

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下對本通函的任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有建發國際投資集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或受讓人，或經手出售或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或受讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

---

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

### 有關收購龍岩恒富40%股權 及收購龍岩利榮30%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



本公司謹訂於二零一七年十二月二十七日(星期三)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56至58頁。

股東特別大會上股東適用的代表委任表格已隨附本通函寄發予股東。不論閣下是否擬親身出席股東特別大會及／或於會上投票，務請按照所列印的指示，填妥隨附的代表委任表格並盡早交回本公司的香港股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一七年十二月七日

---

# 目 錄

---

|                 | 頁次 |
|-----------------|----|
| 釋義 .....        | 1  |
| 董事會函件 .....     | 5  |
| 獨立董事委員會函件 ..... | 19 |
| 信溢投資函件 .....    | 20 |
| 附錄一 估值報告 .....  | 38 |
| 附錄二 一般資料 .....  | 49 |
| 股東特別大會通告 .....  | 56 |

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「收購事項」   | 指 | 龍岩恒富收購事項及龍岩利榮收購事項   |
| 「聯繫人」    | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義  |
| 「董事會」    | 指 | 董事會   |
| 「建發房產」   | 指 | 建發房地產集團有限公司，一名於最後實際可行日期持有本公司約50.34%已發行股本的控股股東                                 |
| 「本公司」    | 指 | 建發國際投資集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市                                     |
| 「關連人士」   | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義  |
| 「控股股東」   | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義  |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事   |
| 「股東特別大會」 | 指 | 本公司將舉行以批准(其中包括)股權轉讓協議項下擬進行交易的股東特別大會   |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 龍岩恒富股權轉讓協議及龍岩利榮股權轉讓協議   |
| 「本集團」    | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「港元」     | 指 | 香港法定貨幣港元  |
| 「恒富土地」   | 指 | 位於中國福建省龍岩市新羅區龍騰路與雙洋路交叉口東南角、天譽小區C地塊東南側(龍岩市榮佳小區)的一塊土地上的住宅發展項目，估計總佔地面積為28,495平方米 |
| 「香港」     | 指 | 中國香港特別行政區   |

---

## 釋 義

---

|                  |   |  |
|------------------|---|--|
| 「獨立董事委員會」        | 指 | 本公司將成立以就股權轉讓協議擬進行的交易向獨立股東提供意見的董事會轄下獨立董事委員會(由獨立非執行董事黃拋維先生、黃達仁先生、陳振宜先生組成)  |
| 「獨立財務顧問」或「信溢投資」  | 指 | 信溢投資策劃有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)以及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，乃為就訂立股權轉讓協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見而委任的獨立財務顧問 |
| 「獨立物業估值師」或「戴德梁行」 | 指 | 戴德梁行有限公司，獨立物業估值師   |
| 「獨立股東」           | 指 | 根據上市規則毋須就批准股權轉讓協議項下擬進行交易的決議案放棄投票的股東  |
| 「金水文化」           | 指 | 閩侯縣金水湖文化旅遊開發有限公司，一家於中國成立的有限公司  |
| 「最後實際可行日期」       | 指 | 二零一七年十二月四日，乃為本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期   |
| 「利榮土地」           | 指 | 位於中國福建省龍巖市新羅區龍騰路西南端與東肖板塊銜接處，南鄰廈蓉高速龍巖出口西側的一塊土地上的住宅發展項目，估計總佔地面積為95,925平方米  |
| 「上市規則」           | 指 | 聯交所證券上市規則  |
| 「龍巖恒富收購事項」       | 指 | 益悅向建發房產收購龍巖恒富的40%股權  |

---

## 釋 義

---

|              |   |                                       |
|--------------|---|---------------------------------------|
| 「龍岩恒富股權轉讓協議」 | 指 | 益悅與建發房產就龍岩恒富收購事項於二零一七年十月三十一日訂立的股權轉讓協議 |
| 「龍岩恒富」       | 指 | 龍岩恒富房地產開發有限公司，一家於二零一七年一月十九日註冊成立的有限公司  |
| 「龍岩土地發展」     | 指 | 龍岩市土地發展經營有限公司，一家於中國成立的有限公司            |
| 「龍岩利榮收購事項」   | 指 | 益悅向建發房產收購龍岩利榮的30%股權                   |
| 「龍岩利榮股權轉讓協議」 | 指 | 益悅與建發房產就龍岩利榮收購事項於二零一七年十月三十一日訂立的股權轉讓協議 |
| 「龍岩利榮」       | 指 | 龍岩利榮房地產開發有限公司，一家於二零一七年一月十九日註冊成立的有限公司  |
| 「中國」         | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣       |
| 「人民幣」        | 指 | 中國法定貨幣人民幣                             |
| 「證券及期貨條例」    | 指 | 香港法例第571章證券及期貨條例(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                           |
| 「廈門富業」       | 指 | 廈門富業天成房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司          |

---

## 釋 義

---

「益悦」 指 廈門益悦置業有限公司，一家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

除另有指明外，於本通函內，人民幣兌港元乃按1港元兌人民幣0.85元的匯率換算，僅供說明之用。此等換算不應詮釋為任何金額已經、本可以或可以按此匯率或任何其他匯率換算。

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

執行董事：

庄躍凱先生(主席)

施震先生

趙呈閩女士

非執行董事：

王憲榕女士

吳小敏女士

黃文洲先生

獨立非執行董事：

黃馳維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

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

敬啟者：

**有關收購龍岩恒富40%股權  
及收購龍岩利榮30%股權的  
須予披露及關連交易  
及  
股東特別大會通告**

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年十月三十一日的公告。

本通函旨在(i)向股東提供有關訂立股權轉讓協議的進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會有關訂立股權轉讓協議的推薦建議；(iii)載列獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東出具的函件；及(iv)根據上市規則規定向股東提供股東特別大會通告及其他資料。

---

## 董 事 會 函 件

---

董事會欣然宣佈，於二零一七年十月三十一日，本公司間接全資附屬公司益悅與建發房產訂立以下協議：

- (1) 龍岩恒富股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購龍岩恒富的40%股權。龍岩恒富股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣23,868,688.81元。益悅亦須償還建發房產先前墊付予龍岩恒富的股東貸款人民幣138,192,533.33元；及
- (2) 龍岩利榮股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購龍岩利榮的30%股權。龍岩利榮股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣17,683,268.25元。益悅亦須償還建發房產先前墊付予龍岩利榮的股東貸款人民幣155,045,691.52元。

### 龍岩恒富股權轉讓協議

#### 日期

二零一七年十月三十一日

#### 訂約方

賣方：建發房產

買方：益悅

#### 將予收購的資產

龍岩恒富的40%股權

#### 代價

龍岩恒富收購事項的現金代價為人民幣23,868,688.81元。益悅須於龍岩恒富股權轉讓協議規定的先決條件獲達成後向建發房產全額支付代價。益悅亦須償還建發房產先前墊付予龍岩恒富的股東貸款人民幣138,192,533.33元。

現金代價乃由益悅與建發房產經參考廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司(獨立於本集團、本集團關連人士及建發房產的第三方)對龍岩恒富的總資產及負債進



## 董事會函件

行的估值後公平磋商釐定。於二零一七年六月三十日，龍岩恒富的總資產估值約為人民幣401,470,109元，包括(i)淨資產人民幣59,671,722元及(ii)總負債人民幣341,798,387元。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣138,192,533.33元乃根據龍岩恒富於二零一七年六月三十日的經審核賬目內建發房產先前墊付予龍岩恒富的股東貸款總額計算。龍岩恒富的估值乃按資產基礎法編製。假設龍岩恒富將持續經營，龍岩恒富的資產及負債將按與有關資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。龍岩恒富的經評估股權價值將按經評估總資產價值減經評估總負債價值釐定。

此外，本公司已委聘戴德梁行(為獨立於本集團、本集團關連人士及建發房產的第三方)評估恒富土地於二零一七年九月三十日的評估值。於二零一七年九月三十日，恒富土地的評估值約人民幣370,000,000元。於二零一七年六月三十日，龍岩恒富的總資產由廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司估值，估值約為人民幣401,470,109元，主要包括恒富項目的開發中物業的評估值約人民幣354,716,013元。因此，與龍岩恒富開發中物業於二零一七年六月三十日的評估值比較，戴德梁行於二零一七年九月三十日對恒富土地評估的價值已增加約4.3%。再者，廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司進行估值採用的估值方法有別於戴德梁行估值報告所採用者。廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司採用成本法，而戴德梁行則採用直接比較法，通過參考有關市場可得的可比較銷售實例估值，並會(如適用)考慮已支出的建築成本。

由於龍岩恒富所持有的主要資產為恒富土地，且恒富土地的估值乃由戴德梁行於較近期進行，故董事相信將戴德梁行編製的估值報告載入本通函附錄一乃屬充分且較為恰當。

誠如上文所述，由於(i)恒富土地於二零一七年九月三十日的評估值約人民幣370,000,000元已較龍岩恒富開發中物業於二零一七年六月三十日的評估值約人民幣354,716,013元增加約4.3%；(ii)戴德梁行所評估的恒富土地價值與廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司所評估的龍岩恒富的評估值性質不同，龍岩恒富的評估值包括龍岩恒富的資產及負債；(iii)儘管戴德梁行評估的恒富土地價值的40%(即人民幣148,000,000元)低於龍岩恒富收購事項的總代價(即人民幣162,061,222.14元)，但龍岩恒富於二零一七年六月三十日的總資產不僅包含恒富土地，而且還包括主要流動資產(如現金約人民幣46,594,988元)。因此，考慮到恒富土地及龍岩恒富的現金，龍岩恒富收購事項的總代價較恒富土地的評估值並無溢價；及(iv)進行恒富土地的評估與進行龍岩恒富的估值的時間相距三個月，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將在收到獨立財務顧問意見後發表其觀點)認為，龍岩恒富收購事項的總代價並無較恒富土地的評估值有溢價，而龍岩恒富股權轉讓協議的總代價屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

### 先決條件

龍岩恒富收購事項須待獲得上市規則規定的所有所需批准，包括獨立股東的批准後，方告完成。

### 完成

自龍岩恒富收購事項完成起，益悅將持有龍岩恒富的40%股權。根據過往協議的有關條款，建發房產於龍岩恒富董事會五個席位中所佔的三個席位，將由益悅接替。因此，董事認為本公司將會對龍岩恒富的主要活動擁有主要控制權。龍岩恒富將成為本公司的間接附屬公司，而其財務業績亦將於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

### 龍岩利榮股權轉讓協議

#### 日期

二零一七年十月三十一日

#### 訂約方

賣方：建發房產

買方：益悅

#### 將予收購的資產

龍岩利榮的30%股權

#### 代價

龍岩利榮收購事項的現金代價為人民幣17,683,268.25元。益悅須於龍岩利榮股權轉讓協議規定的先決條件獲達成後向建發房產全額支付代價。益悅亦須償還建發房產先前墊付予龍岩利榮的股東貸款人民幣155,045,691.52元。

現金代價乃由益悅與建發房產經參考廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司(獨立於本集團、本集團關連人士及建發房產的第三方)對龍岩利榮的總資產及負債進行的估值後公平磋商釐定。於二零一七年六月三十日，龍岩利榮的總資產估值約為人民幣583,978,483元，包括(i)淨資產人民幣58,944,228元及(ii)總負債人民幣525,034,255元。另

---

## 董事會函件

---

一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣155,045,691.52元乃根據龍岩利榮於二零一七年六月三十日的經審核賬目內建發房產先前墊付予龍岩利榮的股東貸款總額計算。龍岩利榮的估值乃按資產基礎法編製。假設龍岩利榮將持續經營，龍岩利榮的資產及負債將按與有關資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。龍岩利榮的經評估股權價值將按經評估總資產價值減經評估總負債價值釐定。

此外，本公司已委聘戴德梁行(為獨立於本集團、本集團關連人士及建發房產的第三方)評估利榮土地於二零一七年九月三十日的評估價值。於二零一七年九月三十日，利榮土地的評估價值約人民幣598,000,000元。於二零一七年六月三十日，龍岩利榮的總資產由廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司估值，估值約為人民幣583,978,483元，而經扣除如現金約人民幣41,792,532元等主要流動資產後，餘額的賬面值約為人民幣542,185,951元，主要包括利榮項目開發中物業的評估價值約人民幣541,907,063元。因此，由廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司於二零一七年六月三十日對該等開發中物業進行評估的價值相當於戴德梁行於二零一七年九月三十日對利榮土地評估的價值折讓約9.4%。再者，廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司進行估值採用的估值方法有別於戴德梁行估值報告所採用者。廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司採用成本法，而戴德梁行則採用直接比較法，通過參考有關市場可得的可比較銷售實例估值，並會(如適用)考慮已支出的建築成本。董事(不包括獨立非執行董事，彼等將在收到獨立財務顧問意見後發表其觀點)認為，根據龍岩利榮股權轉讓協議的總代價屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

由於龍岩利榮所持有的主要資產為利榮土地，且利榮土地的估值乃由戴德梁行於較近期進行，故董事相信將戴德梁行編製的估值報告載入本通函附錄一乃屬充分且較為恰當。

### 先決條件

龍岩利榮收購事項須待獲得上市規則規定的所有所需批准，包括獨立股東的批准後，方告完成。龍岩恒富收購事項與龍岩利榮收購事項並非互為條件。

### 完成

自龍岩利榮收購事項完成起，益悅將持有龍岩利榮的30%股權。龍岩利榮將會成為本公司的聯繫人，而其財務業績亦將不會於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

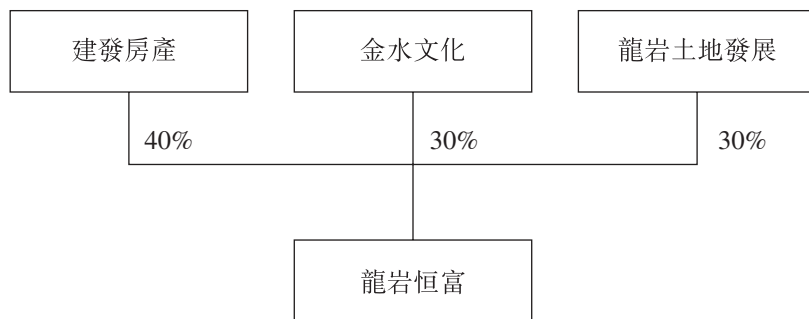
支付條款

益悅將以本集團內部資源為股權轉讓協議規定代價提供資金。

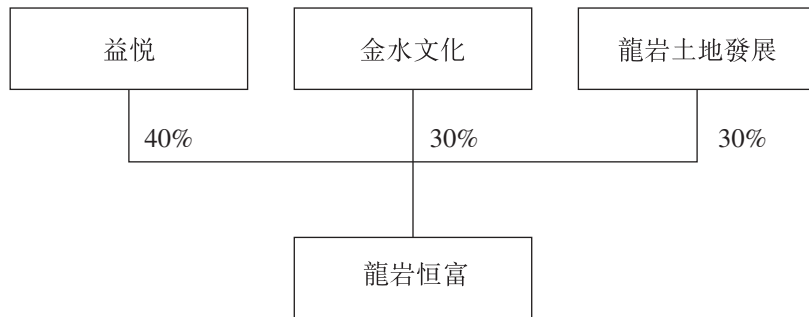
龍岩恒富的股權架構

龍岩恒富 (i) 於最後實際可行日期；及 (ii) 緊隨龍岩恒富收購事項完成後的股權架構如下：

於最後實際可行日期：



緊隨龍岩恒富收購事項完成後：



金水文化為一家於中國成立的有限公司，主要從事旅遊開發經營，酒店開發經營，房地產開發經營，文化產業投資等。

龍岩土地發展為一家於中國成立的有限公司，主要從事土地開發，土地管理服務，房地產開發經營等。

## 董事會函件

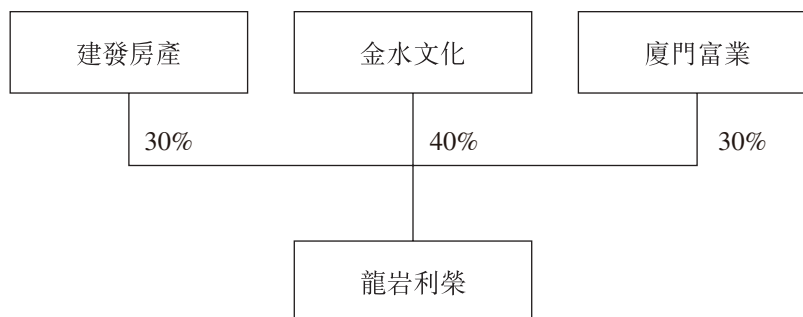
### 龍岩恒富的股權架構

| 股東名稱   | 龍岩恒富收購事項完成前              |             | 緊隨龍岩恒富<br>收購事項完成後        |             |
|--------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
|        | 龍岩恒富的<br>註冊股本金額<br>(人民幣) | 百分比         | 龍岩恒富的<br>註冊股本金額<br>(人民幣) | 百分比         |
| 建發房產   | 20,000,000               | 40%         | —                        | —           |
| 金水文化   | 15,000,000               | 30%         | 15,000,000               | 30%         |
| 龍岩土地發展 | 15,000,000               | 30%         | 15,000,000               | 30%         |
| 益悅     | —                        | —           | 20,000,000               | 40%         |
| 總計：    | <u>50,000,000</u>        | <u>100%</u> | <u>50,000,000</u>        | <u>100%</u> |

### 龍岩利榮的股權架構

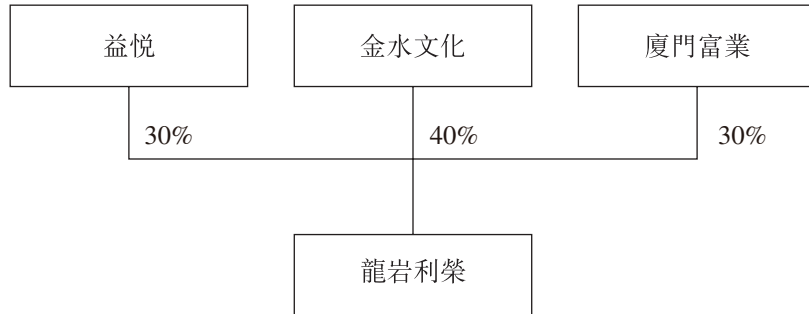
龍岩利榮 (i) 於最後實際可行日期；及 (ii) 緊隨龍岩利榮收購事項完成後的股權架構如下：

於最後實際可行日期：



## 董 事 會 函 件

緊隨龍岩利榮收購事項完成後：



廈門富業為一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發與經營。

### 龍岩利榮的股權架構

| 股東名稱 | 龍岩利榮收購事項完成前              |             | 緊隨龍岩利榮<br>收購事項完成後        |             |
|------|--------------------------|-------------|--------------------------|-------------|
|      | 龍岩利榮的<br>註冊股本金額<br>(人民幣) | 百分比         | 龍岩利榮的<br>註冊股本金額<br>(人民幣) | 百分比         |
| 建發房產 | 15,000,000               | 30%         | —                        | —           |
| 金水文化 | 20,000,000               | 40%         | 20,000,000               | 40%         |
| 廈門富業 | 15,000,000               | 30%         | 15,000,000               | 30%         |
| 益悦   | —                        | —           | 15,000,000               | 30%         |
| 總計：  | <u>50,000,000</u>        | <u>100%</u> | <u>50,000,000</u>        | <u>100%</u> |

---

## 董 事 會 函 件

---

### 有關龍岩恒富的財務資料

下文載列自二零一七年一月十九日(成立日期)至二零一七年六月三十日期間有關龍岩恒富的若干財務資料：

|         | 於二零一七年<br>六月三十日<br>(經審核)<br>(人民幣千元)                                |
|---------|--|
| 總資產     | 391,189  |
| 淨資產     | 49,391   |
|         | 自二零一七年<br>一月十九日<br>(成立日期)至<br>二零一七年<br>六月三十日期間<br>(經審核)<br>(人民幣千元) |
| 除稅前虧損淨額 | 812  |
| 除稅後虧損淨額 | 609  |

### 有關恒富土地的資料

龍岩恒富的主要資產為恒富土地(案名：富力建發尚悅居)，恒富土地位於中國福建省龍岩市新羅區龍騰路與雙洋路交叉口東南角、天譽小區C地塊東南側(龍岩市榮佳小區)，估計總佔地面積為28,495平方米，估計容積率建築面積約為117,155平方米。恒富土地所處位置鄰近龍岩市中心，四周為高層住宅物業以及行政、商務、商業、住宅及休閒等多功能設施。此外，恒富土地坐擁四通八達的交通網絡，毗鄰龍岩高鐵站及龍岩橋。該項目計劃開發為八棟高層住宅大廈，主要面向中高端客戶。該項目正進行施工。

## 董事會函件

### 有關龍岩利榮的財務資料

下文載列自二零一七年一月十九日(成立日期)至二零一七年六月三十日期間有關龍岩利榮的若干財務資料：

|         | 於二零一七年<br>六月三十日<br>(經審核)<br>(人民幣千元)                                |
|---------|--|
| 總資產     | 574,220  |
| 淨資產     | 49,185   |
|         | 自二零一七年<br>一月十九日<br>(成立日期)至<br>二零一七年<br>六月三十日<br>(經審核)期間<br>(人民幣千元) |
| 除稅前虧損淨額 | 1,066  |
| 除稅後虧損淨額 | 815  |

### 有關利榮土地的資料

龍岩利榮的主要資產為利榮土地(案名：建發璽院)，利榮土地位於中國福建省龍岩市新羅區龍騰路西南端(龍岩城市兩大主動脈之一)與東肖板塊銜接處，南鄰廈蓉高速龍岩出口西側，估計總佔地面積為95,925平方米，估計容積率建築面積約為201,141平方米。利榮土地位於龍岩市經濟開發新區交匯點，屬龍岩市高尚住宅地段之一，四周為別墅及高層住宅物業。利榮土地兩公里範圍內亦設有各種配套設施。此外，利榮土地毗鄰龍岩大道，且距離漳龍高速公路入口少於500米。該項目計劃開發為高層住宅、複式別墅及聯排別墅，主要面向中高端客戶。該項目正進行施工，尚未啟動預售。

### 收購事項的理由及裨益

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。

股權轉讓協議的條款乃由本公司與各自訂約方公平磋商後而達致，並經參考龍岩恒富及龍岩利榮各自股權評估價值而釐定。考慮到：(i)恒富土地及利榮土地毗鄰均有不同設施，可方便到達龍岩市的市區；恒富土地的平均樓面價格(土地代價除以土地估計建築面



---

## 董事會函件

---

積)約每平方米人民幣2,500元，而利榮土地則約每平方米人民幣2,850元，兩者均遠低於該兩幅土地獲收購的同期龍岩市其他九幅由不同開發商所收購土地的平均樓面價格每平方米人民幣3,677元；因此，恒富土地及利榮土地各自具備區域及價格價勢，經營風險較低，具備盈利空間，開發前景良好；及(ii)龍岩市售出的住宅單位總面積以及龍岩市住宅單位總銷售由二零一二年至二零一六年錄得幾近兩倍增長，而二零一七年十月的住宅單位平均售價已達約每平方米9,700元；因此龍岩房地產市場具備潛力，合作開發有利於降低風險，擴大本公司在龍岩的市場份額及提升品牌認知；因此董事(不包括獨立非執行董事，彼等將在收到獨立財務顧問意見後發表其觀點)認為訂立股權轉讓協議有利於本公司主營業務發展且股權轉讓協議的條款屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

開發恒富土地及利榮土地的未來資本承諾將主要以物業預售所得款項及房地產開發貸款撥付。董事認為，經計及本集團可用的財務資源及銀行融資，本公司將擁有充足營運資金作恒富土地及利榮土地的未來開發。

### 上市規則涵義

根據上市規則第14A.81條，龍岩恒富股權轉讓協議及龍岩利榮股權轉讓協議擬進行的交易須合併計算。於合併後，由於收購事項的一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，故收購事項根據上市規則第十四章構成一項須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

由於建發房產為本公司控股股東，故建發房產被視為本公司關連人士。因此，股權轉讓協議擬進行的交易根據上市規則第十四A章構成一項關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。本公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准股權轉讓協議擬進行的交易。

---

## 董事會函件

---

建發房產(於最後實際可行日期持有215,472,000股已發行股份,佔本公司已發行股本約50.34%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准股權轉讓協議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知、所悉及所信,於最後實際可行日期,概無其他股東於股權轉讓協議擬進行的交易中擁有權益。

董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信,概無董事於股權轉讓協議擬進行的交易擁有重大權益,故並無董事須就考慮及批准股權轉讓協議擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。

本公司將成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成),以審議股權轉讓協議擬進行的交易,並向獨立股東提供意見。本公司已委任一名獨立財務顧問,以就股權轉讓協議的條款是否於本公司一般和日常業務過程中按正常商業條款或更好的條款訂立,且符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 有關股權轉讓協議訂約方的資料

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

建發房產為一家於中國成立的有限公司,為本公司控股股東,於最後實際可行日期持有215,472,000股已發行股份,佔本公司已發行股本約50.34%,主要從事房地產開發、商業運營、物業管理、投資等業務。

### 股東特別大會

本公司將於二零一七年十二月二十七日(星期三)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,以考慮並酌情批准(其中包括)訂立股權轉讓協議。本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格及回條。

於決議案中擁有重大權益的任何股東及其聯繫人將會在股東特別大會上就訂立股權轉讓協議的決議案放棄投票。建發房產持有於本公司約50.34%權益,故此建發房產及其聯繫人將須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

---

## 董事會函件

---

除上文所披露者外，董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，並無其他股東須就將於股東特別大會上考慮的相關決議案放棄投票。

股東特別大會通告載於本通函第56至58頁。

閣下如欲委任代表出席股東特別大會，謹請按照所列印的指示填妥代表委任表格並將該表格交回。上述文件最遲須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。本公司將於二零一七年十二月二十日(星期三)至二零一七年十二月二十七日(星期三)期間(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，期內不會辦理股份過戶登記手續。凡於二零一七年十二月十九日(星期二)名列本公司股東名冊內的股份持有人均有權出席股東特別大會，並可就擬於會上提呈的全部決議案進行投票。

無論閣下是否將出席股東特別大會，務請填妥並交回代表委任表格及回條。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經已成立，以就訂立股權轉讓協議是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立財務顧問信溢投資策劃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19頁，而獨立財務顧問函件全文(載有其意見)則載於本通函第20至37頁。

### 推薦建議

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為股權轉讓協議乃於本集團一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議全部獨立股東於股東特別大會上投票贊成提呈的相關決議案。

### 以投票方式進行表決

根據組織章程細則的規定，股東特別大會的所有表決均採用投票方式。股東於股東特別大會上的投票將採用現場投票及網絡投票相結合的表決方式。

---

## 董 事 會 函 件

---

### 其他資料

務請閣下垂注本通函附錄二所載一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
建發國際投資集團有限公司  
主席兼執行董事  
庄躍凱  
謹啟

二零一七年十二月七日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會的函件全文，當中載有獨立董事委員會就訂立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：

有關收購龍岩恒富40%股權  
及收購龍岩利榮30%股權的  
須予披露及關連交易  
及  
股東特別大會通告

我們獲委任組成獨立董事委員會，藉以審議股權轉讓協議並就訂立股權轉讓協議向獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司於二零一七年十二月七日向股東發出的通函（「通函」）（本通函為其中一部分）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。信溢投資策劃有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會提供意見。謹請閣下垂注已載於本通函第20至37頁的獨立財務顧問函件。

經考慮(i)通函「董事會函件」內「收購事項協議的理由及裨益」一段所披露的理由；及(ii)獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由，及其結論及意見，我們同意獨立財務顧問的觀點，及認為股權轉讓協議乃按正常商業條款於本集團的一般及日常業務過程中訂立，其條款屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

因此，我們建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，藉以批准訂立股權轉讓協議。

此致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會  
(獨立非執行董事)

黃馳維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

謹啟

二零一七年十二月七日

---

# 信溢投資函件

---

以下為信溢投資策劃有限公司就收購事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃供載入本通函而編製。



信溢投資策劃有限公司  
CHALLENGE CAPITAL MANAGEMENT LIMITED

---

香港中環  
士丹利街16號  
騏利大廈3樓

敬啟者：

## 有關收購龍岩恒富40%股權 及收購龍岩利榮30%股權的 須予披露及關連交易

### 引言

吾等謹此提述吾等就股權轉讓協議項下擬進行的收購事項獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司致股東日期為二零一七年十二月七日的通函（「通函」）的董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件為通函的一部分。除另有界定或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一七年十月三十一日，益悅（為 貴公司之間接全資附屬公司）與建發房產訂立股權轉讓協議，據此建發房產同意出售及益悅同意購買龍岩恒富的40%股權及龍岩利榮的30%股權。龍岩恒富股權轉讓協議的現金代價為人民幣23,868,688.81元。益悅亦須償還建發房產先前墊付予龍岩恒富的股東貸款人民幣138,192,533.33元。龍岩利榮股權轉讓協議的現金代價為人民幣17,683,268.25元。益悅亦須償還建發房產先前墊付予龍岩利榮的股東貸款人民幣155,045,691.52元。自收購事項完成起，益悅將分別持有龍岩恒富的40%股權及龍岩利榮的30%股權。龍岩恒富將成為 貴公司的間接附屬公司及其財務業績將併入 貴公司的綜合財務報表。龍岩利榮將成為 貴公司的聯營公司及其財務業績將不會併入 貴公司的綜合財務報表。

---

## 信 溢 投 資 函 件

---

由於建發房產為 貴公司的控股股東，根據上市規則，建發房產被視為 貴公司的關連人士。因此，根據上市規則第 14 A 章，股權轉讓協議項下擬進行的收購事項構成 貴公司的關連交易。

根據上市規則第 14A.81 條，龍岩恒富股權轉讓協議項下及龍岩利榮股權轉讓協議項下擬進行的交易須合併計算。經合併計算後，由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，收購事項根據上市規則構成須予披露交易，故此須遵守 (i) 上市規則第 14A 章的申報、公告及獨立股東批准的規定；及 (ii) 上市規則第 14 章適用於須予披露交易的規定。股東特別大會將會舉行以尋求獨立股東批准股權轉讓協議項下擬進行的收購事項。

建發房產 (其於最後實際可行日期持有 215,472,000 股已發行股份，佔 貴公司已發行股本約 50.34%) 及其聯繫人在股東特別大會表決有關批准股權轉讓協議項下擬進行的收購事項的建議決議案時須放棄投票。除以上所述及據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東於股權轉讓協議項下擬進行的收購事項中擁有權益。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，以就股權轉讓協議之條款及其項下擬進行的交易是否為一般商業條款，對 貴公司及獨立股東而言是否公平合理，是否於 貴公司的一般及日常業務過程中進行，及是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。吾等 (信溢投資策劃有限公司) 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。

過去兩年內，吾等並無擔任 貴公司、益悅、建發房產、或彼等各自任何聯繫人的財務顧問或獨立財務顧問。吾等獨立於且與 貴公司、益悅、建發房產或彼等各自任何聯繫人概無關連。因此，吾等被視為合資格就收購事項提供獨立意見。除與此次委任相關就吾等向 貴公司提供服務而應付吾等的正常專業費用外，概無任何安排使吾等可向 貴公司、益悅、建發房產或彼等各自任何聯繫人收取任何其他費用或利益。

### 吾等之意見基準

在編製吾等之意見及推薦建議時，吾等依賴通函所載或提述的資料、事實及陳述，及 貴公司向吾等提供的資料、事實及陳述，以及其管理層發表的意見。吾等已假設通函所載或提述的所有資料、事實及陳述，及 貴公司提供的資料、事實及陳述，以及其管理層發表的意見，於通函日期在所有重大方面均屬真實、準確及完整，且可予依賴以編製吾等之意見。

吾等亦已假設 貴公司董事、顧問及代表提供的所有見解、意見及意向聲明乃經適當及審慎查詢後達致。董事已向吾等確認在所提供資料及所發表意見中概無隱瞞或遺漏任何重大事實。吾等認為吾等已獲提供並已審閱在目前情況下所有現時可獲提供的資料及文件，使吾等達致知情見解，為吾等意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑任何相關資料被隱瞞，吾等亦無發現任何事實或情況會導致吾等所獲提供的資料及陳述失實、不準確或具誤導成份。吾等認為，吾等已採取所有必要步驟促使吾等達致知情見解，並支持吾等依賴所獲提供的資料為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司及其管理層所提供的資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團的業務或事務或未來前景進行獨立的詳細調查或審計。吾等之意見必須基於截至最後實際可行日期已生效的財務、經濟、市場及其他狀況，以及吾等所獲提供的資料。

全體董事共同及個別承擔通函所載資料準確性的全部責任，並確認經作出一切合理查詢後，據董事深知及確信，通函所載資料在所有重大方面屬準確及完整，亦沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項致使通函的任何陳述具誤導成份。

刊發本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東作為考慮收購事項的參考之用，除供收錄於通函外，未經吾等書面同意前，均不可引述或提述本函件的全部或任何部分內容，本函件亦不得作為任何其他用途。



主要考慮因素及理由

就收購事項編製吾等意見時，吾等已考慮以下的主要因素及理由：

1. 貴集團概覽

貴集團主要在中國從事物業開發業務、房地產行業鏈投資服務及新興行業的投資。根據 貴公司截至二零一七年六月三十日止六個月的中期報告(「二零一七年年報」)，貴集團計劃擴展及改進其房地產開發業務：(i) 繼續深耕其於重點城市的勢力，進入具備發展潛力城市，加大土地收購的力度以擴大及優化 貴集團土地儲備；(ii) 根據實際情況採取多元化合作模式，降低經營風險；及(iii) 提升 貴集團產品標準化、品牌價值及在區域市場的企業形象。

下文載列 貴公司的綜合財務資料摘要，內容分別摘錄自 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零一六年年報」)及二零一七年年報：

綜合收益表

|        | 截至十二月三十一日止年度            |                         | 截至六月三十日止六個月                       |                          |
|--------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
|        | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(經審核) | 二零一六年<br>人民幣千元<br>(經審核) | 二零一六年<br>人民幣千元<br>(未經審核)<br>(經重述) | 二零一七年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 收入     | 133,767                 | 104,103                 | 34,410                            | 66,072                   |
| 股東應佔溢利 | 12,688                  | 14,639                  | 11,858                            | 11,185                   |

綜合資產負債表

|          | 於十二月三十一日                |                                  | 於六月三十日                   |
|----------|-------------------------|----------------------------------|--------------------------|
|          | 二零一五年<br>人民幣千元<br>(經審核) | 二零一六年<br>人民幣千元<br>(經審核)<br>(經重述) | 二零一七年<br>人民幣千元<br>(未經審核) |
| 現金及現金等價物 | 71,925                  | 630,349                          | 2,421,499                |
| 總資產      | 1,280,478               | 7,612,516                        | 10,096,023               |
| 總負債      | 431,237                 | 6,390,619                        | 8,509,016                |
| 資產淨值     | 849,241                 | 1,221,897                        | 1,587,007                |

### 1.1 截至二零一六年十二月三十一日止年度的財務表現

貴集團的收入由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣1.338億元下降至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣1.041億元，跌幅約為22.2%。誠如二零一六年年報所述，該跌幅主要由於年內出售及交付的可出售建築面積減少，導致物業銷售收入下跌約86.7%所致。另一方面，截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入下降部分由商業資產管理分部的收入增加及年內開始提供代建服務及智能化建設服務所產生之收入抵銷。

股東應佔溢利由截至二零一五年十二月三十一日止年度約人民幣1,270萬元增加約15.4%至截至二零一六年十二月三十一日止年度約人民幣1,460萬元。據 貴公司管理層表示，該增幅主要是由於因年內產生自商業資產管理分部的收入百分比增加而使毛利率整體上升所致。

### 1.2 截至二零一七年六月三十日止六個月的財務表現

貴集團的收入由截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣3,440萬元增加至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣6,610萬元，增幅約為92.0%。誠如二零一七年中期報告所述，該增幅主要由於物業銷售及商業資產管理分部所產生之收入較二零一六年同期增加所致。

股東應佔溢利由截至二零一六年六月三十日止六個月約人民幣1,190萬元下降約5.7%至截至二零一七年六月三十日止六個月約人民幣1,120萬元。根據二零一七年中期報告，該跌幅主要由於相關期間尚未確認收入但已產生開支的物業項目數目大幅增加所致。 貴公司預期未來將從這些項目逐漸錄得溢利。

### 1.3 截至二零一七年六月三十日的財務狀況

貴集團的現金及現金等價物由於二零一六年十二月三十一日約人民幣6.303億元增加至於二零一七年六月三十日約人民幣24.215億元，增幅約為284.2%。誠如二零一七年中期報告所述，該增幅主要由於經營活動產生的現金淨額所致。 貴集團的總資產由於二零一六年十二月三十一日約人民幣76.125億元增加至於二零一七年六月三十日約人民幣100.96億元，主要由於相關期間的現金及現金等價物增加所致。於二零一七年六月三十日， 貴集

團的總負債約為人民幣85.09億元，較於二零一六年十二月三十一日之金額增加約33.1%。誠如二零一七年年中期報告所述，該增幅主要由於相關期間預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款增加所致。貴集團資產淨值由於二零一六年十二月三十一日約人民幣12.219億元增加至於二零一七年六月三十日約人民幣15.87億元，主要由於向益能國際有限公司（建發房產的間接全資附屬公司）發行本金總額為5億港元的永久可換股債券以償還建發房產先前墊付予貴公司的股東貸款。誠如二零一七年年中期報告所披露，該永久可換股債券被分類為權益工具因其並無償還本金的責任及貴公司可選擇遞延分派利息付款，故此根據貴公司的會計政策並未落入金融負債分類的定義內。

## 2. 龍岩恒富及龍岩利榮概覽

### 2.1 龍岩恒富概覽

龍岩恒富是一家於二零一七年一月十九日在中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發及管理業務。於最後實際可行日期，龍岩恒富的註冊資本為人民幣5,000萬元，分別由建發房產、金水文化及龍岩土地發展出資人民幣2,000萬元、人民幣1,500萬元及人民幣1,500萬元，分別佔龍岩恒富的40%、30%及30%股權。

龍岩恒富的主要資產是恒富土地，其位於福建省龍岩市龍騰路與雙洋路交叉口東南角、天譽小區C地塊東南側（龍岩市榮佳小區），估計總佔地面積約28,495平方米。恒富土地位置靠近龍岩市中心，四周高層住宅物業及各類功能設施林立，包括行政、商務、商業、住宅及康樂設施等。此外，恒富土地具有通達廣泛交通運輸網絡的便利，並位於龍岩高鐵站及龍岩大橋附近。

根據貴公司管理層所述，恒富土地是一幅混合用途的地塊，計劃興建八幢高層住宅大樓，估計計容積率建築面積（「**建築面積**」）約117,155平方米（「**恒富項目**」）。吾等從貴公司提供的資料中注意到恒富項目預期將提供約981個住宅單位及約782個泊車位，主要目標是中高收入階層客戶。龍岩恒富已取得對於恒富項目總建築面積約142,211平方米、日期為二零一七年八月三十一日的施工許可證，預期建築工程將於二零一九年九月前完成。誠如貴公司告知，龍岩恒富已開始進行地基工程，並於近期取得恒富項目232個住宅單位的預售許可證。

## 信 溢 投 資 函 件

下文載列龍岩恒富的財務資料摘要，乃根據龍岩恒富於二零一七年一月十九日至二零一七年六月三十日期間的經審核賬目，以及摘錄自廈門市大學資產評估土地房地產估價有限公司（「廈門資產評估公司」）編製的龍岩恒富估值報告的評估值：

### 收益表

|         | 二零一七年<br>一月十九日至<br>二零一七年<br>六月三十日期間<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------|---|
| 收入      | —   |
| 除稅後虧損淨額 | 609   |

### 資產負債表

|      | 於二零一七年六月三十日    |                |
|------|----------------|----------------|
|      | 人民幣千元<br>(經審核) | 人民幣千元<br>(評估值) |
| 總資產  | 391,189        | 401,470        |
| 總負債  | 341,798        | 341,798        |
| 資產淨值 | 49,391         | 59,672         |

據 貴公司管理層告知，龍岩恒富於二零一七年一月十九日至二零一七年六月三十日期間尚未確認任何收入，因為恒富項目仍在建造階段。於二零一七年一月十九日至二零一七年六月三十日期間的除稅後虧損淨額約人民幣609,000元，主要是相關期間所產生的財務成本。於二零一七年六月三十日，龍岩恒富的總資產約為人民幣3.912億元，主要包括恒富項目的開發中物業。於二零一七年六月三十日，龍岩恒富的總負債約為人民幣3.418億元，主要是欠付龍岩恒富股東的款項，其中欠付建發房產的款項約為人民幣1.382億元。

## 2.2 龍岩利榮概覽

龍岩利榮是一家於二零一七年一月十九日在中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發及管理業務。於最後實際可行日期，龍岩利榮的註冊資本為人民幣5,000萬元，分別由建發房產、金水文化及廈門富業出資人民幣1,500萬元、人民幣2,000萬元及人民幣1,500萬元，分別佔龍岩利榮的30%、40%及30%股權。

## 信 溢 投 資 函 件

龍岩利榮的主要資產是利榮土地，其位於福建省龍岩市龍騰路(龍岩市兩大主幹道路之一)西南端與東肖板塊銜接處及南鄰廈蓉高速龍岩出口西側，估計總佔地面積為95,925平方米。利榮土地位於龍岩市新經濟開發區與龍岩市其中一個豪華住宅區之間，四周別墅及高層住宅物業林立。全面的配套設施亦位於利榮土地兩公里範圍內。此外，利榮土地鄰近龍岩大道並位於漳龍高速入口500米的範圍內。

吾等向 貴公司了解到利榮土地是一幅混合用途的地塊，計劃開發高層住宅物業、複式別墅及聯排別墅，估計計容積率建築面積約201,141平方米(「利榮項目」)。吾等從 貴公司提供的資料中注意到利榮項目預期將提供約1,578個住宅單位及約1,275個泊車位，主要目標是中高收入階層客戶。龍岩利榮已取得對於利榮項目總建築面積約99,660平方米、日期為二零一七年十月十三日的施工許可證，預期建築工程將於二零二零年十二月前完成。誠如 貴公司告知，龍岩利榮已開始進行地基工程，並於近期取得利榮項目217個住宅單位的預售許可證。

下文載列龍岩利榮的財務資料摘要，乃根據龍岩利榮於二零一七年一月十九日至二零一七年六月三十日期間的經審核賬目，以及摘錄自廈門資產評估公司編製的龍岩利榮估值報告的評估值：

### 收益表

|         | 二零一七年<br>一月十九日至<br>二零一七年<br>六月三十日期間<br>人民幣千元<br>(經審核) |
|---------|---|
| 收入      | —   |
| 除稅後虧損淨額 | 815   |

### 資產負債表

|      | 於二零一七年六月三十日    |                |
|------|----------------|----------------|
|      | 人民幣千元<br>(經審核) | 人民幣千元<br>(評估值) |
| 總資產  | 574,220        | 583,978        |
| 總負債  | 525,035        | 525,034        |
| 資產淨值 | 49,185         | 58,944         |

---

## 信 溢 投 資 函 件

---

據 貴公司管理層告知，龍岩利榮於二零一七年一月十九日至二零一七年六月三十日期間尚未確認任何收入，因為利榮項目仍在建造階段。於二零一七年一月十九日至二零一七年六月三十日期間的除稅後虧損淨額約人民幣815,000元，主要是相關期間所產生的財務成本。於二零一七年六月三十日，龍岩利榮的總資產約為人民幣5.742億元，主要包括利榮項目的開發中物業。於二零一七年六月三十日，龍岩利榮的總負債約為人民幣5.25億元，主要是欠付龍岩利榮股東的款項，其中欠付建發房產的款項約為人民幣1.55億元。

### 3. 建發房產概覽

根據董事會函件，建發房產為一家於中國成立的有限公司，為 貴公司控股股東，於最後實際可行日期持有215,472,000股已發行股份，佔 貴公司已發行股本約50.34%。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。根據二零一六年年報，建發房產是廈門建發股份有限公司的附屬公司，其股份於上海證券交易所上市（證券代碼：600153）。廈門建發股份有限公司是廈門建發集團有限公司（為中國廈門市政府監督管理的國有集團公司）的附屬公司。根據廈門建發集團有限公司的網頁，其為大型實業投資企業集團，主要業務涵蓋於中國的供應鏈運營、房地產開發、旅遊與酒店業、會議與展覽業及投資等多個領域。

### 4. 收購事項的理由及裨益

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。根據二零一七年年報，貴集團計劃擴展及改進其房地產開發業務：(i)繼續深耕其於重點城市的勢力，進入具備發展潛力城市，加大土地收購的力度以擴大及優化 貴集團土地儲備；(ii)根據實際情況採取多元化合作模式，降低經營風險；及(iii)提升 貴集團產品標準化、品牌價值，及在區域市場的企業形象。

誠如二零一七年年報所述，在建發房產的強大背景支持下，貴集團各項業務都進入穩步且快速的增長軌道。吾等注意到，貴集團於過去兩年一直不斷積極收購物業發展項目權益以擴展其業務。於二零一七年六月三十日，貴集團土地儲備中的預計可出售總面積約達1,016,200平方米，共有六項物業發展項目，分別位於在中國蘇州、泉州、長沙及漳州以及澳洲Baulkham Hills。吾等亦注意到，自二零一七年七月一日起至最後實際可行日期為止，貴公司公佈(i)就收購位於中國長沙及張家港總建築面積分別約124,000平方米及

---

## 信 溢 投 資 函 件

---

547,800平方米的物業發展項目權益的兩項交易；(ii)就於中國漳州、廈門及無錫通過公共土地拍賣收購估計總建築面積約37,000平方米、56,500平方米及314,262平方米的土地使用權的三項交易；及(iii)就位於中國杭州的兩個物業發展項目、位於中國南京的一個物業發展項目及位於中國太倉的一個物業發展項目(估計總建築面積分別約46,600平方米、33,352平方米、68,185平方米及估計容積率建築面積不超過約111,158平方米)訂立的四份合作協議。收購事項與 貴集團擴充其物業開發業務的策略一致。

誠如董事會函件所述， 貴集團計劃將恒富土地發展為八幢高層住宅，主要目標是中高收入階層客戶。吾等向 貴公司了解到恒富土地位置靠近龍岩市中心，四周高層住宅物業及各類功能設施林立，包括行政、商務、商業、住宅及康樂設施等。此外，恒富土地具有通達廣泛交通運輸網絡的便利，並位於龍岩高鐵站及龍岩大橋附近。尤其是，吾等注意到龍岩高鐵站距離恒富土地僅一公里，而龍岩大橋預期將於二零一八年啟用而將進一步改善該地區的交通運輸網絡。至於利榮土地， 貴集團計劃將其發展為高層住宅物業、複式別墅及聯排別墅，主要目標是中高收入階層客戶。吾等向 貴公司了解到利榮土地位於龍岩市新經濟開發區與龍岩市其中一個豪華住宅區之間，四周別墅及高層住宅物業林立。全面的配套設施亦位於利榮土地兩公里範圍內。吾等亦注意到利榮土地鄰近龍岩大道並位於漳龍高速入口500米的範圍內。經考慮上述各方面後，吾等同意董事的意見，認為恒富土地和利榮土地所處位置屬於龍岩市內具有良好發展前景的位置。

根據龍岩市統計局公佈的統計資料，龍岩市的人口於過去多年來持續不斷增加，並於二零一六年達到約3,132,900人。龍岩市的本地生產總值由二零一二年約人民幣1,357億元，上升至二零一六年約人民幣1,896億元，複合年增長率(「複合年增長率」)約8.7%。此外，龍岩市的人均本地生產總值由二零一二年約人民幣52,896元增加至二零一六年約人民幣72,354元，複合年增長率約8.1%，而城市居民的人均可支配收入則由二零一二年約人民幣23,765元增加至二零一六年約人民幣30,348元，複合年增長率約6.3%。吾等亦注意到龍岩市住房的總銷售面積由二零一二年約1,246,500平方米增加至二零一六年約2,332,000平方米，複合年增長率約17.0%，而龍岩市住房的總銷售額則由二零一二年約人民幣70.254

億元增加至二零一六年約人民幣134.947億元，複合年增長率約17.7%。此外，吾等已在公開網域搜尋龍岩市近期的住宅物業房價趨勢。根據中國房地產業協會(由中華人民共和國住房和城鄉建設部監督)主辦的中國房價行情平台所公佈的數據，龍岩市住宅物業的平均售價由二零一七年一月每平方米約人民幣8,216元上升約18.6%至二零一七年十月每平方米約人民幣9,747元。基於以上所述，吾等同意董事的意見，認為龍岩市的住宅物業市場具有發展潛力，且收購事項為 貴集團帶來將其房地產開發業務拓展至龍岩市的機會。

經考慮上述各種理由及裨益後，吾等認為收購事項乃 貴公司於一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益。

### 5. 股權轉讓協議的主要條款

#### 5.1 龍岩恒富股權轉讓協議

日期

二零一七年十月三十一日

訂約方

賣方：建發房產

買方：益悅

將予收購的資產

龍岩恒富的40%股權

代價

龍岩恒富收購事項的現金代價為人民幣23,868,688.81元。益悅須於龍岩恒富股權轉讓協議下的先決條件達成後向建發房產全額支付代價。益悅亦須償還建發房產先前墊付予龍岩恒富的股東貸款人民幣138,192,533.33元。

益悅將以 貴集團內部資源撥付現金代價及股東貸款。

先決條件

龍岩恒富收購事項須待獲得上市規則所規定的一切必需批准(包括獨立股東批准龍岩恒富收購事項)後，方告完成。



---

## 信 溢 投 資 函 件

---

龍岩恒富收購事項與龍岩利榮收購事項並非互為條件。

### 完成

自龍岩恒富收購事項完成起，益悅將持有龍岩恒富的40%股權。根據董事會函件所載資料，根據先前協議的相關條文，建發房產於龍岩恒富董事會五名成員中委任的三名將由益悅繼任。因此，董事認為，貴公司對龍岩恒富的主要活動擁有大多數控制權。龍岩恒富將成為貴公司的間接附屬公司，而其財務業績將併入貴公司的綜合財務報表。

有關龍岩恒富股權轉讓協議的條款的進一步詳情，請參閱通函「董事會函件－龍岩恒富股權轉讓協議」一節。

### 5.2 龍岩利榮股權轉讓協議

#### 日期

二零一七年十月三十一日

#### 訂約方

賣方：建發房產

買方：益悅

#### 將予收購的資產

龍岩利榮的30%股權

#### 代價

龍岩利榮收購事項的現金代價為人民幣17,683,268.25元。益悅須於龍岩利榮股權轉讓協議下的先決條件達成後向建發房產全額支付代價。益悅亦須償還建發房產先前墊付予龍岩利榮的股東貸款人民幣155,045,691.52元。

益悅將以貴集團內部資源撥付現金代價及股東貸款。

## 先決條件

龍岩利榮收購事項須待獲得上市規則所規定的一切必需批准(包括獨立股東批准龍岩利榮收購事項)後，方告完成。

龍岩恒富收購事項及龍岩利榮收購事項並非互為條件。

## 完成

自龍岩利榮收購事項完成起，益悅將持有龍岩利榮的30%股權。龍岩利榮將成為 貴公司的聯營公司，而其財務業績將不會併入 貴公司的綜合財務報表。

有關龍岩利榮股權轉讓協議的條款的進一步詳情，請參閱通函「董事會函件－龍岩利榮股權轉讓協議」一節。

## 6. 股權轉讓協議代價的公平性與合理性分析

### 6.1 龍岩恒富股權轉讓協議的代價

誠如董事會函件所述，龍岩恒富收購事項的現金代價人民幣23,868,688.81元乃益悅與建發房產參考廈門資產評估公司對龍岩恒富的資產及負債總額進行的估值及經公平磋商後釐定。另一方面，將由益悅支付的股東貸款人民幣138,192,533.33元乃根據龍岩恒富於二零一七年六月三十日的經審核賬目所載建發房產先前墊付予龍岩恒富的股東貸款總額釐定。

根據廈門資產評估公司所編製有關龍岩恒富的估值報告(「恒富廈門資產評估公司估值報告」)，於二零一七年六月三十日，龍岩恒富的總資產估值約為人民幣4.015億元，於扣除約人民幣4,660萬元的現金結餘後，主要包括恒富項目的開發中物業(「恒富開發中物業」)的評估值約人民幣3.547億元。龍岩恒富的總負債估值約為人民幣3.418億元。龍岩恒富收購事項的現金代價相當於40%的龍岩恒富於二零一七年六月三十日100%股權之評估值(「恒富廈門資產評估公司評估值」)，其乃按照於二零一七年六月三十日的總資產評估值減總負債評估值而釐定。

在評估龍岩恒富收購事項現金代價的公平性及合理性時，吾等已審閱恒富廈門資產評估公司估值報告並與廈門資產評估公司討論有關達致恒富廈門資產評估公司評估值所採用的方法、主要基準及假設。吾等注意到廈門資產評估公司採用資產基礎法以達致恒富廈門資產評估公司評估值。根據吾等向廈門資產評估公司作出的查詢，吾等了解到資產基礎法

---

## 信 溢 投 資 函 件

---

是評估類似性質公司通常採用的方法之一，亦符合一般市場慣例。在吾等與廈門資產評估公司討論的過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等質疑達致恒富廈門資產評估公司評估值所採用的估值方法以及主要基準及假設的公平性與合理性。

就盡職審查目的而言，吾等已就有關恒富廈門資產評估公司估值報告的編製而審閱及查詢廈門資產評估公司的資格及經驗。吾等注意到廈門資產評估公司獲得中國財政部認可的資產評估資格，並獲得中國財政部及中國證券監督管理委員會聯合認可的證券及期貨相關業務評估資格。吾等亦已審閱 貴公司聘用廈門資產評估公司的條款，並注意到就所需提供的意見而言，工作範圍屬適當，且吾等並無發現任何工作範圍的限制可能對恒富廈門資產評估公司估值報告的保證程度造成不利影響。廈門資產評估公司亦已確認其乃獨立於 貴集團、建發房產及彼等各自的聯繫人。

貴公司亦聘用戴德梁行作為獨立估值師對恒富開發中物業及利榮項目的開發中物業（「利榮開發中物業」）進行獨立估值。根據通函附錄一所載由戴德梁行編製的估值報告（「戴德梁行估值報告」），恒富開發中物業於二零一七年九月三十日的評估值為人民幣3.7億元（「恒富戴德梁行評估值」）。因此，廈門資產評估公司對恒富開發中物業進行的估值較恒富戴德梁行評估值折讓約4.1%。

根據吾等審閱戴德梁行估值報告並就達致恒富戴德梁行評估值所採用的方法以及主要基準及假設與戴德梁行進行討論後，吾等注意到戴德梁行採用直接比較法，參考相關市場上可獲得的可比較銷售證據，並在適當情況下計及已支用的建設費用。吾等從戴德梁行了解到，直接比較法是物業估值常用的方法之一，並且符合一般市場慣例。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第十二項應用指引的規定以及香港測量師學會刊發的香港測量師學會估值標準2012年版本而編製。在吾等與戴德梁行討論的過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等質疑達致恒富戴德梁行評估值所採用的估值方法以及主要基準及假設的公平性與合理性。

就盡職審查目的而言，吾等已就有關戴德梁行估值報告的編製而審閱及查詢戴德梁行的資格及經驗。吾等注意到，曾俊叡先生為戴德梁行負責簽署戴德梁行估值報告的人員，為註冊專業測量師，其在中國物業估值方面擁有逾24年經驗。吾等亦已審閱 貴公司聘用戴德梁行的條款，並注意到就所需提供的意見而言，工作範圍屬適當，且吾等並無發現任

何工作範圍的限制可能對戴德梁行估值報告的保證程度造成不利影響。戴德梁行亦已確認其乃獨立於 貴集團、建發房產及彼等各自的聯繫人。

經考慮上述資料，尤其是：

- (i) 現金代價約人民幣 2,390 萬元，相等於恒富廈門資產評估公司評估值的 40%；
- (ii) 恒富廈門資產評估公司估值報告中所載的恒富開發中物業評估值較戴德梁行估值報告中所載的評估值折讓約 4.1%；及
- (iii) 約人民幣 1.382 億元的股東貸款乃根據龍岩恒富於二零一七年六月三十日的經審核賬目中所載建發房產先前墊付予龍岩恒富的股東貸款總額釐定，

吾等認為龍岩恒富股權轉讓協議項下的代價總額對獨立股東而言屬公平合理。

### 6.2 龍岩利榮股權轉讓協議的代價

誠如董事會函件所述，龍岩利榮收購事項的現金代價人民幣 17,683,268.25 元乃益悅與建發房產參考廈門資產評估公司對龍岩利榮的資產及負債總額進行的估值及經公平磋商後釐定。另一方面，將由益悅支付的股東貸款人民幣 155,045,691.52 元乃根據龍岩利榮於二零一七年六月三十日的經審核賬目所載建發房產先前墊付予龍岩利榮的股東貸款總額釐定。

根據廈門資產評估公司所編製有關龍岩利榮的估值報告(「利榮廈門資產評估公司估值報告」)，於二零一七年六月三十日，龍岩利榮的總資產估值約為人民幣 5.84 億元，於扣除約人民幣 4,180 萬元的現金結餘後，主要包括利榮開發中物業的評估值約人民幣 5.419 億元。龍岩利榮的總負債估值約為人民幣 5.25 億元。龍岩利榮收購事項的現金代價相當於 30% 的龍岩利榮於二零一七年六月三十日 100% 股權之評估值(「利榮廈門資產評估公司評估值」)，其乃按照於二零一七年六月三十日的總資產評估值減總負債評估值而釐定。

在評估龍岩利榮收購事項現金代價的公平性及合理性時，吾等已審閱利榮廈門資產評估公司估值報告並與廈門資產評估公司討論有關達致利榮廈門資產評估公司評估值所採用的方法、主要基準及假設。吾等注意到廈門資產評估公司採用資產基礎法以達致利榮廈門資產評估公司評估值。根據吾等向廈門資產評估公司作出的查詢，吾等了解到資產基礎法是評估類似性質公司通常採用的方法之一，亦符合一般市場慣例。在吾等與廈門資產評估

---

## 信 溢 投 資 函 件

---

公司討論的過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等質疑達致利榮廈門資產評估公司評估值所採用的估值方法以及主要基準及假設的公平性與合理性。

就盡職審查目的而言，吾等已就有關利榮廈門資產評估公司估值報告的編製而審閱及查詢廈門資產評估公司的資格及經驗。吾等注意到廈門資產評估公司獲得中國財政部認可的資產評估資格，並獲得中國財政部及中國證券監督管理委員會聯合認可的證券及期貨相關業務評估資格。吾等亦已審閱 貴公司聘用廈門資產評估公司的條款，並注意到就所需提供的意見而言，工作範圍屬適當，且吾等並無發現任何工作範圍的限制可能對利榮廈門資產評估公司估值報告的保證程度造成不利影響。廈門資產評估公司亦已確認其乃獨立於 貴集團、建發房產及彼等各自的聯繫人。

貴公司亦聘用戴德梁行作為獨立估值師對利榮開發中物業進行獨立估值。根據戴德梁行估值報告，利榮開發中物業於二零一七年九月三十日的評估值為人民幣5.98億元（「**利榮戴德梁行評估值**」）。因此，廈門資產評估公司對利榮開發中物業進行的估值較利榮戴德梁行評估值折讓約9.4%。

根據吾等審閱戴德梁行估值報告並就達致利榮戴德梁行評估值所採用的方法以及主要基準及假設與戴德梁行進行討論後，吾等注意到戴德梁行採用直接比較法，參考相關市場上可獲得的可比較銷售證據，並在適當情況下計及已支用的建設費用。吾等從戴德梁行了解到，直接比較法是物業估值常用的方法之一，並且符合一般市場慣例。在吾等與戴德梁行討論的過程中，吾等並無發現任何主要因素，致使吾等質疑達致利榮戴德梁行評估值所採用的估值方法以及主要基準及假設的公平性與合理性。

有關吾等就戴德梁行編製戴德梁行估值報告的資格及經驗，以及 貴公司聘用戴德梁行的條款所進行的盡職審查的詳情，請參閱上文「6.1 龍岩恒富股權轉讓協議的代價」一節。

經考慮上述資料，尤其是：

- (i) 現金代價約人民幣1,770萬元，相等於利榮廈門資產評估公司評估值的30%；

- (ii) 利榮廈門資產評估公司估值報告中所載的利榮開發中物業評估值較戴德梁行估值報告中所載的評估值折讓約9.4%；及
- (iii) 約人民幣1.55億元的股東貸款乃根據龍岩利榮於二零一七年六月三十日的經審核賬目中所載建發房產先前墊付予龍岩利榮的股東貸款總額釐定，

吾等認為龍岩利榮股權轉讓協議項下的代價總額對獨立股東而言屬公平合理。

### 7. 收購事項的財務影響

自收購事項完成起，益悅將分別持有龍岩恒富及龍岩利榮的40%及30%股權。龍岩恒富將成為 貴公司的間接附屬公司，而其財務業績、資產及負債將併入 貴公司的綜合財務報表。龍岩利榮將成為 貴公司的聯營公司，而其財務業績將按權益法於 貴公司的綜合財務報表內入賬。

#### 盈利

誠如 貴公司告知，恒富項目及利榮項目現正進行施工，預期將分別於二零一九年及二零二零年完成。因此，龍岩恒富及龍岩利榮預期將於龍岩項目及利榮項目竣工和相關物業交付予客戶後為 貴集團帶來收入及盈利貢獻。

#### 資產淨值

於收購事項完成後，龍岩恒富的資產及負債將併入 貴集團，而龍岩利榮的財務業績將按權益法於 貴公司的綜合財務報表內入賬。經計及龍岩恒富股權轉讓協議及龍岩利榮股權轉讓協議項下的合計代價將從 貴集團的內部資源以現金償付， 貴集團的物業存貨結餘及於聯營公司的權益預期將會增加，而 貴集團的現金及現金等價物則預期將會下降。

#### 營運資金

誠如二零一七年年中期報告所披露， 貴集團於二零一七年六月三十日的營運資金約為人民幣51.813億元。經計及 貴集團於二零一七年六月三十日的現金及現金等價物約人民幣24.215億元，以及龍岩恒富股權轉讓協議及龍岩利榮股權轉讓協議項下的合計代價約人民幣3.348億元，吾等認為收購事項將不會對 貴集團的營運資金產生重大不利影響。

## 8. 結論

經考慮上文所述後，尤其是，(i)收購事項的理由及裨益；(ii)股權轉讓協議的主要條款；(iii)股權轉讓協議項下代價的公平性與合理性分析；及(iv)收購事項的財務影響，吾等認為收購事項的條款為一般商業條款、對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

## 推薦建議

經考慮上述的主要因素及理由後，吾等認為股權轉讓協議之條款為一般商業條款、對獨立股東而言屬公平合理，且收購事項於 貴集團的一般及日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的有關決議案以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的交易。

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  
信溢投資策劃有限公司  
董事總經理  
霍偉舜  
謹啟

二零一七年十二月七日

霍偉舜先生為證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，可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，並於企業融資行業擁有超過10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恒富土地及利榮土地於二零一七年九月三十日現況的市值提供意見而編製的函件全文、估值概要及估值證書，以供載入本通函。



香港  
中環  
康樂廣場1號  
怡和大廈  
16樓

敬啟者：

- 有關：
1. 恒富土地－位於中國福建省龍岩市新羅區龍騰路與雙洋路交叉口東南角、天譽小區C地塊東南側(龍岩市榮佳小區)的一塊土地上的住宅發展項目，估計總佔地面積為**28,495**平方米
  2. 利榮土地－位於中國福建省龍岩市新羅區龍騰路西南端與東肖板塊銜接處，南鄰廈蓉高速龍岩出口西側的一塊土地上的住宅發展項目，估計總佔地面積為**95,925**平方米

#### 指示、目的及估值日

吾等遵照建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)的指示就龍岩恒富房地產開發有限公司(「龍岩恒富」)及龍岩利榮房地產開發有限公司(「龍岩利榮」)分別於中華人民共和國(「中國」)持有的恒富土地及利榮土地估值，吾等確認曾進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等就恒富土地及利榮土地於二零一七年九月三十日(「估值日」)現況下市值的意見。



## 市值的定義

吾等對恒富土地及利榮土地的估值乃指其市值。香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所採納對市值的定義乃依循國際估值準則委員會(「國際估值準則委員會」)刊發的國際估值準則。國際估值準則委員會界定市值為「某項資產或負債於估值日經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎且並無強迫的情況下進行公平交易的估計金額」。

## 估值基準及假設

吾等對恒富土地及利榮土地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任何特別價值因素)所引致的估價升跌。

對位於中國的恒富土地及利榮土地進行估值時，吾等參考中國法律顧問上海段和段(廈門)律師事務所的法律意見，以按名義年度土地使用費出讓恒富土地及利榮土地於各自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恒富土地及利榮土地業權及恒富土地及利榮土地權益的資料及意見，以及貴公司的法律顧問就此所提供日期為二零一七年十二月七日的中國法律意見。為恒富土地及利榮土地估值時，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、佔用或轉讓恒富土地及利榮土地為基準編製估值。

吾等的估值並無就恒富土地及利榮土地任何押記、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。除另有註明外，恒富土地及利榮土地的估值乃基於並無可能影響其價值的任何繁重產權負擔、限制及費用。

## 估值方法

對龍岩恒富及龍岩利榮於中國持有作開發用途的恒富土地及利榮土地進行估值時，吾等已採用直接比較法為恒富土地及利榮土地進行估值，參考有關市場現有的可資比較銷售憑證，且在適當情況下，吾等亦計及已付的建築成本。

對恒富土地及利榮土地進行估值時，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刊發的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載的規定。

### 資料來源

吾等獲龍岩恒富及龍岩利榮提供有關恒富土地及利榮土地業權的文件摘要。然而，吾等並無檢查文件正本以確定任何修訂未有載於吾等獲提供的副本。

在吾等估值過程中，吾等相當倚賴龍岩恒富及龍岩利榮所提供有關在中國的恒富土地及利榮土地的資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、恒富土地及利榮土地證明、開發計劃、建築成本、地盤及建築面積的事項以及所有其他相關事項的意見。

估值證書所載的尺寸、計量及面積均以吾等所獲提供的資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑龍岩恒富及龍岩利榮向吾等所提供對估值而言屬重要的資料的真實性及準確性。吾等亦獲龍岩恒富及龍岩利榮告知，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版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

吾等獲提供有關恒富土地及利榮土地現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實恒富土地及利榮土地的所有權或確定有否任何修訂未有載於吾等獲提供的副本。吾等亦無法確定在中國的恒富土地及利榮土地的業權，故吾等依賴中國法律顧問及 貴公司提供的意見。

### 實地視察

吾等於廈門辦事處的估值師洪思聰(為中國房地產估價師，於中國房地產估值擁有八年經驗)已於二零一七年十月視察恒富土地及利榮土地的外部，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及在施工期間不會產生任何額外費用或延誤。

除另有註明外，吾等並無進行實地測量以核實恒富土地及利榮土地的地盤及建築面積，而吾等乃假設提交予吾等的文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有註明外，吾等估值內的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

吾等隨函附上估值概要及估值證書。

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

二零一七年十二月七日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，在中國物業估值方面擁有逾 24 年經驗。

## 估值概要

| 物業  | 於二零一七年<br>九月三十日<br>現況下的市值<br>人民幣 |
|---|----------------------------------|
| <b>龍岩恒富在中國持有的開發中物業</b>  |                                  |
| 1. 恒富土地一位於中國福建省龍岩市新羅區龍騰路與雙洋路交叉口東南角、天譽小區C地塊東南側(龍岩市榮佳小區)的一塊土地上的住宅發展項目，估計總佔地面積為28,495平方米 | 370,000,000 元                    |
| <b>龍岩利榮在中國持有的開發中物業</b>  |                                  |
| 2. 利榮土地一位於中國福建省龍岩市新羅區龍騰路西南端與東肖板塊銜接處，南鄰廈蓉高速龍岩出口西側的一塊土地上的住宅發展項目，估計總佔地面積為95,925平方米       | 598,000,000 元                    |
| <b>合計：</b>  | <b>968,000,000 元</b>             |

## 估值證書

## 龍岩恒富在中國持有的開發中物業

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情 | 於二零一七年<br>九月三十日<br>現況下的市值 |    |            |    |          |       |  |       |            |      |          |    |           |            |                   |  |                     |
|---|--|------|---------------------------|----|------------|----|----------|-------|--|-------|------------|------|----------|----|-----------|------------|-------------------|--|---------------------|
| 1. 恒富土地一位於中國福建省龍岩市新羅區龍騰路與雙洋路交叉口東南角、天譽小區C地塊東南側(龍岩市榮佳小區)的一塊土地上的住宅發展項目，估計總佔地面積為28,495平方米 | <p>恒富土地包括一個住宅項目富力建發尚悅居，將建設於一塊佔地面積28,494.60平方米的土地上。</p> <p>據龍岩恒富告知，計劃將該項目發展為八座高層住宅大廈，總規劃建築面積144,169.38平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>115,146.17</td> </tr> <tr> <td>配套</td> <td>2,008.83</td> </tr> <tr> <td>容積率建築</td> <td></td> </tr> <tr> <td>面積小計：</td> <td>117,155.00</td> </tr> <tr> <td>雜項開支</td> <td>1,094.75</td> </tr> <tr> <td>地庫</td> <td>25,919.63</td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td><b>144,169.38</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>恒富土地位於福建省龍岩市新羅區龍騰路與雙洋路交叉口東南角。據龍岩恒富的意見，恒富土地計劃作住宅用途；不涉及環保問題及訴訟爭議，且並無改變恒富土地用途的計劃。</p> <p>恒富土地的土地使用權已經授出，作城市住宅用途，年期於二零八七年五月二十三日屆滿。</p> | 用途   | 規劃建築面積<br>(平方米)           | 住宅 | 115,146.17 | 配套 | 2,008.83 | 容積率建築 |  | 面積小計： | 117,155.00 | 雜項開支 | 1,094.75 | 地庫 | 25,919.63 | <b>合計：</b> | <b>144,169.38</b> | 恒富土地部分正在建設中，總規劃建築面積142,211.2平方米，將於二零一九年九月竣工，恒富土地餘下部分處於空置狀態並有待開發。 | 人民幣<br>370,000,000元 |
| 用途  | 規劃建築面積<br>(平方米)  |      |                           |    |            |    |          |       |  |       |            |      |          |    |           |            |                   |  |                     |
| 住宅  | 115,146.17   |      |                           |    |            |    |          |       |  |       |            |      |          |    |           |            |                   |  |                     |
| 配套  | 2,008.83   |      |                           |    |            |    |          |       |  |       |            |      |          |    |           |            |                   |  |                     |
| 容積率建築   |  |      |                           |    |            |    |          |       |  |       |            |      |          |    |           |            |                   |  |                     |
| 面積小計：   | 117,155.00   |      |                           |    |            |    |          |       |  |       |            |      |          |    |           |            |                   |  |                     |
| 雜項開支  | 1,094.75   |      |                           |    |            |    |          |       |  |       |            |      |          |    |           |            |                   |  |                     |
| 地庫  | 25,919.63  |      |                           |    |            |    |          |       |  |       |            |      |          |    |           |            |                   |  |                     |
| <b>合計：</b>  | <b>144,169.38</b>  |      |                           |    |            |    |          |       |  |       |            |      |          |    |           |            |                   |  |                     |

## 附註：

- (1) 根據日期為二零一七年七月二十六日的不動產權證書第(2017)0030732號，總佔地面積為28,494.60平方米的恒富土地的土地使用權，已經授予龍岩恒富作城市住宅用途，年期於二零八七年五月二十三日屆滿。

- (2) 根據日期為二零一六年十一月七日的國有土地使用權出讓合同第35080120161024P008號，恒富土地的土地使用權授出情況如下：

|         |                                |
|---------|--------------------------------|
| 受讓人：    | 建發房地產集團有限公司                    |
| 佔地面積：   | 28,495平方米                      |
| 土地用途：   | 住宅用途                           |
| 土地使用年期： | 70年                            |
| 土地出讓金：  | 人民幣334,000,000元                |
| 容積率：    | 少於3.2，但不少於2.7                  |
| 投資總額：   | 不少於人民幣296,600,000元             |
| 住宅單位總數： | 不少於880個單位                      |
| 建築規約：   | 交付土地起10個月內展開工程。<br>工程展開後三年內竣工。 |

根據龍岩市國土資源局(訂約方甲)、龍岩恒富(訂約方乙)及建發房地產集團有限公司(訂約方丙)訂立日期為二零一七年一月二十四日的國有土地使用權出讓合同變更協議，恒富土地受讓人改為訂約方乙。

- (3) 根據日期為二零一七年二月二十七日的建設用地規劃許可證第350800201700007號，總佔地面積36,611平方米(授出佔地面積28,495平方米)的恒富土地建築地盤符合城市規劃規定的要求。
- (4) 根據日期為二零一七年八月十一日的建設工程規劃許可證第350800201700063號，恒富土地總規劃容積率建築面積117,155平方米以及總非容積率建築面積27,014.38平方米的建設工程符合城市規劃要求並已獲批准。
- (5) 根據日期為二零一七年八月三十一日的建築工程施工許可證第350802201708310101號，恒富土地總建築面積142,211.2平方米的建設工程已獲批准施工。
- (6) 根據龍岩恒富提供的資料，完成開發項目的估計總建築成本約人民幣511,000,000元；於估值日期，已經支出建築成本約人民幣6,000,000元以開發恒富土地。於估值過程中，吾等已計及上述支出建築成本。
- (7) 建議開發項目倘已完成，其於估值日期的估計市值約人民幣1,118,000,000元。
- (8) 根據日期為二零一七年一月十九日的營業執照第9135088MA2XYHUC1U號，龍岩恒富於二零一七年一月十九日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。
- (9) 根據中國法律意見：
- (i) 龍岩恒富已取得恒富土地的不動產權證書，而該不動產權證書有效且合法；及
  - (ii) 龍岩恒富為恒富土地的唯一合法土地使用者。

(10) 根據龍岩恒富提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況如下：

|             |   |
|-------------|---|
| 不動產權證書      | 有 |
| 國有土地使用權出讓合同 | 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 |

## 估值證書

## 龍岩利榮在中國持有的開發中物業

| 物業  | 概況及年期  | 佔用詳情 | 於二零一七年<br>九月三十日<br>現況下的市值 |    |            |    |          |     |          |      |          |       |  |       |            |         |           |            |                   |   |                     |
|---|--|------|---------------------------|----|------------|----|----------|-----|----------|------|----------|-------|--|-------|------------|---------|-----------|------------|-------------------|---|---------------------|
| 2. 利榮土地一位於中國福建省龍岩市新羅區龍騰路西南端與東肖板塊銜接處，南鄰廈蓉高速龍岩出口西側的一塊土地上的住宅發展項目，估計總佔地面積為95,925平方米 | <p>利榮土地包括一個住宅項目建發靈院，將建設於一塊佔地面積95,925.48平方米的土地上。</p> <p>據龍岩利榮告知，計劃將該項目發展為高層住宅物業、複式別墅及聯排別墅，總規劃建築面積269,955.99平方米，詳情如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th>規劃建築面積<br/>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>189,713.13</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>3,998.72</td> </tr> <tr> <td>幼兒園</td> <td>4,499.85</td> </tr> <tr> <td>配套設施</td> <td>2,928.86</td> </tr> <tr> <td>容積率建築</td> <td></td> </tr> <tr> <td>面積小計：</td> <td>201,140.56</td> </tr> <tr> <td>地庫及架空層：</td> <td>68,815.43</td> </tr> <tr> <td><b>合計：</b></td> <td><b>269,955.99</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>利榮土地位於福建省龍岩市新羅區龍騰路西南端(龍岩城市兩大主動脈之一)與東肖板塊銜接處，南鄰廈蓉高速龍岩出口西側。據龍岩利榮的意見，利榮土地計劃作住宅用途；不涉及環保問題及訴訟爭議，且並無改變利榮土地用途的計劃。利榮土地的土地使用權已經授出，作商業、科學及教育(幼兒園)及住宅用途，年期分別於二零五七年五月十一日、二零六七年五月十一日及二零八七年五月十一日屆滿。</p> | 用途   | 規劃建築面積<br>(平方米)           | 住宅 | 189,713.13 | 商業 | 3,998.72 | 幼兒園 | 4,499.85 | 配套設施 | 2,928.86 | 容積率建築 |  | 面積小計： | 201,140.56 | 地庫及架空層： | 68,815.43 | <b>合計：</b> | <b>269,955.99</b> | 利榮土地部分正在建設中，總規劃建築面積99,659.82平方米，將於二零二零年十二月竣工，利榮土地餘下部分處於空置狀態並有待開發。 | 人民幣<br>598,000,000元 |
| 用途  | 規劃建築面積<br>(平方米)  |      |                           |    |            |    |          |     |          |      |          |       |  |       |            |         |           |            |                   |   |                     |
| 住宅  | 189,713.13   |      |                           |    |            |    |          |     |          |      |          |       |  |       |            |         |           |            |                   |   |                     |
| 商業  | 3,998.72   |      |                           |    |            |    |          |     |          |      |          |       |  |       |            |         |           |            |                   |   |                     |
| 幼兒園   | 4,499.85   |      |                           |    |            |    |          |     |          |      |          |       |  |       |            |         |           |            |                   |   |                     |
| 配套設施  | 2,928.86   |      |                           |    |            |    |          |     |          |      |          |       |  |       |            |         |           |            |                   |   |                     |
| 容積率建築   |  |      |                           |    |            |    |          |     |          |      |          |       |  |       |            |         |           |            |                   |   |                     |
| 面積小計：   | 201,140.56   |      |                           |    |            |    |          |     |          |      |          |       |  |       |            |         |           |            |                   |   |                     |
| 地庫及架空層：   | 68,815.43  |      |                           |    |            |    |          |     |          |      |          |       |  |       |            |         |           |            |                   |   |                     |
| <b>合計：</b>  | <b>269,955.99</b>  |      |                           |    |            |    |          |     |          |      |          |       |  |       |            |         |           |            |                   |   |                     |



附註：

- (1) 根據日期為二零一七年七月二十一日發出的不動產權證書第(2017)0030314號，總佔地面積為95,925.48平方米的利榮土地的土地使用權，已經授予龍岩利榮作商業、科學及教育(幼兒園)及住宅用途，年期分別於二零五七年五月十一日、二零六七年五月十一日及二零八七年五月十一日屆滿。
- (2) 根據日期為二零一六年十一月七日的國有土地使用權出讓合同第35080120161024P009號，利榮土地的土地使用權授出情況如下：

|         |                                    |
|---------|------------------------------------|
| 受讓人：    | 建發房地產集團有限公司                        |
| 佔地面積：   | 95,925平方米                          |
| 土地用途：   | 商業、科學及教育(幼兒園)及住宅用途                 |
| 土地使用年期： | 40年作商業用途；50年作科學及教育用途(幼兒園)；70年作住宅用途 |
| 土地出讓金：  | 人民幣512,000,000元                    |
| 容積率：    | 少於2.1；但不少於1.8                      |
| 投資總額：   | 不少於人民幣555,500,000元                 |
| 住宅單位總數： | 不少於1,256個單位                        |
| 建築規約：   | 交付土地起10個月內展開工程。<br>工程展開後三年內竣工。     |

根據龍岩市國土資源局(訂約方甲)、龍岩利榮(訂約方乙)及建發房地產集團有限公司(訂約方丙)訂立日期為二零一七年一月二十四日的國有土地使用權出讓合同變更協議，利榮土地受讓人改為訂約方乙。

- (3) 根據日期為二零一七年二月四日的建設用地規劃許可證第350800201700003號，總佔地面積95,925平方米的利榮土地建築地盤符合城市規劃規定的要求。
- (4) 根據日期為二零一七年八月三十日的建設工程規劃許可證第350800201700074號，利榮土地總規劃地面容積率建築面積68,477.99平方米以及總規劃非容積率建築面積33,801.98平方米的部分的建設工程符合城市規劃要求並已獲批准。
- (5) 根據日期為二零一七年十月十三日的建築工程施工許可證第350802201710130101號，利榮土地總建築面積99,659.82平方米的部分的建設工程已獲批准施工。
- (6) 根據龍岩利榮提供的資料，完成開發項目的估計總建築成本約人民幣888,000,000元；於估值日期，已經支出建築成本約人民幣6,000,000元以開發利榮土地。於估值過程中，吾等已計及上述支出建築成本。
- (7) 建議開發項目倘已完成，其於估值日期的估計市值約人民幣2,065,000,000元。
- (8) 根據日期為二零一七年一月十九日的營業執照第91350800MA2XYGPRX2號，龍岩利榮於二零一七年一月十九日成立為有限責任公司，註冊資本為人民幣50,000,000元。

(9) 根據中國法律意見：

- (i) 龍岩利榮已取得利榮土地的不動產權證書，而該不動產權證書有效且合法；
- (ii) 龍岩利榮為利榮土地的唯一合法土地使用者；及
- (iii) 利榮土地涉及一項銀行抵押。

(10) 根據龍岩利榮提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況如下：

|             |       |
|-------------|-------|
| 不動產權證書      | 有     |
| 國有土地使用權出讓合同 | 有     |
| 建設用地規劃許可證   | 有     |
| 建設工程規劃許可證   | 有(部分) |
| 建築工程施工許可證   | 有(部分) |
| 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實，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／<br>相關股份數目 | 佔已發行股本<br>的股權概約<br>百分比(附註1) |
|-------|------------|--------------------|-----------------------------|
| 庄躍凱先生 | 一項全權信託的創立人 | 51,372,000 (附註2)   | 12.00%                      |
| 施震先生  | 一項全權信託的創立人 | 51,372,000 (附註2)   | 12.00%                      |
| 趙呈閩女士 | 一項全權信託的創立人 | 51,372,000 (附註2)   | 12.00%                      |

### 附註：

- (1) 股權百分比按本公司於最後實際可行日期的已發行股本總額428,000,000股股份計算。
- (2) 該等股份以Diamond Firetail Limited(「**Diamond Firetail**」)的名義登記。Diamond Firetail為一家於英屬處女群島註冊成立的公司，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，庄躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士各自為上述全權信託的一名創立人。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士被視為於Diamond Firetail持有的股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無：

- (a) 身為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部規定須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員；或
- (b) 於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第 XV 部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及 8 分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(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權益或淡倉；或(iii)根據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／<br>相關股份數目 | 佔已發行股本<br>的股權概約<br>百分比(附註1) |
|-------------------------|----------|--------------------|-----------------------------|
| 益能國際有限公司<br>(「益能」)      | 實益擁有人    | 326,336,745 (附註2)  | 76.25%                      |
| 益鴻國際有限公司<br>(「益鴻」)      | 受控制法團的權益 | 326,336,745 (附註3)  | 76.25%                      |
| 建發房地產集團<br>有限公司(「建發房產」) | 受控制法團的權益 | 326,336,745 (附註3)  | 76.25%                      |
| 廈門建發股份<br>有限公司          | 受控制法團的權益 | 326,336,745 (附註3)  | 76.25%                      |
| 廈門建發集團有限<br>公司(「廈門建發」)  | 受控制法團的權益 | 326,336,745 (附註3)  | 76.25%                      |
| Diamond Firetail        | 實益擁有人    | 51,372,000         | 12.00%                      |

| 股東姓名／名稱   | 身份／權益性質    | 所持已發行股份／<br>相關股份數目 | 佔已發行股本<br>的股權概約<br>百分比(附註1) |
|---|------------|--------------------|-----------------------------|
| Equity Trustee  | 受控制法團的權益   | 51,372,000 (附註4)   | 12.00%                      |
| 張雲霞女士   | 一項全權信託的創立人 | 51,372,000 (附註4)   | 12.00%                      |
| 程冰女士  | 一項全權信託的創立人 | 51,372,000 (附註4)   | 12.00%                      |
| Viewforth Limited<br>(「Viewforth」)                              | 實益擁有人      | 40,000,000         | 9.35%                       |
| 豐盛控股有限公司<br>(「豐盛控股」)  | 受控制法團的權益   | 40,000,000 (附註5)   | 9.35%                       |
| Magnolia Wealth<br>International Limited<br>(「Magnolia Wealth」) | 受控制法團的權益   | 40,000,000 (附註5)   | 9.35%                       |
| 季昌群   | 受控制法團的權益   | 40,000,000 (附註5)   | 9.35%                       |

附註：

- (1) 股權百分比按本公司於最後實際可行日期的已發行股本總額428,000,000股股份計算。
- (2) 該等權益包括以益能名義登記的215,472,000股股份及可能根據本公司於二零一七年三月一日向益能發行的永久可換股債券換股的110,864,745股(經調整)相關股份。
- (3) 益能是益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房產的全資附屬公司。建發房產由廈門建發(股份於上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)擁有54.65%的權益。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45.89%的權益。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全部股份及相關股份中擁有權益。
- (4) 該等股份以Diamond Firetail(一家於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，庄躍凱先生、施震先生、趙呈閩女士、張雲霞女士及程冰女士為上述全權信託的創立人。因此，根據證券及期貨條例，Equity Trustee、張雲霞女士及程冰女士被視為於Diamond Firetail持有的股份中擁有權益。庄躍凱先生、施震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。

- (5) 該等股份以 Viewforth (一家在英屬處女群島註冊成立的公司) 的名義登記。Viewforth 為豐盛控股的全資附屬公司。豐盛控股為 Magnolia Wealth 的受控法團。而 Magnolia Wealth 由季昌群先生全資實益擁有。故根據證券及期貨條例，豐盛控股、Magnolia Wealth 及季昌群先生被視為擁有 Viewforth 所持有股份的權益。

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(本公司的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任何股東大會上投票的權利的任何類別股本面值 10% 或以上的權益或該等股本所涉及的任何購股權。

#### 4. 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立委聘書，由二零一五年二月十日起期限為三年，並可於緊隨其當時現行任期屆滿後當日起自動續約一年，而協議可由執行董事或本公司向另一方發出至少三個月書面通知終止。各執行董事均享有每年 1,200,000 港元(由董事會參考彼於本集團的經驗、知識、資格、職務及職責以及當前市況釐定)的董事薪酬，以及由董事會全權酌情不時釐定(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，分別由二零一五年二月十日、二零一五年三月二十日及二零一五年四月二十九日起期限為三年，並可於緊隨其當時現行任期屆滿後當日起自動續約一年，而協議可由非執行董事或本公司向另一方發出至少三個月書面通知終止。各非執行董事並不收取任何董事薪酬，惟可享有由董事會不時全權酌情釐定(基於薪酬委員會的建議)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日起薪酬已調整為每年 150,000 港元，而由二零一七年一月一日起薪酬已調整為每年 180,000 港元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與經擴大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經擴大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   |
|----------------|--|
| 信溢投資策劃有限公司     | 根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)以及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團 |
| 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   |

上述各專家已就本通函的刊發發出書面同意書，同意在本通函內以現時的形式及內容刊載其函件或引述其名稱，且至今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，上述各專家並未持有經擴大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經擴大集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期)以來經擴大集團任何成員公司收購或出售或租賃，或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

## 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或經營狀況自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的編製日期)以來有任何重大不利變動。

## 7. 董事於合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來在經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃或經擴大集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於經擴大集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然存續及對經擴大集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

## 8. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自的聯繫人概無於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

## 9. 一般資料

- (a) 本公司秘書為梁晶晶。梁小姐為特許秘書，且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) 本公司法定地址、註冊地址及總部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。
- (c) 本公司香港股份過戶登記分處地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。
- (d) 本通函的中、英文版本如有任何歧義，概以英文為準。

## 10. 備查文件

下列文件的副本自本通函的刊發日期至股東特別大會日期(包括該日在內)止期間的正常辦公時間內於我們的辦事處(地址為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室)可供查閱：

- (a) 龍岩恒富股權轉讓協議；
- (b) 龍岩利榮股權轉讓協議；



- (c) 本通函所披露的若干董事服務合約；
- (d) 獨立董事委員會的推薦意見函件，全文載於本通函第19頁；
- (e) 獨立財務顧問發出的函件，全文載於本通函第20至37頁；
- (f) 戴德梁行就恒富土地及利榮土地發出的估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (g) 恒富土地及利榮土地估值報告所述上海段和段(廈門)律師事務所發出的法律意見；
- (h) 廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司就龍岩恒富及龍岩利榮而編製的估值報告；
- (i) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的書面同意書；及
- (j) 本通函。

---

## 股東特別大會通告

---

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

### 股東特別大會通告

茲通告建發國際投資集團有限公司(「本公司」)將於二零一七年十二月二十七日(星期三)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) 在本公司任何董事(「董事」)可能認為必須、適宜或適當的增訂或修訂的規限下，確認、批准及追認由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」)就益悅向建發房產收購龍岩恒富房地產開發有限公司40%股權訂立的日期為二零一七年十月三十一日的股權轉讓協議(「龍岩恒富股權轉讓協議」)(一份副本已送呈大會並由大會主席簡簽以供識別)，其規定下擬進行的交易以及與其及任何其他附屬文件有關的全部其他交易；
- (b) 在任何董事可能認為必須、適宜或適當的增訂或修訂的規限下，確認、批准及追認由益悅與建發房產就益悅向建發房產收購龍岩利榮房地產開發有限公司30%股權訂立的日期為二零一七年十月三十一日的股權轉讓協議(「龍岩利榮股權轉讓協議」)(一份副本已送呈大會並由大會主席簡簽以供識別)，其規定擬進行的交易以及與其及任何其他附屬文件有關的全部其他交易；
- (c) 授權任何董事為及代表本公司(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，作出或授權作出彼可能全權酌情認為可令龍

# 股東特別大會通告

岩恒富股權轉讓協議及龍岩利榮股權轉讓協議及其任何附屬文件生效以及執行其交易屬必須、合宜或適宜的一切有關行動、事項及事情。」

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，二零一七年十二月七日

註冊辦事處：

P.O. Box 10008

Willow House

Cricket Square

Grand Cayman KY1-1001

Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈

35樓3517號辦公室

附註：

1. 有權出席大會及於大會上投票的本公司股東，有權委任另一名人士作為其代表，代其出席大會及於會上投票。持有兩股或以上本公司股份（「股份」）的股東可委任多於一名代表，代其出席大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如屬股份聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委派代表在會上就所持股份投票，猶如其為唯一有權投票的人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有於股東名冊上就有關股份排名首位的聯名持有人方可就有關股份投票。
3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權的代表親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑，或由正式獲授權的行政人員或代表親筆簽署，並連同已簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本交回本公司的香港股份過戶及登記分處（「股份過戶登記分處」）卓佳證券登記有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓），無論如何必須早於大會或其任何續會指定舉行時間前48小時交回，方為有效。
4. 本公司將於二零一七年十二月二十日（星期三）至二零一七年十二月二十七日（星期三）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會或其任何續會，所有股份過戶文件及有關股票必須於二零一七年十二月十九日（星期二）下午四時三十分前交回股份過戶登記分處（地址載於上文）。
5. 填交委任代表的文件後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，該代表委任表格將被視作撤銷。

---

## 股東特別大會通告

---

於本通告日期，董事為：

### 執行董事

庄躍凱先生(主席)

施震先生

趙呈閩女士

### 非執行董事

王憲榕女士

吳小敏女士

黃文洲先生

### 獨立非執行董事

黃拋維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

本通告備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。