
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)

主 要 交 易

就收購於中國南京的土地成立合營企業

二零一八年一月五日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	3
附錄一 — 本集團的財務資料	10
附錄二 — 估值報告	13
附錄三 — 一般資料	19

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	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，其股份於聯交所主板上市
「增資協議」	指	益悅與鎮江美的就南京美業增資所訂立日期為二零一七年十二月十二日的增資協議
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「合作協議」	指	由益悅及鎮江美的就成立合營企業所訂立日期為二零一七年十一月九日的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「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
「獨立物業估值師」或 「戴德梁行」	指	獨立物業估值師戴德梁行
「該土地」	指	一幅於中國南京市江寧區總佔地面積約為34,092.32平方米、估計總計容建築面積約為68,184.64平方米的土地作住宅及商業(其包括中國政府配建保障房面積1,200平方米)性質土地(土地宗地號2017G55)
「土地轉讓合同」	指	鎮江美的與南京國土局就該土地所訂立日期為二零一七年十一月八日的國有土地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零一八年一月二日，即本通函印發前就確定本通函所述若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「南京國土局」	指	南京市國土資源管理局
「南京美業」	指	南京美業房地產發展有限公司，於二零一七年十一月六日根據合作協議在中國成立的股份有限公司
「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
「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
「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，為本公司間接全資附屬公司
「鎮江美的」	指	鎮江美的房地產發展有限公司，一間於中國成立的有限公司
「%」	指	百分比

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

執行董事：
庄躍凱先生(主席)
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

敬啟者：

註冊辦事處：
P.O. Box 10008,
Willow House,
Cricket Square,
Grand Cayman,
KY1-1001,
Cayman Islands

總辦事處及香港主要營業地點：
香港灣仔
皇后大道東213號
胡忠大廈
35樓3517號辦公室

主要交易
就收購於中國南京的土地成立合營企業

緒言

茲提述本公司日期為二零一七年十一月九日及二零一七年十二月十二日的公告。

本通函旨在向股東提供有關訂立合作協議及增資協議的進一步資料。

背景

鎮江美的於二零一七年十月二十五日競拍取得位於中國江蘇省南京市該土地的使用權，總代價為人民幣1,230,000,000元。截至本通函日期為止，該總代價已全數付清。

成立合營企業

董事會欣然宣佈，於二零一七年十一月九日，本公司的間接全資附屬公司益悅與鎮江美的訂立合作協議，就收購該土地成立合營企業。繼合作協議後，董事會欣然宣佈，於二零一七年十二月十二日，益悅與鎮江美的訂立增資協議(為合作協議的補充協議)，據此，各方同意，南京美業的註冊資本由人民幣20,000,000元增至人民幣400,000,000元。

合作協議(經日期為二零一七年十二月十二日的增資協議修訂)

日期：

二零一七年十一月九日

訂約方：

- (a) 益悅，本公司間接全資附屬公司
- (b) 鎮江美的

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，鎮江美的及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

成立合營企業：

根據合作協議，南京美業的總註冊資本將為人民幣20,000,000元。根據合作協議，於南京美業成立時，益悅將認購人民幣9,800,000元，佔南京美業註冊資本的49%及鎮江美的將認購人民幣10,200,000元，佔南京美業註冊資本的51%。

根據增資協議，南京美業的註冊資本將由人民幣20,000,000元增至人民幣400,000,000元。益悅及鎮江美的同意於南京美業取得新營業執照後三天內分別進一步出資人民幣190,200,000元及人民幣189,800,000元，支付註冊資本。因此，益悅及鎮江美的將各自持有南京美業50%股權。增資協議中將由益悅及鎮江美的出資的金額基於彼等各自於南京美業持有的股權經各方公平磋商後釐定。

董 事 會 函 件

鎮江美的向益悅轉讓南京美業的1%股權：

根據合作協議，南京美業取得該土地的土地使用證後十個營業日內，益悅同意按註冊資本平價(人民幣200,000元，基於總註冊資本人民幣20,000,000元)向鎮江美的收購南京美業的1%股權。於完成後，南京美業將由益悅及鎮江美的分別持有50%及50%。

根據增資協議，由於在增資完成後益悅及鎮江美的將各自持有南京美業50%股權，故轉讓南京美業1%股權將不會實行。

收購及支付對價：

根據合作協議，參照土地轉讓合同規定的時間範圍(如有)，南京美業須與南京國土局簽署土地轉讓合同的補充協議，以收購該土地。於二零一七年十一月十五日，南京美業與南京國土局就南京美業收購該土地簽立土地轉讓合同補充協議。

由於鎮江美的已支付人民幣430,000,000元作為該土地定金，益悅須根據其於南京美業的最終股權比例(即50%)於合作協議簽訂後五個營業日內向鎮江美的償還人民幣215,000,000元及有關利息約人民幣330,000元以償還該土地定金。

根據合作協議，益悅及鎮江美的將後續根據各自於南京美業的最終股權比例向南京美業提供股東貸款，以根據土地轉讓合同支付該土地剩餘價款，其中益悅及鎮江美的將各自支付約人民幣390,000,000元。

根據增資協議協定，由於各方將合共出資人民幣400,000,000元作為南京美業的註冊資本，故益悅及鎮江美的應付的股東貸款將相應減少，益悅及鎮江美的須各自支付人民幣200,000,000元作為向南京美業提供的股東貸款。

益悅於合作協議項下的資本承擔(經增資協議修訂)合計約為人民幣615,330,000元。各訂約方同意將優先通過銀行貸款籌集後續該土地開發所需資金。

益悅將以股東給予本集團的借款撥付南京美業的出資、償還該土地定金及向南京美業提供的股東貸款。

本公司考慮動用控股股東借款撥付代價，原因為該等控股股東借款的利率優於外部金融機構的借款。目前，本集團附屬公司的3年期或以上銀行借款的年利率不低於4.98%，其

董事會函件

財務成本高於相同年期的控股股東貸款(年利率為4.75%)。因此，本公司認為該等控股股東借款屬合適及較可取，且交易符合股東及本公司整體最佳利益。控股股東借款作為本集團取自關連人士的財務支援，構成上市規則第14A章項下一項關連交易。因此，控股股東借款(i)乃按一般商業條款或更佳條款進行；及(ii)將不會由本集團資產抵押，根據上市規則第14A.90條，該等控股股東借款將完全豁免股東批准、年度審閱及所有披露規定。

除增資協議所載之修訂外，合作協議的所有其他條款及條文仍維持十足效力及作用。

完成：

假設南京美業的註冊資本並無進一步變動，於增資完成後，益悅及鎮江美的將各自持有南京美業50%股權，且南京美業將為本公司的附屬公司。因此，其財務業績將併入本公司綜合財務報表。

根據合作協議，南京美業董事會內三名董事中的其中兩名將由益悅委任。董事認為當本公司持有南京美業49%或50%權益時，本集團對南京美業具重大控制權。南京美業將成為本公司的附屬公司，而其財務表現、資產及負債將綜合入賬至本公司綜合財務報表。

合作協議的其他主要條款：

(i) 南京美業的董事會組成：

南京美業董事會將由三名董事組成，其中兩名將由益悅委任，而其中一名將由鎮江美的委任。

(ii) 南京美業的法定代表：

鎮江美的將為南京美業委任一名法定代表。

有關該土地的資料

該土地位於中國江蘇省南京市江寧區秣陵街道，東至知行路，南、北、西側均為規劃道路，周邊臨近南京工程學院、南京醫科大學等等多所高等院校，地理區位優越。該土地總佔地面積約為34,092.32平方米，估計總計容建築面積約為68,184.64平方米，用途為住

宅及商業，其中土地使用權年限為住宅七十年及商業四十年。該土地預計將開發為低層為商鋪的高層住宅。根據土地轉讓合同，除對價人民幣1,230,000,000元外，以無償配建方式向中國政府提供總建築面積1,200平方米的保障房。

發展該土地的未來資本承擔將主要由預售物業所得款項以及房地產開發貸款撥付。董事認為，經考慮本集團可動用的財務資源及銀行融資，本公司將有足夠營運資金作該土地的未來發展。

有關合作協議及增資協議訂約方的資料

益悅為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。益悅主要從事房地產投資及開發業務。

鎮江美的為一間於中國成立的有限公司，主要從事房地產投資、開發、經營、房屋租賃及房地產營銷策劃。

訂立合作協議的理由及裨益

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，而交易是在本集團一般和日常業務過程中進行。

本集團預期項目將按一期開發。興建將於二零一八年五月前展開。預期預售將於二零二零年八月開始。整體項目估計將於二零二零年十二月之前完成。實際發展計劃或會作出調整，以配合日後市況。本集團擬興建低層為商鋪的高層住宅。各類別的估計總計容建築面積如下：高層住宅單位約58,000平方米及商鋪約8,200平方米。上文所述者可根據日後市況予以調整。餘下面積作公共設施用途，例如防火服務、設施、物業管理等。視乎當前市況而定，估計目標售價如下：高層住宅單位約每平方米人民幣35,000元及商鋪約每平方米人民幣30,000元。項目的目標客戶為擁有強烈需求或有意作出改善的客戶。本集團將根據實際市況對興建的實際安排、銷售時間表及售價作出調整。

董事會函件

考慮到：(i) 該土地具備區位及價格優勢，經營風險較低，具有較好投資前景。所收購該土地附近的三幅土地自二零一六年起的樓面價介乎約每平方米人民幣19,500元至每平方米人民幣22,000元，而該土地的樓面價則約為每平方米人民幣18,600元；(ii) 南京市發展迅速，房地產市場具備巨大潛力，合作開發有利於降低風險，擴大本公司市場份額及提升品牌認知；及(iii) 成立合營企業將擴大本集團土地儲備規模；董事認為合作協議的條款屬公平合理，及訂立合作協議項下擬進行的交易符合本公司及股東的整體利益。

訂立增資協議的理由及裨益

合作協議(經增資協議修訂)項下擬進行交易是在本集團一般和日常業務過程中進行。

經各訂約方公平磋商一致協定，增資將優化南京美業的資本結構，有利於其未來財務健康及穩定運營。增資而非股東貸款將產生較低的資產負債比率及較低的利息開支。董事認為，增資協議的條款屬公平合理，及合作協議(經增資協議修訂)項下擬進行交易符合本公司及股東的整體利益。

交易的財務影響

緊隨交易完成後，並假設代價人民幣615,330,000元將以控股股東貸款撥付，對本集團的財務影響為：(i) 來自該土地的資產增加人民幣1,230,000,000元；(ii) 負債(指控股股東貸款)增加約人民幣615,330,000元；(iii) 負債(指鎮江美的非控股股東貸款)增加約人民幣415,000,000元；(iv) 股權(指非控股權益)增加約人民幣200,000,000元；及(v) 對本集團盈利的影響不大。

上市規則的涵義

由於合作協議(經增資協議修訂)項下擬進行交易一項或以上的適用百分比率高於25%但少於100%，故合作協議(經增資協議修訂)項下擬進行交易構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的公告、申報及股東批准規定。

董事會函件

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無董事於合作協議及增資協議項下擬進行交易中擁有重大權益，因此概無董事須就審議及批准合作協議及增資協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，倘本公司召開股東大會以批准合作協議(經增資協議修訂)項下擬進行交易，概無股東須放棄投票。就合作協議(經增資協議修訂)項下擬進行交易，已獲得益能國際有限公司(於二零一七年十二月十二日持有本公司215,472,000股已發行股份，相當於本公司已發行股本約50.34%)日期為二零一七年十二月十二日的書面股東批准。該書面批准已獲接納代替舉行本公司股東大會以批准合作協議(經增資協議修訂)項下擬進行交易。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開股東大會以批准合作協議(經增資協議修訂)項下擬進行交易。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，合作協議(經增資協議修訂)項下擬進行的交易屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，倘需要股東作出投票，董事會建議股東投票贊成批准合作協議(經增資協議修訂)項下擬進行的交易的決議案。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載一般資料。

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

二零一八年一月五日

1. 本集團的財務資料

本集團的財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零一七年六月三十日止六個月的財務資料已於下列文件中披露，有關文件已登載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.cndintl.com>)：

- 本公司於二零一五年三月二十七日刊發的截至二零一四年十二月三十一日止年度年報(第51至120頁)；
- 本公司於二零一六年四月十一日刊發的截至二零一五年十二月三十一日止年度年報(第52至123頁)；
- 本公司於二零一七年四月七日刊發的截至二零一六年十二月三十一日止年度年報(第67至143頁)；及
- 本公司於二零一七年九月二十一日刊發的截至二零一七年六月三十日止六個月中期報告(第3至30頁)。

2. 債務聲明

借款－有抵押

於二零一七年十一月三十日(即本通函印發前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，經集團有人民幣2,478,555,000元的有擔保計息銀行借款。在經集團的有抵押計息銀行借款中，人民幣2,312,000元以若干物業、廠房及設備作抵押及人民幣2,476,243,000元以開發中待售物業作抵押。

借款－無抵押

於二零一七年十一月三十日營業時間結束時，經集團有無抵押及有擔保計息銀行借款人民幣2,190,000,000元、無抵押及無擔保應付本集團非控股股東的款項人民幣852,803,000元以及無抵押及無擔保計息間接控股公司貸款人民幣3,829,918,000元。

財務擔保合同

於二零一七年十一月三十日營業時間結束時，經集團已就授予經集團物業的買方的按揭借款人民幣1,658,353,000元向銀行及財務機構提供擔保。經集團乃為了確保該等買方的

還款責任而提供有關擔保，擔保期由批准按揭日期起至下列較早日期結束：(i) 獲發房屋所有權證之日，通常在辦妥擔保登記後平均兩至三年內可獲發；或(ii) 物業買方清償抵押借款之日。

資本承擔

於二零一七年十一月三十日營業時間結束時，經集團就物業、廠房及設備以及開發中物業分別有已訂約但未撥備資本承擔人民幣2,859,000元及人民幣1,603,579,000元。

已抵押資產

於二零一七年十一月三十日，銀行借款實際上以相關資產作抵押，其中包括經集團賬面值人民幣10,246,000元的物業、廠房及設備銀行貸款及賬面值人民幣5,141,945,000元的開發中待售物業。

或然負債

於二零一七年十一月三十日營業時間結束時，經集團並無其他重大或然負債。

免責聲明

除通函本節上文所述以及經集團的集團內公司間負責債及日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於二零一七年十一月三十日營業時間結束時，經集團並無任何其他已發行但未償還、或法定或以其他方式增設但未發行的債務證券、貸款或任何定期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或其他形式)、任何其他借款或屬借貸性質的債務，包括銀行透支及任何承兌負債(一般貿易票據除外)或其他類似債務、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金充足性

考慮到經集團的可動用財務資源及銀行融資，董事認為，在無不可預料事件的情況下，經集團將有充足營運資金以滿足其自本通函日期起未來十二個月的現有需求。

4. 本集團的財務及貿易前景

依託建發房地產集團有限公司(「建發房產」)作為國有企業的強大背景及雄厚的資金支援，本集團將繼續有效地以具競爭力的價格獲得土地，不斷增加優質土地儲備。本公司將增加其土地儲備，讓本公司可持續及穩定地發展其房地產業務。本集團在業務營運上將充分借助建發房產的品牌優勢、營運優勢、融資優勢，並致力於推進(i)業務佈局多元化；(ii)建設及提升盈利能力；及(iii)開拓可持續發展路徑。

本公司在開發及營銷房地產的同時，亦受惠於建發房產的品牌優勢。過去30多年來，建發房產在全國各地開發多個項目，因而在業內享負盛名，處於較其競爭者更優越的地位。對於本集團的定位和規劃，本集團將致力成為「房地產產業鏈綜合投資服務商」，始終堅持為客戶創造不可或缺的價值。在做好房地產開發主業的同時，本集團將圍繞房地產上下游產業鏈，積極拓展業務邊界，延伸產業鏈的相關業務領域，尋機加緊業務佈局和培育相關產業鏈業務，比如商業運營管理、工程代建諮詢服務、消費和產業金融、文創產業園、智慧家居和智慧城市等領域。

本公司作為依託建發房產強大背景的香港上市公司，將繼續為創造股東價值而提升其盈利能力，從而實現本集團、社會及股東皆贏的結果。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司就位於中國的該土地於二零一七年十月三十一日現況下的市值的意見編製的函件全文及估值證書，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：

土地－位於中華人民共和國南京市江寧區總佔地面積約**34,092.32**平方米、估計總計容建築面積約**68,184.64**平方米作住宅及商業(包括中國政府配建保障房總建築面積**1,200**平方米)用途的地塊(土地宗地號**2017G55**)(「該土地」)

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」)的指示就南京美業房地產發展有限公司(「南京美業」)於中華人民共和國(「中國」)持有的該土地進行估值，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該土地於二零一七年十月三十一日(「估值日」)現況下市值的意見。

市值的定義

吾等對該土地的估值乃指其市值，乃根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)刊發的香港測量師學會估值準則(二零一七年版)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、審慎及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

吾等對該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。

吾等對位於中國的該土地進行估值時，已參考中國法律顧問上海(段和段)律師事務所的法律意見，以按名義年度土地使用費出讓該土地於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司提供有關該土地業權及該土地權益的資料及建議，以及 貴公司的法律顧問就此所提供日期為二零一八年一月五日的中國法律意見。在對該土地進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使該土地的業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該土地為基準編製估值。

吾等的估值並無就該土地任何押記、質押或欠款及出售時可能產生的任何開支或稅項計提撥備。除另有指明者外，該土地的估值乃基於並無可能影響其價值的繁重產權負擔、限制及費用。

估值方法

吾等對南京美業於中國持作開發用途的該土地進行估值時，吾等採用直接比較法，參考有關市場現有的可資比較銷售憑證。

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

資料來源

在吾等估值過程中，吾等相當倚賴南京美業所提供有關位於中國的該土地的資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地證明、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、量度及面積均以吾等所獲提供的資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑南京美業向吾等所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲南京美業告知，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

吾等獲南京美業提供有關該土地現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實該土地的所有權，亦無查閱相關文件正本以確定有否任何修訂未有載於吾等獲提供的副本。吾等亦無法確定位於中國的該土地的業權，故吾等依賴中國法律顧問及 貴公司提供的意見。

實地視察

我們於南京辦事處的估值師 Kevin Li (具有4年估值經驗)已於二零一七年十一月視察該土地的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求及在建築期間不會產生超出預期的額外費用或延誤。

除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以核實該土地的地盤及建築面積，而吾等乃假設交予吾等的文件副本所載面積均屬正確。

貨幣

除另有指明者外，吾等估值內所示的所有貨幣金額均以中國法定貨幣人民幣列值。

隨函附上估值證書。

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

二零一八年一月五日

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25年經驗。

估值證書

南京美業在中國持作開發用途的物業

			於二零一七年 十月三十一日 現況下的市值
物業	概況及年期	佔用詳情	
1. 土地一位於中華人民共和國南京市江寧區總佔地面積約34,092.32平方米、估計總計容建築面積約68,184.64平方米作住宅及商業(包括中國政府配建保障房總建築面積1,200平方米)用途的地塊(土地宗地號2017G55)(「該土地」)	<p>該土地為一幅總佔地面積約34,092.32平方米及估計總計容建築面積約68,184.64平方米作住宅及商業(包括中國政府配建保障房總建築面積1,200平方米)用途的住宅土地。</p> <p>該土地位於江蘇省南京市江寧區秣陵街道，東至知行路，北、南、西側均為規劃道路，周邊臨近南京工程學院、南京醫科大學等多所高等院校。</p> <p>據南京美業所告知，該土地計劃作住宅及商業用途。不涉及環保問題及訴訟爭議，並無改變該土地用途的計劃。</p> <p>該土地的土地使用權年期已就住宅、商業及辦公用途分別授予於二零八七年十一月二十八日、二零五七年十一月二十八日及二零五七年十一月二十八日到期的年期。</p>	該土地現時空置，等待開發。	人民幣 1,230,000,000元

附註：

- (1) 根據南京市國土資源局於二零一七年十二月十二日發出的不動產權證書第(2017) 0221817號，總佔地面積34,092.32平方米的該土地的土地使用權已經授予南京美業，分別作住宅、商業及辦公用途的年期將於二零一七年十一月二十八日、二零一七年十一月二十八日及二零一七年十一月二十八日屆滿。
- (2) 根據日期為二零一七年十一月八日的國有土地使用權出讓合同第3201212017CR0082號，該土地的土地使用權授出情況如下：

受讓人：	鎮江美的房地產發展有限公司(「鎮江美的」)
佔地面積：	34,092.32平方米
土地用途：	住宅及商業
土地使用年期：	70年作住宅用途及40年作商業用途
土地出讓金：	人民幣1,230,000,000元
容積率：	$1.0 < R \leq 2.0$
土地移交日期：	二零一八年三月五日
建築規約：	二零一八年九月五日或之前施工；二零二零年九月五日或之前竣工

根據南京市國土資源局江寧分局於二零一七年十一月十四日發出的批准函件，批准該土地的受讓人變更為南京美業。

- (3) 根據日期為二零一七年十一月二十一日的建設用地規劃許可證第320115201710662號，該土地總佔地面積34,092.32平方米的建設地盤已符合城市規劃規定的要求。
- (4) 根據日期為二零一七年十一月六日的營業執照第91320115MA1T813G13號，南京美業房地產發展有限公司(「南京美業」)於二零一七年十一月六日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣20,000,000元。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 南京美業已取得該土地的不動產權證書，該不動產權證書屬有效及合法；
- (ii) 南京美業是該土地的唯一合法土地使用者；及
- (iii) 南京美業已取得進行開發的相關批准。
- (6) 根據南京美業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
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／ 相關股份數目	佔已發行股本 的股權概約 百分比(附註1)
庄躍凱先生	一項全權信託的創立人	59,372,000 (附註2)	8.08%
施震先生	一項全權信託的創立人	59,372,000 (附註2)	8.08%
趙呈閩女士	一項全權信託的創立人	59,372,000 (附註2)	8.08%

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734,864,745股股份計算。
- (2) 該等股份以Diamond Firetail Limited（「**Diamond Firetail**」）的名義登記，該公司為一家在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，而庄躍凱先生、施震先生及趙呈閩女士各自為所述全權信託的創立人之一。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擁有Diamond Firetail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，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權益或淡倉。

3. 主要股東的權益

據董事所知，於最後實際可行日期，下列人士（本公司董事或高級管理層除外）擁有根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及 3 分部的條文須予披露的本公司股份或相關股份的權益或淡倉：

股東姓名／ 名稱	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	佔已發行股本 的股權概約 百分比(附註1)
益能國際有限 公司(「益能」)	實益擁有人	446,336,745	60.74%
益鴻國際有限 公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	446,336,745 (附註2)	60.74%
建發房地產集團 有限公司 (「建發房產」)	受控制法團的權益	446,336,745 (附註2)	60.74%
廈門建發股份 有限公司	受控制法團的權益	446,336,745 (附註2)	60.74%
廈門建發集團 有限公司 (「廈門建發」)	受控制法團的權益	446,336,745 (附註2)	60.74%
Diamond Firetail	實益擁有人	59,372,000	8.08%

股東姓名／ 名稱	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	佔已發行股本 的股權概約 百分比(附註1)
Equity Trustee	受控制法團的權益	59,372,000 (附註3)	8.08%
張雲霞女士	一項全權信託的創立人	59,372,000 (附註3)	8.08%
程冰女士	一項全權信託的創立人	59,372,000 (附註3)	8.08%
Viewforth Limited (「Viewforth」)	實益擁有人	60,000,000	8.16%
豐盛控股有限 公司 (「豐盛控股」)	受控制法團的權益	60,000,000 (附註4)	8.16%
Magnolia Wealth International Limited (「Magnolia Wealth」)	受控制法團的權益	60,000,000 (附註4)	8.16%
季昌群	受控制法團的權益	60,000,000 (附註4)	8.16%

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734,864,745股股份計算。
- (2) 益能為益鴻的全資附屬公司。益鴻為建發房產的全資附屬公司。建發房產由廈門建發(其股份在上海證券交易所上市，股份代號：600153)擁有54.65%權益。廈門建發(廈門市政府監管下的國有公司集團)擁有廈門建發股份有限公司的45.89%權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發被視為於益能持有的所有股份及相關股份中擁有權益。
- (3) 該等股份以Diamond Firetail(一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的名義登記。Diamond Firetail為Equity Trustee的全資附屬公司。Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生、施震先生、趙呈閩女士、張雲霞女士及程冰女士為所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擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。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。
- (4) 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。Magnolia Wealth由季昌群先生全資實益擁有。因此，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(基於董事會薪酬委員會的建議)的酌情花紅及／或其他福利。

各獨立非執行董事已與本公司訂立服務協議，由二零一二年十二月十四日起期限為一年，並可於緊隨其當時現行任期屆滿後當日起自動續約一年，而協議可由獨立非執行董事或本公司向另一方發出至少三個月書面通知終止。

各獨立非執行董事由二零一二年十二月十四日起均享有董事薪酬每年120,000港元，由二零一五年三月二十一日起薪酬已調整為每年150,000港元，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，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何並非於一年內屆滿或不可由本集團於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

5. 專家資格及同意書

以下為於本通函內發表意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
戴德梁行 上海(段和段)律師事務所	獨立物業估值師 中國法律顧問

上述各專家已就本通函之刊發發出書面同意書，同意按本通函所示的形式及涵義轉載其函件或引述其名稱，且迄今並無撤回。

於最後實際可行日期，上述各專家概無於本集團任何成員公司持有任何股權，或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可合法強制執行)。

於最後實際可行日期，上述各專家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結算日)以來概無於本集團任何成員公司已收購、出售或租賃，或擬收購、出售或租賃的任何資產當中擁有任何直接或間接權益。

6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或交易狀況自二零一六年十二月三十一日(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. 重大訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而本集團任何成員公司亦無面臨尚未了結或面臨重要訴訟或索償。

8. 董事於合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零一六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的編製日期)以來在本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及

- (b) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然存續及對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

9. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自的聯繫人概無於與經擴大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條與或可能與經擴大集團有任何其他利益衝突。

10. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本集團成員公司已訂立下列屬或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立）：

- (a) 合作協議；
- (b) 增資協議；
- (c) 廈門益悅置業有限公司與三明市碧桂園房地產開發有限公司就（其中包括）增資人民幣76,500,000元收購沙縣天辰房地產開發有限公司51%股權所訂立日期為二零一七年十二月十五日的合作協議；
- (d) 廈門益悅置業有限公司與豐盛控股有限公司就（其中包括）就收購位於中國無錫的土地的土地使用權成立合營企業訂立日期為二零一七年十二月十一日的合營協議；
- (e) 由廈門益悅置業有限公司、廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司、上海廣坤房地產開發有限公司及上海新碧房地產開發有限公司就（其中包括）收購太倉禹洲益龍房地產開發有限公司30%股權所訂立日期為二零一七年十一月二十四日的合作協議；
- (f) 由廈門益悅置業有限公司、杭州市房地產開發集團有限公司、浙江綠地置業有限公司、杭州唯祥投資管理有限公司及邱堅華就（其中包括）收購杭州唯祥投資管理有限公司82%股權所訂立日期為二零一七年十一月二日的合作協議；

- (g) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團有限公司就按代價人民幣23,868,688.81元收購龍岩恒富房地產開發有限公司40%股權所訂立日期為二零一七年十月三十一日的股權轉讓協議；
- (h) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團有限公司就按代價人民幣17,683,268.25元收購(龍岩利榮房地產開發有限公司30%股權所訂立日期為二零一七年十月三十一日的股權轉讓協議；
- (i) 廈門益悅置業有限公司與杭州綠城致臻投資有限公司就(其中包括)增資人民幣63,000,000元收購杭州臻祿投資有限公司10.5%股權所訂立日期為二零一七年九月二十五日的合作協議；
- (j) 本公司與興證國際融資有限公司就按每股股份4.51港元的配售價向承配人配售最多68,000,000股新股份訂立的日期為二零一七年八月三十日的配售協議；
- (k) 本公司與益能國際有限公司就按每股股份4.51港元的認購價發行不多於120,000,000股新股份訂立的日期為二零一七年八月三十日的認購協議；
- (l) 本公司與Diamond Firetail Limited就按每股股份4.51港元的認購價發行不多於8,000,000股新股份訂立的日期為二零一七年八月三十日的認購協議；
- (m) 廈門益悅置業有限公司與蘇州兆坤房地產開發有限公司就按代價人民幣821,698,089.16元收購張家港建豐房地產開發有限公司70%股權訂立的日期為二零一七年八月二十四日的股權轉讓協議；
- (n) 廈門益悅置業有限公司、建發房地產集團有限公司、長沙九芝堂(集團)有限公司與涌金投資控股有限公司就將長沙悅發房地產有限公司的100%合法權益自長沙九芝堂(集團)有限公司轉讓予廈門益悅置業有限公司(而非轉讓予建發房地產集團有限公司)訂立的日期為二零一七年八月十七日的補充協議；
- (o) 建發房地產集團有限公司與廈門益悅置業有限公司就將長沙悅發房地產有限公司的100%實益權益自建發房地產集團有限公司轉讓予廈門益悅置業有限公司訂立的日期為二零一七年八月十七日的權益轉讓協議；
- (p) 長沙九芝堂(集團)有限公司與廈門益悅置業有限公司就收購長沙悅發房地產有限公司的100%合法權益訂立的日期為二零一七年八月十七日的股權轉讓協議；

- (q) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團福州有限公司就收購連江兆潤房地產開發有限公司78%股權訂立的日期為二零一七年四月二十五日的股權轉讓協議；
- (r) 利承企業管理有限公司與廈門益悅置業有限公司就按代價人民幣21,670,000元收購福建兆和房地產有限公司30%股權訂立的日期為二零一七年一月五日的股份轉讓協議；
- (s) 福建兆潤房地產有限公司與廈門益悅置業有限公司就按代價人民幣21,670,000元收購福建兆和房地產有限公司30%股權訂立的日期為二零一七年一月五日的股份轉讓協議；
- (t) 廈門益悅置業有限公司、蘇州兆坤房地產開發有限公司與廈門利源投資有限公司就將蘇州兆祥房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣114,940,000元增加至人民幣200,000,000元訂立的日期為二零一七年一月五日的增資協議；
- (u) 益能國際有限公司與本公司於二零一六年十二月四日訂立的認購協議，內容有關發行本金總額為500,000,000港元的永久可換股債券；
- (v) 本公司與寶橋融資有限公司於二零一六年十二月四日訂立的配售協議，內容有關按配售價每股3.97港元向不少於六名承配人配售68,000,000股新股份；及
- (w) 廈門益悅置業有限公司、蘇州兆坤房地產開發有限公司與廈門利源投資有限公司就將蘇州兆祥房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣100,000,000元增加至人民幣114,940,000元訂立的日期為二零一六年八月十八日的增資協議。

11. 一般資料

- (a) 本公司秘書為梁晶晶。梁女士為特許秘書，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灣仔皇后大道東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。

12. 備查文件

下列文件的副本自本通函的刊發日期至本通函日期起計無論如何不少於14日之日(包括該日在內)止期間的正常辦公時間內於我們的辦事處(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) 本公司組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度年報；
- (c) 本公司截至二零一七年六月三十日止六個月中期報告；
- (d) 本通函所披露的若干董事服務合約；
- (e) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (f) 戴德梁行就該土地發出的估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (g) 有關該土地的估值報告所述的上海(段和段)律師事務所發出的法律意見；
- (h) 本附錄「專家資格及同意」一節所述的書面同意書；
- (i) 本公司最新已刊發經審核賬目日期起的已刊發本公司通函；及
- (j) 本通函。