建發物業」)	一項全權信託的創立人	53,918,090 (附註2)	3.93%
林偉國先生	建發物業	受控制法團的權益	53,918,090 (附註2)	3.93%
彭勇先生	建發物業	受控制法團的權益	53,918,090 (附註2)	3.93%
田美坦先生	建發物業	一項信託的受益人	554,116 (附註2)	0.04%

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1,371,034,016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，林偉國先生及彭勇先生各自為上述全權信託的保護人之一，而田美坦先生為上述全權信託的受益人之一。因此，根據證券及期貨條例，趙呈閩女士、林偉國先生及彭勇先生被視為於Diamond Firetail所持有建發物業普通股中擁有權益。



## (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 建發房產 益鴻國際有限公司 益能國際有限公司	董事兼副總經理 董事長兼黨委書記 董事 董事
林偉國先生	廈門建發 建發房產	黨委委員 董事、總經理兼黨委副書記
田美坦先生	建發房產	副總經理兼華東集群董事長
彭勇先生	建發房產	副總經理兼海西集群董事長
黃文洲先生	廈門建發 廈門建發股份有限公司 建發房產	董事長兼黨委書記 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
鄭永達先生	廈門建發 廈門建發股份有限公司 建發房產	董事兼總經理及黨委副書記 董事長兼黨委書記 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，而協議可由一方向另一方發出不少於一個月書面通知終止。於最後實際可行日期，各執行董事均享有每年人民幣3,000,000元的董事薪酬，以及由董事會全權酌情不時釐定(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，而協議可由一方向另一方發出不少於一個月書面通知終止。於最後實際可行日期，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，分別為期一年或三年，並可於緊隨其當時現行任期屆滿後當日起自動續約一年，而協議可由一方向另一方發出不少於三個月書面通知終止。於最後實際可行日期，各獨立非執行董事均享有每年200,000港元的董事薪酬。

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
浩德融資有限公司	可進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
廈門乾元資產評估與房地產估價有限責任公司	獨立估值師
福建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，上述專家概無於自二零二二年十二月三十一日(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二零二二年十二月三十一日(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) 概無董事於自二零二二年十二月三十一日(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) 成都兆蓉晟股權轉讓協議;
- (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-22頁;
- (d) 獨立物業估值師發出的該地塊的估值報告,全文載於本通函附錄一;
- (e) 廈門乾元所編製成都兆蓉晟的估值報告,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」)將於二零二四年一月十二日(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」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (a) 確認、批准及追認成都兆欣麟房地產開發有限公司(「成都兆欣麟」)與建發房地產集團成都有限公司(「建發房產成都」)所訂立日期為二零二三年十一月六日的股權轉讓協議(「成都兆蓉晟股權轉讓協議」)，據此，建發房產成都同意出售，而成都兆欣麟同意收購成都兆蓉晟房地產開發有限公司的100%股權(其副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)、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、簽立及交付一切有關文

## 股東特別大會通告

件及契據，作出或授權作出一切有關行動、事宜及事情，以落實及實施成都兆蓉晟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，二零二三年十二月二十一日

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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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. 本公司將於二零二四年一月九日(星期二)至二零二四年一月十二日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會或其任何續會，所有股份過戶文件及有關股票必須於二零二四年一月八日(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. 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。
7. 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  
香港夏慤道16號遠東金融中心17樓  
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2810 8185

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  
彭勇先生

### 非執行董事

黃文洲先生  
葉衍榴女士  
鄭永達先生

### 獨立非執行董事

黃馳維先生  
黃達仁先生  
陳振宜先生  
戴亦一先生

本通告備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。