

---

**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**

**有 關 收 購 於 中 國 無 錫 的 土 地 使 用 權  
的 合 營 安 排**

---

二零一八年一月十日

---

# 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 – 一般資料.....	13

---

## 釋 義

---

除文義另有界定外，於本通函內，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	建發國際投資集團有限公司，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
「成交確認書」	指	由於拍賣競買成功，益悅於二零一七年十月三十一日與無錫市國土資源局簽訂國有土地使用權拍賣競買成交確認書
「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
「豐盛」	指	豐盛控股有限公司，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，於本通函日期，其於60,000,000股已發行股份中擁有權益，相當於本公司已發行股本約8.16%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營企業」	指	無錫建悅房地產開發有限公司，一間於二零一七年十二月十一日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣3,065,000,000元
「合營協議」	指	益悅與豐盛就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
「土地收購事項」	指	收購公開拍賣出售的該土地的土地使用權

---

## 釋 義

---

「該土地」	指	位於中國江蘇省無錫市錫東新城商務區的編號為錫國土(經)2017-32及名稱為XDG-2016-31的土地，位於山河路東，弘業東路北，總佔地面積約196,414平方米
「土地使用權出讓合同」	指	益悅與無錫市國土資源局就該土地所訂立日期為二零一七年十一月二十日的國有土地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零一八年一月五日，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
「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)
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「無錫市國土資源局」	指	無錫市國土資源局
「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
「%」	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**

**有關收購於中國無錫的土地使用權  
的合營安排**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零一七年十月三十一日、二零一七年十二月十一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土地收購事項的合營安排的進一步資料。

**收購土地使用權**

董事會欣然宣佈，本公司間接全資附屬公司益悅於二零一七年十月三十一日與無錫市國土資源局簽訂成交確認書，確認益悅成功競得位於中國江蘇省無錫市錫東新城商務區編號為錫國土(經)2017-32及名稱為XDG-2016-31的土地使用權，總代價為人民幣3,003,360,000元。

---

## 董 事 會 函 件

---

由於拍賣競買成功，土地使用權出讓合同已於二零一七年十一月二十日簽訂。

成交確認書的主要條款載列如下：

日期：二零一七年十月三十一日

訂約方：無錫市國土資源局，中國地方政府機構，負責(其中包括)管理中國江蘇省無錫市的使用權出售事宜。

據各董事所知所信，並經過所有合理查詢，無錫市國土資源局及其最終實益擁有人，均是本公司及其關連人士(定義見上市規則)的獨立第三者，與本公司及其關連人士並無關連。

### 該土地資料

該土地位於中國江蘇省無錫市錫東新城商務區，山河路東，弘業東路北，是錫山區的中心，周邊教育、醫療、文化等公共服務功能及體系完善，具備較高投資價值。該土地總佔地面積約196,414平方米，預計建築面積約314,262.4平方米，為住宅及商業用地，其土地使用權出讓年限分別為住宅七十年及商業四十年。

### 土地使用權出讓合同項下代價

益悅競得該土地使用權，總代價為人民幣3,003,360,000元。

益悅已向無錫市國土資源局支付人民幣848,500,000元款項作為競買的保證金，保證金將會作為代價的一部分直接抵扣。代價將分兩期付款：(i)第一期款項人民幣1,501,680,000元將於土地使用權出讓合同簽訂起一個月內支付，上述匯出的保證金將從中扣除；及(ii)第二期款項人民幣1,501,680,000元將於土地使用權出讓合同簽訂起四個月內支付。

鑑於：(i)總代價相對無錫市國土資源局所設定的起始拍賣價人民幣2,828,360,000元溢價約6.19%，溢價率低於二零一七年無錫市同一區域相同土地用途的四幅土地拍賣的平均溢價率74%；及(ii)該土地平均樓面價約為每平方米人民幣9,600元，而該土地鄰近區域約八幅樓盤平均售價在每平方米人民幣14,000元左右(該平均售價乃參考實地調研計算)，項目經營風險較低，具備一定盈利空間；董事認為該土地代價屬公平合理及符合公司及股東整體利益。

---

## 董事會函件

---

此次公開拍賣根據相關中國法律及法規進行。

經考慮建議項目的規模，本集團擬邀請其他投資者以合營企業形式共同開發該土地。董事會欣然宣佈，於二零一七年十二月十一日，益悅與豐盛訂立合營協議，據此，(其中包括)益悅與豐盛協定成立合營企業以收購該土地的土地使用權，益悅及豐盛將分別於合營企業擁有51%及49%的股權。合營企業將成為本公司一間間接附屬公司，其財務業績將併入本公司的綜合財務報表內。

### 合營協議

合營協議的主要條款如下：

#### 日期

二零一七年十二月十一日

#### 訂約方

- (a) 本公司間接全資附屬公司益悅
- (b) 豐盛

於最後實際可行日期，豐盛擁有60,000,000股已發行股份權益，佔本公司已發行股份約8.16%權益。除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，豐盛及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### 成立合營企業

於簽訂合營協議後15個營業日內，益悅須負責成立合營企業。為取得該土地的土地使用權，益悅須促使合營企業與無錫市國土資源局訂立土地使用權出讓合同的補充協議。合營企業無錫建悅房地產開發有限公司已成立，初始註冊資本為人民幣3,065,000,000元。

### 合營企業的資本出資

合營企業成立時，合營企業的註冊資本為人民幣3,065,000,000元。益悅及豐盛須根據各自於合營企業的權益比例分別出資人民幣1,563,150,000元及人民幣1,501,850,000元。合營企業註冊資本用以支付該土地代價及其他費用。

### 提供予合營企業的股東借款

除資本出資外，益悅及豐盛須向合營企業提供股東借款合共約人民幣28,470,000元，其中益悅須按佔合營企業的權益比例負責約人民幣14,520,000元，該股東借款用以支付該土地的其他費用。

益悅根據合營協議的資本承擔總額約為人民幣1,577,670,000元。資本出資及股東借款的金額由合營協議訂約方經參考該土地代價及其他費用進行公平磋商後釐定。益悅的資本出資及股東借款將以本公司控股股東借款提供資金。

本公司考慮動用控股股東借款撥付代價，原因為控股股東借款將按較外部金融機構借款更佳的利率提供。目前，本集團附屬公司從控股股東取得股東貸款的年利率為5.9%，該等股東貸款利率低於外部金融機構所提供同類無抵押貸款的利率。因此，本公司認為該等控股股東借款屬適當及更可取，且交易符合股東及本公司整體最佳利益。

控股股東的借款(即本集團收取來自關連人士的財務資助)構成上市規則第14A章的關連交易，因此，來自控股股東的借款(i)將按一般或更優惠商業條款進行；及(ii)將不會由本集團的任何資產作抵押，來自控股股東的該等借款將完全豁免上市規則第14A.90條項下的股東批准、年度審閱及所有披露規定。

### 董事會的組成

合營企業的董事會將包含五位董事，三人由益悅委任，兩人由豐盛委任。

### 其他條款

(a) 須一致同意的事項：

未獲合營協議訂約方一致同意，合營企業不得(i)更改其業務性質或範圍，若有變動，變動仍必須與該土地的拍賣文件所指定範圍或宗旨相符；及(ii)訂立任何並非按公平基準進行的交易。

(b) 融資：

合營企業須優先以其他銀行機構所取得融資開發該土地。

(c) 監事：

合營企業將不設監事會，但有監事兩名，將由益悅及豐盛各委任其中一名。

(d) 股東投票機制：

於合營企業的股東大會，合營協議所述的特定事務必須由合營企業股東投票，獲超過50%的大多數票通過。

### 先決條件

合營協議將待訂約方取得有關機構的相關批准後，方為作實。

### 完成

合營企業成立時，益悅將持有合營企業51%股權。合營企業將成為本公司一間間接附屬公司，其財務業績將併入本公司的綜合財務報表內。

### 利潤分配

於償付股東貸款後，合營企業之可分配利潤將按合營協議訂約方於合營企業之權益比例分配予訂約方。

### 有關合營協議訂約方的資料

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。

豐盛為一間於開曼群島成立的有限公司，其主要業務為物業開發及投資、旅遊、投資及金融服務、提供健康及教育產品和服務以及新能源業務。

### 土地收購事項的財務影響

緊隨交易完成後並假設代價人民幣3,003,360,000元的51%；及將借予合營企業的人民幣14,520,000元須以控股股東貸款償還，則對本集團的財務影響為：(i)自該土地增加資產人民幣3,093,470,000元(包括因收購該土地產生的其他開支)；(ii)負債(指控股股東貸款)增加約人民幣1,577,670,000元；(iii)負債(指非控股股東豐盛的貸款)增加約人民幣13,950,000元；(iv)權益(指非控股權益)增加約人民幣1,501,850,000元；及(v)對本集團盈利的影響不大。

### 該土地的發展計劃

本集團預期該項目會分四期發展。施工將於二零一八年八月前開始。預計第一期、第二、三期及第四期的預售分別於二零一八年九月，二零一九年六月及二零二零年七月開始。整體完工日期估計在二零二一年八月之前。實際發展計劃可予以調整以適應未來的市場情況。本集團擬興建高層住宅單位、聯排別墅及疊拼別墅。每類的估計建築面積如下：高層住宅單位約168,000平方米、聯排別墅約25,000平方米及疊拼別墅約100,600平方米。以上面積根據日後實際市場情況可予調整。其餘面積屬公共設施(消防、設施、物業管理等)。根據當時市況，目標售價範圍估計如下：高層住宅單位約每平方米人民幣18,000元至每平方米人民幣20,000元、聯排別墅約每平方米人民幣28,000元至每平方米人民幣35,000元，以及疊拼別墅約每平方米人民幣25,000元至每平方米人民幣28,000元。項目的目標客戶是有剛性需求或旨在改善的客戶。本集團會根據切實可行市場情況對實際施工安排、銷售進度及售價作出調整。

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。

### 土地收購事項及訂立合營協議的理由

本集團主要於中國從事房地產開發、房地產產業從投資服務及新興產業投資。

該土地擬發展成為住宅及商業項目。於二零一七年，無錫物業的平均售價約為每平方米人民幣11,500元，相較二零一六年增長約29.2%。另據指出，於二零一七年一月至九月，該土地所在相同地區五個物業的平均售價約為每平方米人民幣12,000元，較該土地約每平方米人民幣9,600元的樓面價為高。鑒於：(i) 該土地屬周邊交通便利，設施配套齊全，具備較大開發潛力；(ii) 無錫是長三角經濟區主要城市之一，房地產市場發展趨勢良好；(iii) 土地收購事項有助於擴大本集團土地儲備規模，將增強本集團未來可持續發展能力；及(iv) 成立合營企業共同開發該土地可分散風險，有利於本集團進一步擴大業務規模，董事會相信，土地收購事項(根據合營協議與其他方合營，參考於合營企業的51%股權及總投資計算)提供良好的投資機會，將讓本集團加強於中國無錫市房地產市場的地位。

---

## 董事會函件

---

董事會確認，合營協議項下條款為合營協議訂約方公平磋商後釐定，乃按正常商業條款訂立；以及土地收購事項乃出於單一目的，並與該土地拍賣文件所指定宗旨相符。

董事認為，土地收購事項(根據合營協議與其他方合營，參考於合營企業的51%股權及總投資計算)乃於本公司一般及日常業務過程中進行，而土地收購事項以及合營協議項下擬進行的合營企業安排，皆按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

由於土地收購事項(根據合營協議與其他方合營，參考於合營企業的51%股權及總投資計算)一項或以上的適用百分比率高於25%但少於100%，土地收購事項(根據合營協議與其他方合營，參考於合營企業的51%股權及總投資計算)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。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事於合營協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，故彼等概無需就考慮及批准合營協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

由於土地收購事項涉及透過受中國法律規管的招標、拍賣或掛牌方式(定義見上市規則)向中國政府機關(定義見上市規則)收購政府土地，故根據上市規則第14.04(10C)條，土地收購事項被視為「合資格地產收購」。董事會確認土地收購事項乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此，土地收購事項須遵守上市規則第14.33A條的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

### 一般事項

務請閣下垂注本通函附錄所載本集團的財務資料及一般資料。

此致

列位股東 台照

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

二零一八年一月十日

## 1. 本集團財務資料

### 本集團財務資料

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(即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團的有擔保計息銀行借款為人民幣2,478,555,000元。本集團有抵押計息銀行借款中的人民幣2,312,000元以若干物業、廠房及設備作抵押，而人民幣2,476,243,000元以待售開發中物業作抵押。

### 借款－無抵押

於二零一七年十一月三十日營業時間結束時，本集團的無抵押及有擔保計息銀行借款為人民幣2,190,000,000元、無抵押及無擔保應付本集團非控股股東款項為人民幣852,803,000元，以及來自間接控股公司的無抵押及無擔保計息貸款為人民幣3,829,918,000元。

### 融資擔保合約

於二零一七年十一月三十日營業時間結束時，本集團已就授予本集團物業買家的按揭融資人民幣1,658,353,000元向銀行及金融機構提供擔保。有關擔保乃為保證該等買家履行還款責任而提供，擔保期間將自授出按揭當日起至以下時間終止：(i)房地產所有權證的頒發時間(通常為完成擔保登記後平均兩至三年期間)；或(ii)物業買家還清按揭貸款的時間(以較早者為準)。

### 資本承擔

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

### 抵押資產

於二零一七年十一月三十日，銀行借款由相關資產(包括本集團賬面值為人民幣10,246,000元的若干物業、廠房及設備以及賬面值為人民幣5,141,945,000元的若干待售開發中物業)作實際抵押。

### 或然負債

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

## 3. 營運資金充足性

董事認為，考慮到本集團的可動用財務資源及銀行融資，在無不可預料事件的情況下，本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

憑藉建發房地產集團有限公司(「建發房產」)作為一家國有企業的強大背景及其雄厚的財務支援，本集團將持續以富競爭力的價格高效地收獲土地並增加優質土地儲備。於土地收購後，本公司將增加其土地儲備，使本公司可持續穩定發展其房地產業務。為了經營業務，本集團會充分利用建發房產的品牌優勢、卓越經營及財務優勢，致力在(i)多元化業務佈局；(ii)建設及提升盈利能力；及(iii)探索可持續發展之路方面取得進展。

本公司在開發及營銷物業的同時，亦享有建發房產的品牌優勢(建發房產於過去30年在中國開發的眾多項目而在業內獲得高度認可)，從而較其競爭對手獲得若干優勢。在本集團的定位及規劃上，本集團將爭取成為「房地產產業鏈綜合投資服務供應商」，始終堅持為客戶創造價值。在致力於其物業發展主營業務的同時，本集團將基於房地產上下游產業鏈積極擴展其業務領域，在產業鏈拓展業務線，尋求機會加快其業務佈局，並培育相關產業鏈業務，如商業經營管理、委託建設諮詢服務、消費與產業金融、文化創意產業園、智能家居及智慧城市等。

作為一家借力建發房產強大背景在香港上市公司，本公司會持續提升其盈利能力以為股東創造價值，從而為本集團、社會及股東實現雙贏解決方案。

## 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**」，一家在英屬處女群島註冊成立的公司)的名義登記。Diamond Firetail為Equity Trustee Limited(「**Equity Trustee**」)的全資附屬公司。Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生、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%

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)
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%
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」)	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股份有限公司(其股份在上海證券交易所上市，股份代號：600153)擁有54.65%權益。廈門建發(廈門市政府監管下的國有公司集團)擁有廈門建發股份有限公司的45.89%權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發被視為於益能持有的股份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為豐盛的全資附屬公司。豐盛為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、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. 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。

## 6. 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。

## 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。

## 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. 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) 合營協議；
- (b) 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；
- (c) 廈門益悅置業有限公司與鎮江美的房地產發展有限公司就（其中包括）南京美業房地產發展有限公司的註冊資本由人民幣20,000,000元增加至人民幣400,000,000元訂立的日期為二零一七年十二月十二日的增資協議；
- (d) 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與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%股權訂立的日期為二零一七年十一月二十四日的合作協議；
- (e) 廈門益悅置業有限公司與鎮江美的房地產發展有限公司就（其中包括）收購於中國南京的土地成立合營企業（總資本承擔為人民幣615,330,000元）訂立的日期為二零一七年十一月九日的合作協議；
- (f) 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與邱堅華就（其中包括）收購杭州唯祥投資管理有限公司82%股權訂立的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以人民幣23,868,688.81元的代價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；
- (h) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團有限公司就以人民幣17,683,268.25元的代價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；

- (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)以注資人民幣63,000,000元收購杭州臻祿投資有限公司10.5%股權訂立的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廈門益悅置業有限公司按總代價人民幣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轉讓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股份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。

## 10. 一般資料

- (a) 本公司秘書為梁晶晶。梁小姐為特許秘書，並為香港特許秘書公會以及英國特許秘書及行政人員公會的會員。
- (b) 本公司法定地址、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。

## 11. 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) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (e) 本通函所披露的若干董事服務合約；
- (f) 自本公司最新刊發經審核賬目的日期起已發佈的本公司通函；及
- (g) 本通函。