
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)

有關收購南京嘉陽40%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



本公司謹訂於二零一八年四月二十七日(星期五)下午二時三十分時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48至50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。

二零一八年四月十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	12
裕韜函件	13
附錄一 – 估值報告	36
附錄二 – 一般資料	42
股東特別大會通告	49

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	益悅自建陽嘉盛收購南京嘉陽的40%股權
「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，一名於本通函日期持有本公司約60.74%已發行股本的控股股東
「中糧南京」	指	中糧地產南京有限公司，於中國成立的有限責任公司
「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)收購事項的股東特別大會
「股權轉讓協議」	指	益悅與建陽嘉盛就收購事項於二零一八年三月十四日訂立的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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弛維先生、黃達仁先生、陳振宜先生組成)

釋 義

「獨立財務顧問」或「裕韜資本」	指	裕韜資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)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收購事項的決議案放棄投票的股東
「建陽嘉盛」	指	建陽嘉盛房地產有限公司，於中國成立的有限責任公司
「該土地」	指	位於中國江蘇省南京市溧水區幸莊路以南、薛裡東路以西永陽街道的一塊土地(地塊編號：2017G19)，佔地面積約為73,276.86平方米
「最後實際可行日期」	指	二零一八年四月十日，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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京嘉陽」	指	南京嘉陽房地產開發有限公司，於中國成立的有限責任公司
「南京翔洲」	指	南京翔洲房地產開發有限公司，於中國成立的有限責任公司
「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

釋 義

「股東」	指	股份持有人
「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，一家於中國成立的有限責任公司，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：

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：

**有關收購南京嘉陽40%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二零一八年三月十四日的公告。

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。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零一八年三月十四日，本公司間接全資附屬公司益悅與建陽嘉盛訂立股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購南京嘉陽的40%股權，現金代價為人民幣80,000,012.37元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予南京嘉陽的股東貸款(本金及利息)人民幣297,955,315元。

股權轉讓協議

日期

二零一八年三月十四日

訂約方

賣方：建陽嘉盛

買方：益悅

將予收購的資產

南京嘉陽的40%股權

代價

收購事項的現金代價為人民幣80,000,012.37元。益悅須於股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建陽嘉盛全額支付代價。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予南京嘉陽的股東貸款(本金及利息)人民幣297,955,315元。

現金代價乃由益悅與建陽嘉盛經參考廈門乾元資產評估與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)對南京嘉陽的總資產及負債進行的估值後公平磋商釐定。於二零一八年二月一日，南京嘉陽的總資產估值約為人民幣786,957,314.42元，包括(i)淨資產人民幣200,000,030.92元及(ii)總負債人民幣586,957,283.50元。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣297,955,315元乃根據南京嘉陽於二零一八年二月一日的經審核賬目內建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予南京嘉陽的股東貸款總額計算。南京嘉陽的估值乃按資產基礎法編製。假設南京嘉陽將持續經營，南京嘉陽的資產及負債將按與有關資產及

董 事 會 函 件

負債相對應的具體評估方法進行評估。南京嘉陽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，本公司已委聘獨立於本集團、本集團的關連人士及建發房產的第三方戴德梁行評估該土地於二零一八年二月二十八日的估值。於二零一八年二月二十八日，該土地的估值為約人民幣1,202,000,000元，較南京嘉陽於二零一八年二月一日的總資產估值人民幣786,957,314.42元增加約53%。由於南京嘉陽於二零一八年二月一日尚未取得該土地的土地使用證，故廈門乾元資產評估與房地產估價有限責任公司的估值結果並無計及該土地的價值。戴德梁行以上海段和段(廈門)律師事務所出具的中國法律意見為基礎，對該土地進行估值，該中國法律意見說明業主對該土地具有可強制執行業權，在使用年限屆滿前有權自由且不受干擾地使用、佔有或出讓該土地。此外，廈門乾元資產評估與房地產估價有限責任公司進行估值所採用的估值方法與戴德梁行估值報告所採用者不同。廈門乾元資產評估與房地產估價有限責任公司採用成本法，戴德梁行則採用直接比較法(乃假設物業按現有狀況交吉出售)及透過參考相關市場內可供比較的銷售案例對物業進行估值。已考慮可供比較物業及標的物業之間在地點、面積及其他特點方面的差異而作出適當調整及分析。已於二零一八年三月十四日取得該土地的土地使用證。

由於南京嘉陽持有的主要資產為該土地，而股權轉讓協議項下的代價根據該土地的估值計算，故董事認為，將戴德梁行編製的估值報告載入本通函附錄一，已提供充足資料且更為恰當。

先決條件

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

完成

自收購事項完成起，益悅將持有南京嘉陽的40%股權。南京嘉陽將成為本公司的聯繫人且其財務業績將不會於本公司綜合財務報表綜合入賬。

支付條款

益悅將以控股股東提供予本集團的借款為股權轉讓協議項下代價提供資金。

董事會函件

來自控股股東的借款(即本集團向關連人士取得的財務資助)構成上市規則第14A章下的關連交易。因此，來自控股股東的借款(i)將按一般商業條款或更佳條款進行；及(ii)不會以本集團資產作抵押，該等來自控股股東的借款將完全獲豁免遵守上市規則第14A.90條項下之股東批准、年度審核及所有披露規定。

南京嘉陽的股權架構

南京嘉陽(i)於收購事項完成前；及(ii)緊隨收購事項完成後的股權架構如下：

股東名稱	收購事項完成前		緊隨收購事項完成後	
	南京嘉陽的 註冊資本金額 (人民幣)	百分比	南京嘉陽的 註冊資本金額 (人民幣)	百分比
建陽嘉盛	80,000,000	40%	—	—
中糧南京	80,000,000	40%	80,000,000	40%
南京翔洲	40,000,000	20%	40,000,000	20%
益悅	—	—	80,000,000	40%
總計：	<u>200,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>200,000,000</u>	<u>100%</u>

中糧南京為於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發、銷售、房地產信息諮詢及物業管理。南京翔洲為於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發及物業管理等。禹洲地產(泉州)有限公司(「禹洲地產」)全資擁有南京翔洲。廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司持有禹洲地產的60%權益，而其於本公告日期持有太倉禹洲益龍房地產開發有限公司(本公司間接附屬公司)23.3%權益。除上文所述外，經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，中糧南京及南京翔洲為本公司的獨立於本公司及其關連人士的第三方。

有關南京嘉陽的財務資料

下文載列自二零一七年十一月九日(成立日期)至二零一八年二月一日期間有關南京嘉陽的若干財務資料：

	於二零一八年 二月一日 (經審核) (人民幣千元)
總資產	786,957.28
淨資產	200,000.00

南京嘉陽於自二零一七年十一月九日(成立日期)至二零一八年二月一日止期間內未開展任何活動。因此，南京嘉陽於上述期間沒有錄得任何盈利或虧損。

有關該土地的資料

該土地位於中國江蘇省南京市溧水區永陽街道幸莊路以南、薛裡東路以西(土地編號：2017G19)，南側為高平大街，北側幸莊路直達S246及S341省道，交通便利，周邊商業配套規劃良好。該土地佔地面積約為73,276.86平方米，預計總計容建築面積不超過約146,553.72平方米，用途為城鎮住宅用地，該土地的土地使用權年限為其他普通商品住房用地七十年及商服用地四十年。

該土地計劃發展為帶有底層商舖的高層住宅。發展將分為兩期。對於第一期，建設已經啟動且預計於二零一八年十月前啟動預售。預計於二零二零年六月前竣工。對於第二期，預計於二零一八年十二月前啟動建設且預計於二零一九年七月前啟動預售。預計於二零二一年六月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

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各訂約方公平磋商後而達致，並經參考南京嘉陽股權評估價值而釐定。考慮到：(i) 該土地具備一定價格優勢，區位良好，經營風險較低，具有較好投資前景；(ii) 收購事項有助於進一步擴大本公司在南京房地產市場份額及提升當地品牌認

知；及(iii)收購事項將擴大本集團土地儲備規模，董事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。

上市規則涵義

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14章構成一項須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

由於建陽嘉盛為建發房產(為本公司控股股東)的附屬公司，故建陽嘉盛被視為本公司關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A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項下擬進行的交易。

建發房產(於本公告日期持有446,336,745股已發行股份，佔本公司已發行股本約60.74%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准股權轉讓協議項下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，於本公告日期，概無其他股東於股權轉讓協議項下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，故並無董事須就審議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項下擬進行的交易，並向獨立股東提供意見。本公司將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責任公司，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。

董事會函件

建發房產的附屬公司建陽嘉盛為於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發經營及物業管理等。

股東特別大會

本公司將於二零一八年四月二十七日(星期五)下午二時三十分時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。建發房產持有本公司約60.74%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。

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48至50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。本公司將於二零一八年四月二十四日(星期二)至二零一八年四月二十七日(星期五)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。凡於二零一八年四月二十三日(星期一)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。獨立財務顧問裕韜資本有限公司已獲本公司委任，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件全文載於本通函第12頁，而獨立財務顧問函件全文(載有其意見)則載於本通函第13至35頁。

董 事 會 函 件

推薦建議

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問的意見後，認為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。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載法定及一般資料。

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

二零一八年四月十二日

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：

有關收購南京嘉陽40%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二零一八年四月十二日向股東發出的通函（「通函」）（本函件為其中一部分）。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。裕韜資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會提供意見。謹請閣下垂注已載於本通函第13至35頁的獨立財務顧問函件。

經考慮(i)通函「收購事項的理由及裨益」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)

黃弛維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

謹啟

二零一八年四月十二日



裕韜資本有限公司
香港
干諾道中111號
永安中心2418室

電話：+852 3106 2393
傳真：+852 3582 4722
www.eutocapital.com

敬啟者：

**有關收購南京嘉陽 40% 股權的
須予披露及關連交易**

緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項及其項下擬進行的交易（「該交易」），詳情載於 貴公司日期為二零一八年四月十二日致股東的通函（「通函」）內「董事會函件」（「該函件」）一節）向獨立董事委員會及股東提供意見，而本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙具有通函內「釋義」一節所界定的相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一八年三月十四日的公告。

收購事項

於二零一八年三月十四日， 貴公司間接全資附屬公司益悅與建陽嘉盛訂立股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購南京嘉陽的40%股權，現金代價為人民幣80,000,012.37元。益悅亦須償還建陽嘉盛（或其股東）先前墊付予南京嘉陽的股東貸款（本金及利息）人民幣297,955,315元。

自收購事項完成起，益悅將持有南京嘉陽的40%股權。南京嘉陽將成為 貴公司的聯繫人且其財務業績將不會於 貴公司綜合財務報表綜合入賬。

上市規則涵義

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。

由於建陽嘉盛為建發房產(為 貴公司控股股東)的附屬公司，故建陽嘉盛被視為 貴公司關連人士。因此，股權轉讓協議項下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。

建發房產(於本公告日期持有446,336,745股已發行股份，佔 貴公司已發行股本約60.74%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准股權轉讓協議項下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項下擬進行的交易中擁有權益。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生組成的獨立董事委員會已告成立，以(i)就股權轉讓協議項下擬進行交易的條款對獨立股東是否公平合理、是否於 貴集團日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，以及是否符合 貴公司及股東整體利益，向獨立股東提供意見；並(ii)就將於股東特別大會提呈的決議案投票向獨立股東作出推薦建議。

作為獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問，就上市規則而言，吾等的職責為就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的條款是否符合 貴公司及股東整體利益以及是否對股東公平合理提供獨立意見。

吾等的獨立性

吾等(裕韜資本有限公司(「裕韜」))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。蕭恕明先生(「蕭先生」)為通函所載裕韜意見函件的簽署人。蕭先生自二零零九年以來一直為證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的負責人員，並已在香港參與並完成多宗獨立財務顧問交易。於最後實際可行日期，就吾

等所察，裕韜與 貴公司或任何其他各方之間概無任何可合理視為妨礙裕韜就該交易出任獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問的獨立性(定義見上市規則第13.80條)的關係或利益。吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或其各自的主要股東或聯繫人概無任何關聯，因此合資格提供獨立意見及推薦建議。吾等除就此獲委任為獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問而獲支付正常專業費用外，概不存在其他安排吾等據之而將從 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或其各自的主要股東或聯繫人收取任何款項。就吾等所察，並不存在任何情況或出現任何變動可對吾等的獨立性構成影響。過去兩年，吾等就(i)根據特別授權發行新股份、配售新股份、涉及關連人士認購新股份的關連交易(一份日期為二零一七年十一月十八日的通函已就此等事項刊發)；及(ii)有關收購長沙悅發100%股權的主要及關連交易及有關收購張家港建豐70%股權的非常重大收購及關連交易(一份日期為二零一七年十一月二十四日的通函已就此等事項刊發)獲委任為 貴公司的獨立財務顧問。有關該項委任的專業費用已全數結算，而就吾等所知，概無對吾等的獨立性構成影響的任何環境變動。因此，吾等認為，吾等合資格就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易的條款提供獨立意見。

吾等的意見及推薦建議的基準

吾等在達致就該交易向獨立董事委員會及股東提供的意見及推薦建議時，依賴通函所載或所提述的資料、事實及聲明以及董事、 貴公司及其附屬公司管理層(「管理層」)所提供的資料、事實及聲明及所表達的意見。吾等已假設通函所作出或提述的一切資料、事實、意見及聲明於作出時均為真確及完整且繼續為真實，並假設董事及管理層的一切預期及意向將可符合或展開(視情況而定)。吾等無理由懷疑董事及管理層向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真確及完整性。董事願就通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知，通函內表達的意見乃經審慎周詳考慮後作出，且無遺漏任何其他事實，以致通函內任何聲明產生誤導。吾等亦已尋求並獲得董事確認，彼等所提供的資料及所表達的意見並無遺漏重大事實。

裕 韜 函 件

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱足夠資料，以達致知情意見、足以令吾等信賴通函所載資料的準確性，並為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑通函所提供及提述的資料中有任何相關重大事實遭隱瞞或遺漏，或懷疑董事及管理層向吾等提供的意見及聲明是否合理。然而，吾等並無獨立核證所獲提供的資料，亦無獨立調查 貴集團的業務、財務狀況及事務或其未來前景。

根據前文所述，吾等確認，在達致吾等的意見及推薦建議時，已採取上市規則第 13.80 條(包括其附註)所述適用於該交易的一切合理步驟。

本函件僅供獨立董事委員會及股東於考慮該交易的條款時參考而刊發，除收錄於通函外，未經吾等事先書面同意，本函件全部或部分內容一概不得引錄或引述，而本函件亦不作任何其他用途。

主要考慮因素及理由

吾等在達致向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，曾考慮下列主要因素及理由：

I. 收購事項的背景

於二零一八年三月十四日，貴公司間接全資附屬公司益悅與建陽嘉盛訂立股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購南京嘉陽的 40% 股權，現金代價為人民幣 80,000,012.37 元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予南京嘉陽的股東貸款(本金及利息)人民幣 297,955,315 元。

(i) 有關 貴集團的資料

貴公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市。貴公司為投資控股公司及 貴集團的控股公司。

(a) 貴集團的主要業務

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。

裕 韜 函 件

(b) 貴集團的財務表現

下列為 貴集團的財務資料，乃摘錄自 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度年報(「二零一六年年報」)及 貴公司截至二零一七年十二月三十一日止年度的年度業績公告(「二零一七年年度業績」)：

表一： 貴集團經審核綜合財務表現概要

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 人民幣千元 (經審核)	二零一六年 人民幣千元 (經審核)	二零一七年 人民幣千元 (經審核)
收入			
— 物業銷售	84,124	11,161	3,021,566
— 商業資產管理收入	49,643	79,391	143,227
— 委託建設服務收入	—	5,825	51,711
— 智能化建設服務收入	—	7,726	21,173
收入小計	133,767	104,103	3,237,677
年內 貴公司權益持有人應佔溢利	12,668	(28,076)	329,416

截至二零一六年十二月三十一日止年度

如上表所列， 貴集團於截至二零一六年十二月三十一日止年度的收入較前一年度約人民幣133.8百萬元減少約人民幣29.7百萬元(或22.2%)至約人民幣104.1百萬元。如二零一六年年報所披露，收入減少主要是由於物業銷售產生的收入由二零一五年的約人民幣84.12百萬元減至二零一六年的約人民幣11.16百萬元所致。據管理層所告知，物業銷售產生的收入於二零一六年有所減少，主要是由於已售出及交付的總可出售建築面積較二零一五年減少所致(截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止年度已交付的總可出售建築面積分別約為9,349平方米及約2,196.42平方米)。

裕 韜 函 件

如二零一七年年業績所進一步披露，截至二零一六年十二月三十一日止年度的綜合財務資料已予重列，乃由於根據香港會計師公會頒佈的香港會計指引第5號「共同控制合併的合併會計處理」(「會計指引第5號」)規定採用合併會計原則，猶如(i)有關訂立第二份增資協議的非常重大收購及關連交易(如 貴公司日期為二零一七年一月五日的公告所披露)；(ii)有關收購福建兆和房地產有限公司60%股權的非常重大收購及關連交易(如 貴公司日期為二零一七年一月五日的公告所披露)；(iii)有關收購連江兆潤房地產開發有限公司78%股權的主要及關連交易(如 貴公司日期為二零一七年四月二十五日的公告所披露)；(iv)有關收購長沙悅發房地產有限公司100%股權的主要及關連交易(如 貴公司日期為二零一七年八月十七日的公告所披露)；(v)有關收購張家港建豐房地產開發有限公司70%股權的非常重大收購及關連交易(如 貴公司日期為二零一七年八月二十四日的公告所披露)；及(vi)有關收購龍岩恒富房地產開發有限公司40%股權及收購龍岩利榮房地產開發有限公司30%股權的須予披露及關連交易(如 貴公司日期為二零一七年十月三十一日的公告所披露)乃按共同控制下的業務合併入賬，並已於最早呈列財政年度初(即二零一六年一月一日)發生。在此基礎上，被收購公司／集團的財務業績已自二零一六年一月一日起綜合列入 貴集集團截至二零一七年十二月三十一日止年度綜合財務報表的編製內。根據會計指引第5號原則，截至二零一六年十二月三十一日止年度的年內綜合純利約人民幣16.35百萬元已重列為截至二零一六年十二月三十一日止年度的年內綜合虧損淨額約人民幣26.50百萬元。

截至二零一七年十二月三十一日止年度

如上表一所列， 貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度的收入較前一年度約人民幣104.1百萬元增加約人民幣3,133.5百萬元(或3,010.1%)至約人民幣3,237.7百萬元。如二零一七年年業績所披露，收入增加主要是由於物業銷售產生的收入由二零一六年約人民幣11.16百萬元增至二零一七年約人民幣3,021.6

裕 韜 函 件

百萬元。據管理層所告知，物業銷售產生的收入於二零一七年有所增加，主要是由於已售出及交付的總可出售建築面積較二零一六年增加所致(截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止年度已交付的總可出售建築面積分別約為2,196.42平方米及約173,306平方米)。

上表一進一步列示，貴集團於截至二零一七年十二月三十一日止年度錄得綜合純利約人民幣329.42百萬元，較截至二零一六年十二月三十一日止年度經重列綜合虧損淨額約人民幣28.08百萬元增加約人民幣357.49百萬元。據管理層所告知，純利增加主要是由於物業銷售產生的收入增加。

表二： 貴集團經審核綜合財務狀況概要

	於十二月三十一日	
	二零一六年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元	二零一七年 (經審核) 人民幣千元
非流動資產	936,671	1,347,755
流動資產	7,659,407	21,508,854
總資產	8,596,078	22,856,609
流動負債	1,757,682	9,240,306
非流動負債	5,052,817	10,603,630
總負債	6,810,499	19,843,936
流動資產淨值	5,901,725	12,268,548
總權益	1,785,579	3,012,673

裕 韜 函 件

於二零一七年十二月三十一日

• 非流動資產及流動資產

如上文表二所載，於二零一七年十二月三十一日，貴集團非流動資產及流動資產分別約為人民幣13億元及215億港元。貴集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的非流動資產及流動資產明細載列如下。

表三：貴集團綜合資產總值明細

	於十二月三十一日	
	二零一六年 (未經審核)	二零一七年 (經審核)
	(經重列)	
	人民幣千元	人民幣千元
非流動資產		
物業、廠房及設備	72,464	64,892
租賃土地權益	301	290
投資物業	682,130	642,330
於聯營公司的權益	38,988	211,003
於一家合營企業的權益	50,024	46,747
可供出售金融資產	—	63,000
有關土地收購的按金	64,166	64,166
遞延稅項資產	28,598	255,327
	<u>936,671</u>	<u>1,347,755</u>
流動資產		
物業存貨	6,490,753	14,322,812
貿易及其他應收款項	20,144	190,339
有關土地收購的按金	466,200	3,301,680
意向房地產開發項目的預付款	—	1,891,068
預付稅項	51,028	176,089
銀行及手頭現金	631,282	1,626,866
	<u>7,659,407</u>	<u>21,508,854</u>
總資產	8,596,078	22,856,609

如上表所載，貴集團非流動資產由二零一六年十二月三十一日的約人民幣936.7百萬元增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣1,347.8百萬元，增幅約為43.9%。貴集團非流動資產增加主要是由於(i)於聯營公司的權益金額由二零一六年十二月三十一日的約人民幣39.0百萬元增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣211.0百萬元；(ii)可供出售金融資產金額由二零一六年十二月三十一日的人民幣0元增至二零一七年十二月三十一日的人民幣63百萬元；及(iii)遞延稅項資產金額由二零一六年十二月三十一日的人民幣28.6百萬元增至二零一七年十二月三十一日的人民幣255.3百萬元。

如上表進一步所載，貴集團流動資產由二零一六年十二月三十一日的約人民幣7,659.4百萬元增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣21,508.9百萬元，增幅約為180.8%。貴集團流動資產增加主要是由於(i)物業存貨金額由二零一六年十二月三十一日的約人民幣6,490.8百萬元增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣14,322.8百萬元；(ii)有關土地收購的按金金額由二零一六年十二月三十一日的約人民幣466.2百萬元增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣3,301.7百萬元；(iii)意向房地產開發項目的預付款金額由二零一六年十二月三十一日的人民幣0元增至二零一七年十二月三十一日的人民幣1,891.1百萬元；及(iv)銀行及手頭現金金額由二零一六年十二月三十一日的人民幣631.3百萬元增至二零一七年十二月三十一日的人民幣1,626.9百萬元。

- 非流動負債及流動負債

如上文表二所載，於二零一七年十二月三十一日，貴集團非流動負債及流動負債分別約為人民幣92億元及人民幣106億元。貴集團於二零一七年及二零一六年十二月三十一日的非流動負債及流動負債明細載列如下。

裕 韜 函 件

表四： 貴集團綜合負債總額明細

	於十二月三十一日	
	二零一六年 (未經審核) (經重列) 人民幣千元	二零一七年 (經審核) 人民幣千元
流動負債		
貿易及其他應付款項	316,041	1,005,816
預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款	1,183,782	5,618,545
應付間接控股公司款項	—	582,123
應付非控股股東款項	226,872	1,455,650
計息借款	3,236	248,240
所得稅負債	27,751	329,932
	1,757,682	9,240,306
非流動負債		
間接控股公司貸款	4,339,197	4,981,163
計息借款	540,000	5,451,273
遞延稅項負債	173,620	171,194
	5,052,817	10,603,630
負債總額	6,810,499	19,843,936

如上表所載，貴集團流動負債由二零一六年十二月三十一日的約人民幣1,757.7百萬元增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣9,240.3百萬元，增幅約為425.7%。貴集團流動負債增加主要是由於(i)貿易及其他應付款項金額由二零一六年十二月三十一日的約人民幣316.0百萬元增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣1,005.8百萬元；(ii)預售開發中物業及持作銷售物業所收取墊款金額由二零一六年十二月三十一日的約人民幣1,183.8百萬元增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣5,618.5百萬元；(iii)應付間接控股公司款項金額由二零一六年十二月三十一日的約人民幣0元增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣582.1百萬元；及(iv)應付非控股股東款項由二零一六年十二月三十一日的約人民幣226.9百萬元增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣1,455.7百萬元。

如上表進一步所載，於二零一七年十二月三十一日，貴集團非流動負債由二零一六年十二月三十一日的約人民幣1,785.6百萬元增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣3,012.7百萬元。貴集團非流動負債增加主要是由於(i)間接控股公司貸款金額由二零一六年十二月三十一日的約人民幣4,339.1百萬元增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣4,981.1百萬元；及(ii)計息借款由二零一六年十二月三十一日的約人民幣540.0百萬元增至二零一七年十二月三十一日的約人民幣5,451.2百萬元。

(ii) 有關益悅(即股權轉讓協議下的買方)的資料

益悅為一家於中國成立的有限責任公司，為貴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。

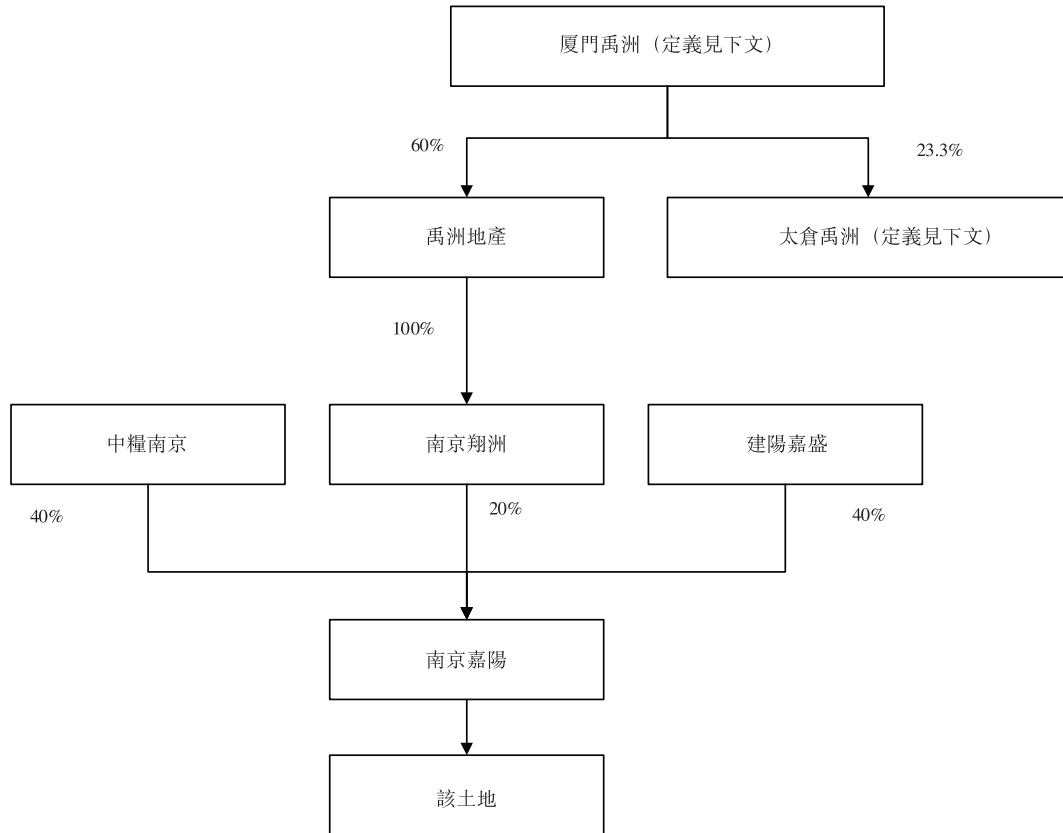
(iii) 有關建陽嘉盛(即股權轉讓協議下的賣方)的資料

建發房產的附屬公司建陽嘉盛為於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發及物業管理等。

(iv) 有關南京嘉陽(即股權轉讓協議下的目標公司)的資料

(a) 南京嘉陽的股權架構及主要業務

下文所載圖表闡述南京嘉陽於最後實際可行日期的股權架構及其主要資產：



南京嘉陽是一家於二零一七年九月九日在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發業務及物業管理業務。於最後實際可行日期，南京嘉陽由中糧南京、南京翔洲及建陽嘉盛分別擁有40%、20%及40%。

- 有關中糧南京的資料

中糧南京是一家在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及銷售、房地產信息諮詢及物業管理。

- 有關南京翔洲的資料

南京翔洲是一家在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及物業管理等。

裕 韜 函 件

於最後實際可行日期，南京翔洲由禹洲地產(泉州)有限公司(「禹洲地產」)全資擁有。禹洲地產由廈門禹洲鴻圖地產開發有限公司(「廈門禹洲」)持有60%。於最後實際可行日期，廈門禹洲持有 貴公司間接附屬公司太倉禹洲益龍房地產開發有限公司(「太倉禹洲」)23.3%股權。

除上文所述外，經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，中糧南京及南京翔洲為獨立於 貴公司及其關連人士(如上市規則所規定)的第三方(「獨立第三方」)。

- 有關建陽嘉盛的資料

有關詳情，請參閱上文「有關建陽嘉盛的資料」分節。

(b) 南京嘉陽持有的主要資產

於最後實際可行日期，南京嘉陽持有位於中國江蘇省南京市溧水區幸莊路以南、薛裡東路以西、永陽街道上的該土地(地塊編號：2017G19)。

該土地佔地面積約73,276.86平方米，估計總容積率建築面積不超過約146,553.72平方米用於城市住宅用途。該土地已獲授土地使用權年期，作其他普通商品住房用地為期70年將於二零八八年三月十二日屆滿，而作商服用地為期40年將於二零五八年三月十二日屆滿。

該土地擬開發為低層附帶商鋪的高層住宅物業。開發將分為兩期。對於第一期，建設已經啟動且預計於二零一八年十月前啟動預售。預計於二零二零年六月前竣工。對於第二期，預計於二零一八年十二月前啟動建設且預計於二零一九年七月前啟動預售。預計於二零二一年六月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

裕 韜 函 件

(c) 收購事項完成前後南京嘉陽的股權架構

下表闡述 (i) 收購事項完成前；及 (ii) 緊隨收購事項完成後南京嘉陽的股權架構。

股東名稱	收購事項完成前 南京嘉陽 的註冊		緊隨收購事項完成後 南京嘉陽 的註冊	
	資本金額 (人民幣)	百分比	資本金額 (人民幣)	百分比
建陽嘉盛	80,000,000	40%	—	—
中糧南京	80,000,000	40%	80,000,000	40%
南京翔洲	40,000,000	20%	40,000,000	20%
益悅	—	—	80,000,000	40%
總計	<u>200,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>200,000,000</u>	<u>100%</u>

裕 韜 函 件

(d) 有關南京嘉陽的財務資料

南京嘉陽於二零一八年二月一日的財務狀況概要載列如下，乃摘錄自南京嘉陽截至二零一八年二月一日止期間的經審核財務報表：

	於 二零一八年 二月一日 (經審核) 人民幣千元
非流動資產	863
流動資產	786,094
總資產	786,957
非流動負債	—
流動負債	586,957
負債總額	586,957
淨資產	200,000

如上文所述，南京嘉陽於二零一八年二月一日的總資產約為人民幣787.0百萬元，主要包括(i)現金及現金等價物約人民幣163.5百萬元；及(ii)預付土地租賃款項約人民幣575百萬元。

另一方面，南京嘉陽於二零一八年二月一日的負債總額約為人民幣587.0百萬元，主要是由於應收股東款項約人民幣587百萬元。

由於南京嘉陽於二零一七年十一月九日(成立日期)至二零一八年二月一日期間仍無活動，因此，南京嘉陽於上述期間並無錄得任何盈利或虧損。

II. 訂立股權轉讓協議的理由及裨益

如函件所述，吾等了解到在釐定股權轉讓協議項下條款時，管理層已考慮(尤其是)：
(i) 該土地具備價格優勢，區位良好，經營風險較低，具有較好投資前景；(ii) 收購事項將有

助於進一步擴大 貴公司在南京房地產市場的份額及提升當地品牌認知；及(iii)收購事項將擴大 貴集團土地儲備規模，因此董事認為，訂立股權轉讓協議有利於 貴公司主營業務的發展，且股權轉讓協議的條款屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。

在評估收購事項及達致收購事項條款符合 貴公司及股東整體利益的觀點時，吾等已考慮以下因素：

(i) 南京市經濟概況

如上文所述，該土地位於中國江蘇省南京市。作為華東地區僅次於上海的第二大金融中心，南京目前在米爾肯研究所二零一七年發佈的二零一七年「中國最佳表現城市」中排名第五，而米爾肯研究所為一間非營利性獨立智庫，著力於通過合作的方式打通資本、就業及健康的通道，進而促進全球繁榮。根據國家統計局的資料，南京在中國城市綜合實力百強城市中排名第13位。

過去幾年，南京經濟一直在不斷加速增長。根據中國網二零一七年三月二十四日所刊載一篇題為「2016年中國有12個城市GDP在萬億以上」的文章，二零一六年南京的國內生產總值（「GDP」）約達人民幣10,503億元，相比二零一五年相應年度的約人民幣9,721億元，在按約8.04%的年增長率增長。

此外，根據南京市政府編製的統計數據「2017年全市生產總值情況分析」（二零一八年三月發佈），南京的GDP於二零一七年約達人民幣11,715億元，相比二零一六年的約人民幣10,503億元，在按約8.1%的增長率增長。經參考上述統計數據，吾等認為二零一八年南京市的經濟預期會保持其增長步伐，並最終會帶來更多發展機會。

(ii) 南京市的發展機會

根據南京市政府編製的統計數據「2017年南京市人口數據簡析」（二零一八年三月發佈），二零一七年南京的常住人口約為833萬，較二零一六年增長約0.29%。此外，根據南京市政府二零一七年三月發佈的統計數據「南京市2016年國民經濟和社會發展統計公報」（「房地產統計數據」），二零一六年房地產發展規模約達人民幣1,845億元，較

二零一五年相應年度增長約29.2%。如房地產統計數據所述，二零一六年不動產銷售額約為人民幣2,766億元，有關銷售面積約為1,560萬平方米，較二零一五年相應年度分別增長約56.0%及增長約1.0%。

(iii) 南京嘉陽的業務計劃

就南京嘉陽的發展計劃而言，吾等已與南京嘉陽的管理層進行討論並了解到該土地發展項目計劃於二零一九年至二零二一年分期完工。於建設完工後，上述物業發展項目包括若干棟住宅樓宇。預期收購事項將透過物業銷售為 貴集團提供潛在投資回報。

基於以上所述，吾等亦已進行研究，並核實由中國房地產業協會(受中華人民共和國建設部監察的一個協會)舉辦的中國房價行情網所公佈的南京市過往住宅物業價格資料。根據上述研究，吾等注意到，二零一八年三月南京市住宅物業的平均價格約為每平方米人民幣28,264元，較二零一七年三月同期增長約8.92%。此外，吾等亦注意到，住宅物業平均價格由二零一三年的每平方米人民幣16,222元增至二零一八年一月至二零一八年三月期間的每平方米人民幣28,447元，增幅約為75.3%。由於吾等注意到二零一三年至二零一八年呈增長趨勢，吾等認為南京市住宅物業的發展具備增長潛能。

此外，於評估收購事項會否為 貴集團提供有吸引力的投資回報時，董事已開展獨立工作，並取得必要資料，令董事會可就收購事項的資產性質達至知情意見，包括(其中包括)：

- 取得及審閱估值報告(定義見下文)及相關估值方法及假設；
- 對該土地進行考察及實地視察，並已獲提供有關物業權益業權的文件副本；
- 取得及審閱與南京嘉陽管理層對該土地採取的發展規劃有關的南京嘉陽業務計劃；
- 取得有關該土地業權的法律意見；

- 取得及審閱南京嘉陽管理層提供的土地現金流量預測，評估來自預測的投資回報的計算方式，評價用於編製預測的相關數據的可靠性及釐定是否有足夠證據支持預測相關的假設；及
- 考慮管理層就(其中包括)收購事項的背景及南京嘉陽的背景資料、收購事項主要條款的基準等提供的資料、獲得的發現及作出的推薦建議。

結 論

吾等從 貴公司了解到，儘管南京嘉陽於收購事項完成後將僅為 貴公司的聯營公司，然而 貴集團已考慮下列具體因素：

- (i) 南京嘉陽主要從事房地產開發業務，而其主要資產(即該土地)乃擬開發作住宅物業，並將於建成後持作銷售。經與南京嘉陽的管理層討論後，物業銷售產生的溢利乃計劃按相關股權比例分配予其股東。鑒於管理層熟悉南京嘉陽的業務營運，且其可透過持有的40%投票權對南京嘉陽的經營及管理施加重大影響力，故認為有關投資不存在重大不確定性；及
- (ii) 貴公司將利用南京嘉陽的管理平台以進一步擴大 貴公司於南京房地產市場的份額並提升當地品牌認知度。管理層認為，收購事項將令 貴公司可依託於南京嘉陽的管理團隊，因為彼等熟悉南京的房地產市場，而這將有利於 貴集團進一步發展房地產開發業務。

因此，吾等認同管理層的意見，收購事項與 貴集團的業務計劃相符。

此外，經考慮(i)過往兩年南京市GDP的增長趨勢；(ii)南京市的發展機遇；(iii) 貴集團的業務計劃及(iv)收購事項符合 貴集團的長期發展策略及將為 貴集團提供良好投資機會以提升 貴公司的長期價值，吾等認為，訂立股權轉讓協議符合 貴公司及股東的整體利益。

III. 股權轉讓協議的主要條款

於二零一八年三月十四日，貴公司的間接全資附屬公司益悅與建陽嘉盛訂立股權轉讓協議。股權轉讓協議的主要條款如下：

(i) 將予收購的資產

根據股權轉讓協議，建陽嘉盛同意出售及益悅同意購買南京嘉陽的40%股權。

(ii) 代價

收購事項的現金代價(「代價」)將為人民幣80,000,012.37元。

益悅將於股權轉讓協議項下的先決條件達成後向建陽嘉盛悉數支付代價。益悅亦須償還先前由建陽嘉盛(或其股東)墊付予南京嘉陽的股東貸款本金及利息人民幣297,955,315元。

(iii) 代價基準

如函件所述，吾等注意到，代價中：

1. 現金代價乃由益悅與建陽嘉盛經參考獨立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」)對南京嘉陽資產及負債總額進行的估值(「首次估值」)後公平磋商釐定；及
2. 將由益悅償還的股東貸款(「股東貸款」)人民幣297,955,315元乃基於二零一八年二月一日建陽嘉盛的經審核賬目所載先前由建陽嘉盛(或其股東)墊付予南京嘉陽的股東貸款總額。

(iv) 評估代價基準

就上述代價基準向董事及廈門乾元作出查詢後，吾等自廈門乾元了解到，南京嘉陽的估值乃按資產法編製。經與廈門乾元討論後，吾等了解到，根據資產法，會對南京嘉陽的資產及負債賬面值進行個別分析、調整及評估。

裕 韜 函 件

於評估代價基準時，吾等已向廈門乾元作出查詢，並了解到廈門乾元亦曾考慮其他方法，如貼現現金流法。然而，經與廈門乾元討論及考慮(尤其是)：

- 二零一八年二月一日南京嘉陽的經審核財務報表所載預付土地租賃款項賬面值約人民幣575百萬元為南京嘉陽的主要資產，佔二零一八年二月一日南京嘉陽總資產(即約人民幣787百萬元)約73%；及
- 南京嘉陽現時處於發展階段，經營歷史較短，經貼現未來估計現金流量取決於未來事件及多項無法以達致過往結果之相同方法確認及核實之基準及假設，且並非所有基準及假設於整段期間內一直有效。

吾等讚同廈門乾元的觀點，即資產法是釐定代價的適當參考。評估南京嘉陽資產公平市值的方法詳情如下：

(a) 該土地

如前文所述，吾等傾向於認為首次估值已計及預付土地租賃款項的公平市值約人民幣575百萬元，佔二零一八年二月一日南京嘉陽總資產約73%，乃為南京嘉陽的核心資產。

於評估上述預付土地租賃款項公平市值是否公平合理時，吾等已審閱國有建設用地使用權轉讓合同，並注意到前述土地的土地使用權出讓合同項下的總代價為人民幣1,150,000,000元。如首次估值所述，上述代價的一半(人民幣575,000,000元)乃透過股東貸款償付，並入賬為二零一八年二月一日的預付土地租賃款項。此外，吾等已向管理層作出查詢並審閱二零一八年三月二十日南京嘉陽的未經審核管理賬目，吾等注意到上述代價的餘下付款已於二零一八年三月十三日以股東貸款的方式撥付。基於此，吾等已審閱房地產權證及上海段和段(廈門)律師事務所發出的中國法律意見，該法律意見說明於最後實際可行日期，擁有人對該土地擁有可執行業權，在使用年限屆滿前有權自由且不受干擾地使用、佔有或出讓該土地。

此外，吾等已與管理層進行討論並了解到管理層已進一步委聘獨立第三方戴德梁行有限公司(「獨立估值師」)評估該土地於二零一八年二月二十八日的評估值。

如該土地於二零一八年二月二十八日的估值相關的估值報告(「估值報告」)所述，該土地的市值約為人民幣1,202百萬元(「二次估值」)。基於以上估值結果，經獨立估值師於二零一八年二月二十八日評估的該土地市值較國有建設用地使用權轉讓合同所述出讓該土地的總代價溢價約4.52%。

- 審閱估值報告

於評估估值是否公平合理時，吾等已與管理層進行討論以了解釐定代價的主要基準，並已取得估值報告副本。估值報告乃由獨立估值師編製。吾等已審閱估值報告，並就達至該土地市值所採用的方法及所使用的基準及假設與獨立估值師進行討論。

在與獨立估值師進行討論的過程中，吾等得知物業的實地視察是由獨立估值師於二零一八年二月一日進行，以視察該土地的外觀，且獲獨立物業估值師進一步通知，吾等得知在上述視察過程中獨立估值師並無發現任何嚴重缺陷。

- 估值方法和假設的審閱

估值由獨立估值師採用直接比較法作出。吾等已對土地估值時採用的方法以及所採納的基準及假設進行審閱並向獨立估值師詢問。據獨立估值師解釋，他們已採納直接比較法，其包括基於實際價格或可資比較物業的當前要價進行的比較。在與獨立估值師的討論中，吾等了解得出估值的方式，以及如何依據類似面積、特徵及位置的可資比較物業的各自優缺點衡量物業。

吾等已就所採用的估值方法與獨立估值師進行討論，並對獨立估值師提供的可比性進行審閱，吾等認為，所採納的基準屬適當、公平及合理。經獨立估值師進一步確認，其乃假設(i)該土地並無可影響其價值的繁重的產權負擔、限制及支出；(ii)該土地的可轉讓土地使用權(有指定年限及須繳付名義上的土地使用年費)已獲批，並已悉數支付任何應付地價；及(iii)該土地的擁有人對該土地擁有強制性所有權，在獲批的整個未到期年期內有權自由而不受干擾地使用、佔用或轉讓該土地。有鑒於此，雖然吾等已採取合理步驟審閱估值，但吾等並無使用其他估值方法評估該土地的價值。

- 有關獨立估值師的資料

就盡職調查而言，吾等已對下列各項進行審查及詢問(i)獨立估值師的聘任條款；(ii)獨立估值師在編製估值報告方面的資質及經驗；及(iii)獨立估值師就進行估值採取的步驟及盡職調查措施。吾等注意到，獨立估值師於中國物業估值編製方面擁有逾20年經驗。從獨立估值師提供的聘任函及其他相關資料來看，且根據吾等與其進行訪談的情況，吾等信納獨立估值師的聘任條款，以及其在編製估值報告方面的資質和經驗。

吾等的意見

在吾等與獨立估值師的討論中，吾等並無發現任何令吾等懷疑估值所採納的主要依據及假設或所用資料的公平合理性的重大因素。儘管如此，謹請股東注意，資產或物業的估值通常涉及假設，因此估值不一定能夠準確反映該土地的真实市值。

(b) 其他資產及負債

吾等自首次估值知悉，除上述預付租賃款項外，其他資產及負債(包括(i)現金及現金等價物；(ii)開發開支，(iii)長期遞延開支及(iv)來自股東的貸款)已獲廈門乾元同意且並無調整。鑒於上述資產及負債的價值於南京嘉陽的經審核財務報表內以實際計得金額入賬，且不受市場變化及折舊的影響，吾等認為採用該等資產及負債的賬面值乃屬合理。

評估代價得出的結論

經考慮(i)獨立估值師的能力；及(ii)首次估值及首次估值及二次估值所採用的方法、基準及假設的合理性，吾等認為代價屬公平合理。

IV. 代價的融資方式

據該函件所述，益悅將根據股權轉讓協議通過 貴集團可得之來自控股股東的貸款為代價提供資金。如 貴公司於二零一八年一月三日所公告， 貴公司於二零一八年一月一日與其控股股東訂立框架協議(「**框架協議**」)，據此建發房產同意授予 貴公司及其附屬公司

於自框架協議日期起三年間合共本金額不超過人民幣5,000,000,000元的股東貸款融資額且框架協議下提供的股東貸款融資額的年利率為每年5.9厘。

在評估股東貸款融資額的年利率是否公平合理時，吾等從管理層得到 貴集團與外部金融機構訂立的貸款文件，並對其進行審閱，從而得悉，如二零一七年年業績所披露，外部金融機構提供予 貴集團的年利率介乎約4.51%至6.00%。鑒於框架協議下提供的股東貸款融資額的年利率處於二零一七年年業績所披露的 貴集團借款成本區間內，吾等認為，該等來自控股股東的借款屬公平合理，且該交易符合股東及 貴公司的整體利益。

V. 收購的財務影響

隨收購完成生效，益悅將持有南京嘉陽股權的40%。南京嘉陽將成為 貴公司的聯營公司。南京嘉陽的股權將作為「於聯營公司權益」記錄於資產負債表，而南京嘉陽的任何損益將作為「分佔聯營公司損益」披露於 貴公司收益表。於南京嘉陽的投資預期會對 貴集團的業績作出積極貢獻。

(i) 資產

參照 貴集團於二零一七年十二月三十一日約為人民幣22,856百萬元及人民幣3,012百萬元的經審核資產總值及資產淨值，收購事項會將經擴大集團綜合資產總值增加至約人民幣23,150百萬元，其中經擴大集團資產淨值仍將保持相同的約人民幣3,012百萬元。

(ii) 負債

如二零一七年年業績所披露， 貴集團於二零一七年十二月三十一日錄得經審核總負債約人民幣19,843百萬元，經擴大集團未經審核總負債將約為人民幣20,141百萬元，與收購前金額相同。

推薦建議

鑒於上述主要因素，吾等認為，股權轉讓協議及其所涉交易按一般商務條款於 貴集團一般日常業務過程中進行，屬公平合理並符合 貴公司及獨立股東的整體利益。因此，

裕 韜 函 件

吾等建議獨立董事委員會向獨立股東建議，且吾等建議獨立股東，投票贊成將於股東特別大會上提呈批准股權轉讓協議條款的普通決議案。

此致

建發國際投資集團有限公司
獨立董事委員會及列位股東 台照

二零一八年四月十二日

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二零一八年二月二十八日現況下的市值提供意見而編製的函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
中環
康樂廣場1號
怡和大厦
16樓

敬啟者：

有關：該土地－位於中國江蘇省南京市溧水區幸莊路以南、薛裡東路以西、永陽街道上的一塊土地(地塊編號：2017G19)，佔地面積約為73,276.86平方米。

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」)的指示就南京嘉陽房地產開發有限公司(「南京嘉陽」)在中華人民共和國(「中國」)持有的該土地進行估值，吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必要的進一步資料，以向閣下提供吾等就該土地於二零一八年二月二十八日(「估值日期」)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，而根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一七)，市值的定義為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推廣後，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而可交換的估計金額」。

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僅特定擁有人或買方可用的任何價值要素)所引致的估價升跌。

對位於中國的該土地進行估值時，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該土地於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 貴公司所提供有關該土地業權及該土地權益的資料及意見，以及 貴公司法律顧問就此所提供日期為二零一八年四月十二日的中國法律意見。在對該土地估值時，吾等乃以擁有人對該土地擁有可強制執行的業權且於整個已授出而未屆滿年期內有權自由及不受干擾地使用、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的任何押記、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。除另有指明外，該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

對南京嘉陽在中國持作開發的該土地進行估值時，吾等乃參考相關市場可用的可資比較銷售憑證，採用直接比較法對該土地進行估值。

對該土地進行估值時，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頒佈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

在進行估值時，吾等在很大程度上依賴南京嘉陽所提供有關位於中國的該土地的資料，並接納有關該土地規劃批文或法定通告、地役權、年期、證明、地盤及建築面積等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。吾等並無理由懷疑南京嘉陽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。吾等亦獲南京嘉陽告知，所提供資料並無遺漏任何重大事實。

吾等謹此指出，吾等獲提供的文件副本主要以中文編製，有關英文譯本代表吾等對內容的理解。因此吾等建議 貴公司參閱有關文件的中文正本並就該等文件的合法性及詮釋諮詢自身法律顧問。

業權調查

吾等已獲南京嘉陽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；吾等亦未檢查文件正本以確定有否任何修訂未有載於吾等所獲提供的副本。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

吾等南京辦事處的估值師宋詩雨(具有七年經驗)已於二零一八年二月二十八日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。吾等的估值乃基於該等方面符合要求及在施工期間不會產生任何特殊費用或延誤的假設而編製。

除另有指明外，吾等並無進行實地測量以核實該土地的地盤及建築面積，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

除另有指明外，吾等估值內所示所有貨幣金額均以中國官方貨幣人民幣列值。

吾等隨函附上估值報告。

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
曾俊叢
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

二零一八年四月十二日

附註：曾俊叢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。

估值報告

南京嘉陽在中國持作開發的土地

土地	概況及年期	佔用詳情	於二零一八年 二月二十八日 現況下的市值
土地一位於中國江蘇省南京市溧水區幸莊路以南、薛裡東路以西、永陽街道上的一塊土地(地塊編號：2017G19)，佔地面積約為73,276.86平方米。	該土地佔地面積約73,276.86平方米，估計總容積率建築面積不超過約146,553.72平方米用於城市住宅用途。該土地擬開發為低層附帶商鋪的高層住宅物業。	該土地空置及有待開發。	人民幣 1,202,000,000元 (人民幣 十二億二百萬元)
	該土地位於中國江蘇省南京市溧水區幸莊路以南、薛裡東路以西的永陽街道上(地塊編號：2017G19)。該土地位置臨近多個住宅及商業開發項目，如溧水萬達廣場及溧水碧桂園。		
	根據南京嘉陽提供的資料，該土地規劃作住宅及商業用途。概無任何環境問題及訴訟糾紛，亦無改變該土地用途的規劃。		
	該土地已獲授土地使用權年期，作住宅用途為期70年將於二零八八年三月十二日屆滿，而作商業用途為期40年將於二零五八年三月十二日屆滿。		

附註：

- (1) 根據日期為二零一八年三月十四日的房地產權證第(2018)0003553號，該土地(佔地面積73,276.86平方米)的土地使用權已歸屬於南京嘉陽，作住宅用途為期70年將於二零八八年三月十二日屆滿，而作商業用途為期40年將於二零五八年三月十二日屆滿。
- (2) 根據日期為二零一七年十一月十三日的國有土地使用權出讓合同第3201242017CR0066號及日期為二零一七年十一月十四日的南京市國土資源局溧水分局批文第(2017)112號，該土地的土地使用權出讓情況如下：

受讓人：	南京嘉陽
佔地面積：	73,276.86平方米
地塊編號：	2017G19
土地用途：	住宅及商業

土地使用年期：	作住宅用途為70年及作商業用途為40年
土地出讓金：	人民幣1,202,000,000元
容積率：	1.0 < 比率 ≤ 2.0
土地移交日期：	二零一八年六月一日
建築規約：	二零一八年十一月三十日開工 二零二一年十一月三十日竣工

- (3) 根據日期為二零一七年十二月八日的建設用地規劃許可證第320117201710694號，該土地(佔地面積73,276.86平方米)的建築地盤符合城市規劃規定的要求。
- (4) 根據日期為二零一八年一月三十一日的營業執照第91320117MA1T8WXW8Q號，南京嘉陽於二零一七年十一月九日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣200,000,000元。
- (5) 根據中國法律意見：
- (i) 南京嘉陽已悉數支付土地出讓金並取得該土地的合法有效房地產權證；
- (ii) 南京嘉陽為該土地的唯一合法土地使用人；及
- (iii) 南京嘉陽已取得開發該土地的相關批文。
- (6) 根據南京嘉陽提供的資料及中國法律顧問的意見，業權以及主要批文及許可證授出的狀況如下：

房地產權證	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 股本概約 股權百分比 (附註1)
庄躍凱先生	一項全權信託的創立人	59,372,000股(附註2)	8.08%
施震先生	一項全權信託的創立人	59,372,000股(附註2)	8.08%
趙呈閩女士	一項全權信託的創立人	59,372,000股(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數734,864,745股股份計算。
- (2) 該等股份以Diamond Firetail Limited(「**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 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的董事或僱員；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任何權益或淡倉。

3. 主要股東權益

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)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益或淡倉：

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 股本概約 股權百分比 (附註1)
益能國際有限公司(「益能」)	實益擁有人	446,336,745 股	60.74%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	446,336,745 股 (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 股 (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 股 (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 股本概約 股權百分比 (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 股 (附註2)	60.74%
Diamond Firetail	實益擁有人	59,372,000 股	8.08%
Equity Trustee	受控制法團的權益	59,372,000 股(附註3)	8.08%
張雲霞女士	一項全權信託的創立人	59,372,000 股(附註3)	8.08%
程冰女士	一項全權信託的創立人	59,372,000 股(附註3)	8.08%
Viewforth Limited (「Viewforth」)	實益擁有人	60,000,000 股	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 股(附註4)	8.16%
Magnolia Wealth International Limited (「Magnolia Wealth」)	受控制法團的權益	60,000,000 股(附註4)	8.16%
季昌群	受控制法團的權益	60,000,000 股(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數734,864,745股股份計算。
- (2) 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有限公司(其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。

- (3) 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，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。
- (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. 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
裕韜資本有限公司	根據證券及期貨條例獲准從事第6類(就機構融資提供意見)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，上述各專家概無於自二零一七年十二月三十一日(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二零一七年十二月三十一日(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任何尚未了結或威脅提出的重大訴訟或索償。

8. 董事於合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零一七年十二月三十一日(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。

10. 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。

11. 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) 股權轉讓協議；
- (b) 本通函所披露的若干董事服務合約；
- (c) 獨立董事委員會的推薦意見函件，全文載於本通函第12頁；
- (d) 獨立財務顧問發出的函件，全文載於本通函第13至35頁；
- (e) 戴德梁行就該土地發出的估值報告，其全文載於本通函附錄一；
- (f) 該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；
- (g) 廈門乾元資產評估與房地產估價有限責任公司就南京嘉陽而編製的估值報告；
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的書面同意書；及
- (i) 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」)將於二零一八年四月二十七日(星期五)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」)與建陽嘉盛房地產有限公司(「建陽嘉盛」)就益悅向建陽嘉盛收購南京嘉陽房地產開發有限公司40%股權訂立的日期為二零一八年三月十四日的股權轉讓協議(「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)、其項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；及
- (b) 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，二零一八年四月十二日

股東特別大會通告

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. 本公司將於二零一八年四月二十四日（星期二）至二零一八年四月二十七日（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二零一八年四月二十三日（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）。
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。