
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

- (i) 收購中國廣州的土地使用權；及
- (ii) 就收購於中國廣州的土地使用權
訂立合營企業安排

二零一八年六月二十九日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	3
附錄一 本集團的財務資料.....	11
附錄二 一般資料.....	14

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，益悅於二零一八年一月九日與廣州市國土委簽訂的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
「合作協議」	指	益悅、九龍倉(廣州)及廣州昌正就(其中包括)成立合營企業訂立日期為二零一八年六月十一日的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州昌正」	指	廣州昌正房地產開發有限公司，在中國成立的有限責任公司
「廣州市國土委」	指	廣州市國土資源和規劃委員會
「廣州建穗」	指	廣州建穗房地產開發有限公司，於二零一八年一月十五日在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元
「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	根據中國法律將成立的一間合營企業
「土地收購事項」	指	收購公開拍賣的該土地的土地使用權

釋 義

「該土地」	指	位於中國廣東省廣州市白雲區石井鎮石潭路444號的土地(土地編號：2017KJ01110015)，總佔地面積約45,559平方米
「土地使用權 出讓合同」	指	益悅就土地收購事項於二零一八年一月九日與廣州市國土委訂立的國有土地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	二零一八年六月二十五日，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
「九龍倉(廣州)」	指	九龍倉置業(廣州)有限公司，於中國成立的有限責任公司
「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
「%」	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

註冊辦事處：

P.O. Box 10008,

Willow House,

Cricket Square,

Grand Cayman, KY1-1001

Cayman Islands

非執行董事：

王憲榕女士

吳小敏女士

黃文洲先生

總辦事處及香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈

35樓3517號辦公室

獨立非執行董事：

黃馳維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

敬啟者：

主要交易

- (i) 收購中國廣州的土地使用權；及**
 - (ii) 就收購於中國廣州的土地使用權**
- 訂立合營企業安排**

緒言

茲提述本公司日期分別為二零一八年一月九日及二零一八年六月十一日的公告。

本通函旨在向股東提供土地收購事項及就土地收購事項訂立的合營企業安排的進一步資料。

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二零一八年一月九日與廣州市國土委簽訂成交確認書及土地使用權出讓合同，確認益悅拍賣競買成功及收購位於中國廣東省

董 事 會 函 件

廣州市白雲區石井鎮石潭路444號的土地(土地編號：2017KJ01110015)的土地使用權，總代價為人民幣4,022,100,000元。

成交確認書及土地使用權出讓合同的主要條款如下：

日期：二零一八年一月九日

訂約方：

1. 益悅

2. 廣州市國土委，中國地方政府機構，負責(其中包括)管理中國廣東省廣州市的土地使用權出售事宜。

據董事作出所有合理查詢後所知、所悉及所信，廣州市國土委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)的獨立第三方，且與本公司及其關連人士並無關連。

代價

益悅競得該土地拍賣的土地使用權，總代價為人民幣4,022,100,000元。

益悅已向廣州市國土委付清總代價人民幣4,022,100,000元。

在確定投標價時，董事已考慮最低投標價、隨著房地產價格因土地供應收緊及土地競爭激烈情況下的土地拍賣價而不斷上漲導致廣州當前熾熱的物業市場狀況、項目的估計盈利能力、該土地的位置及周邊地區的地價。鑒於：(i)總代價為人民幣4,022,100,000元，較廣州市國土委設定的最高拍賣價人民幣4,246,640,000元折讓約5.29%；及(ii)該土地樓面價每平方米約人民幣29,951.7元，而二零一六年至今拍賣的四宗土地(鄰近該土地)平均樓面價約為每平方米人民幣29,800元至45,500元之間，董事確認該土地的代價屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。本公司並無進行任何獨立估值作為設定拍賣競買價的參考。

本集團預期土地收購事項的代價將以本集團可用股東借款撥付。此次公開拍賣根據相關中國法律及法規進行。

土地收購事項的資金來源

本集團預期土地收購事項的代價將以本集團可用股東借款撥付。來自控股股東的貸款（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，來自控股股東的貸款(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貸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。

董事在作出審慎周詳查詢後認為，考慮到(i)該等來自控股股東的貸款的成本較任何其他外部融資更具優勢；(ii)在土地收購事項中動用來自控股股東的貸款允許本公司靈活地動用本公司內部資源作其他業務用途；及(iii)基於廣州物業售價迅速上漲及鄰近地區物業的熱賣，該土地前景被看好且預期項目估計回報足以支付來自控股股東的貸款的融資成本，使用來自控股股東的貸款屬恰當及有利。因此，本公司認為使用來自控股股東的貸款作為資金來源符合本公司及股東整體最佳利益。

該土地資料

該土地位於中國廣東省廣州市白雲區石井鎮石潭路444號，東至石潭路，南、西、北側臨規劃道路。該土地臨近石井河，距離廣州地鐵8號線石潭站(在建)約700米，距離白雲區政府大樓約五公里、距離廣州市政府大樓約八公里。該土地總佔地面積約45,559平方米，及預計建築面積約不超過134,286平方米，為城鎮住宅用地。該土地的土地使用權出讓年限為住宅七十年。

該土地的發展計劃

該土地擬發展為住宅項目。本集團預期該項目會分二期發展，一期於二零一八年九月前開工建設，並於二零二二年九月前竣工；二期於二零一九年四月前開工建設，並於二零二三年六月前竣工。實際開發計劃將根據未來市場狀況而有所調整。本集團擬興建高層住宅，估計住宅總建築面積約12萬平方米。以上面積根據日後實際市場情況予以調整。其

餘面積屬配套設施。根據當時市況，每個高層住宅單位目標價格預計為約每平方米人民幣53,000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，本公司將有足夠運營資金作為該土地的未來發展。

土地收購事項的財務影響

緊隨土地收購事項完成後及假設人民幣4,022,100,000元的代價將以控股股東貸款償付，對本集團產生的財務影響為：(i) 土地的資產金額增加人民幣4,022,100,000元；(ii) 負債(指控股股東貸款)增加人民幣4,022,100,000元；及(iii) 對本集團盈利造成極微影響。

進行土地收購事項的理由

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和新興產業投資，故土地收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行。鑒於：(i) 該土地屬稀缺住宅用地，交通及景觀資源將進一步完善，具備較大開發潛力；(ii) 廣州是珠三角經濟區核心城市，房地產市場發展趨勢良好；及(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，董事會相信，土地收購事項提供良好的投資機會，將讓本集團加強於中國廣州市房地產市場的地位。董事會確認土地收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，且屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

有關土地收購事項的合營企業安排

董事會欣然宣佈，於二零一八年六月十一日，益悅、九龍倉(廣州)及廣州昌正訂立合作協議，據此，(其中包括)益悅、九龍倉(廣州)及廣州昌正同意成立合營企業以收購該土地的土地使用權，益悅、九龍倉(廣州)及廣州昌正將分別於合營企業擁有64%、18%及18%的股權。

董事會函件

合作協議的主要條款如下：

日期

二零一八年六月十一日

訂約方

1. 益悅
2. 九龍倉(廣州)，於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產諮詢服務等。
3. 廣州昌正，於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發經營、房地產投資等。

據各董事所知所信，並經過所有合理查詢，九龍倉(廣州)、廣州昌正及其各自最終實益擁有人，均是本公司及其關連人士的獨立第三者，與本公司及其關連人士並無關連。

成立合營企業及資本出資

於簽訂合作協議後20個營業日內，益悅負責成立合營企業。合營企業成立時，合營企業的初始註冊資本為人民幣1,200,000,000元。益悅、九龍倉(廣州)及廣州昌正須根據各自於合營企業的權益比例分別出資人民幣768,000,000元、人民幣216,000,000元及人民幣216,000,000元。合營企業註冊資本用作將向廣州建穗提供的資金，供其歸還先前廣州建穗收購該土地時益悅提供的股東借款。

合營企業收購廣州建穗

合營企業成立後及於益悅就轉讓廣州建穗全部股權取得相關監管批准後10個營業日內，益悅將向合營企業轉讓廣州建穗的100%股權。基於由獨立估值師對廣州建穗進行的估值釐定，廣州建穗將按其實繳註冊資本平價轉讓。

提供予合營企業的股東借款

除資本出資外，益悅、九龍倉(廣州)及廣州昌正須向合營企業提供股東借款合共約人民幣2,822,100,000元，其中益悅須按佔合營企業的權益比例負責約人民幣1,806,144,000

董事會函件

元，該股東借款用作合營企業對廣州建穗的資本出資及合營企業將向廣州建穗提供的資金，供其歸還先前益悅提供予廣州建穗用於收購該土地的股東借款。

合作協議訂約方同意，合營企業及／或廣州建穗所需後續開發資金應優先由自身融資方式解決。

益悅的資本出資及股東借款的金額合共約人民幣2,574,144,000元由合作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。

先決條件

合作協議將待合作協議訂約方取得有關機構的相關批准後，方為作實。

完成

於合作協議項下擬進行交易完成時，益悅將持有合營企業64%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。

合作協議的其他主要條款

(i) 合營企業的董事會組成

合營企業的董事會將包含五位董事，三人由益悅委任，九龍倉(廣州)及廣州昌正各委任一人。

(ii) 合營企業的監事

合營企業將不設監事會，但有監事兩名，將由九龍倉(廣州)及廣州昌正各委任其中一名。

(iii) 股東投票機制

於合營企業股東會上，合作協議所述的特定事務必須獲合營企業股東100%投票通過。

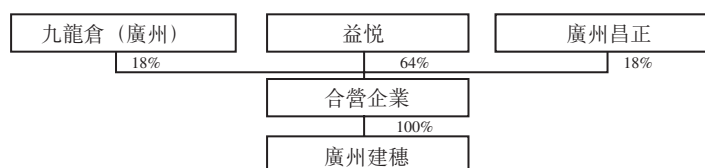
合作協議項下擬進行交易之前及之後的股權架構

廣州建穗及合營企業(i)於合作協議項下擬進行交易完成前；及(ii)緊隨合作協議項下擬進行交易完成後的股權架構如下：

合作協議項下擬進行交易完成前：



緊隨合作協議項下擬進行交易完成後：



合作協議項下擬進行的交易的財務影響

緊隨交易完成後並假設代價人民幣1,200,000,000元的64%；及借給合營企業的約人民幣1,806,144,000元將以控股股東貸款償付，對本集團產生的財務影響為：(i) 該土地的資產金額增加人民幣4,022,100,000元；(ii) 負債(指控股股東貸款)增加約人民幣2,574,144,000元；(iii) 負債(指非控股股東貸款)增加約人民幣1,015,956,000元；(iv) 股權(指非控股權益)增加約人民幣432,000,000元；及(v) 對本集團盈利造成極微影響。

於合作協議項下擬進行交易的理由及裨益

董事認為：(i) 土地收購事項將擴大本集團土地儲備；及(ii) 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。董事認為，合作協議項下擬進行交易乃於本公司一般及日常業務過程中進行，而合作協議項下擬進行的安排乃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

由於土地收購事項的一項或多項適用百分比率超過25%但少於100%，故土地收購事項構成本公司於上市規則第14章項下的主要交易。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由本公司在一般及日常業務過程中按正常商業條款單獨進行，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條有關申報、公告及通函的規定，惟獲豁免遵守有關股東批准的規定。

由於合作協議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%，合作協議項下擬進行交易根據上市規則第14章構成本公司的一項主要交易，並須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。據各董事所知所信，並經過所有合理查詢，倘本公司為批准合作協議項下擬進行交易召開股東大會，並無股東須放棄投票。已就合作協議項下擬進行交易向益能國際有限公司(於本公告日期持有本公司446,336,745股已發行股份，佔本公司已發行股本約60.74%)取得日期為二零一八年六月十一日的書面股東批准。由於接獲該書面批准，本公司毋須為批准合作協議項下擬進行交易舉行股東大會。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會為批准合作協議項下擬進行交易召開股東大會。

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

二零一八年六月二十九日

1. 本集團財務資料

本集團財務資料

本集團截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個財政年度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
- 本公司於二零一八年四月二十日刊發的截至二零一七年十二月三十一日止年度年報 (第 84 至 179 頁)。

債務聲明

借款－有抵押

於二零一八年五月三十一日 (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，本集團的有擔保及抵押計息銀行借款為人民幣 4,144,197,000 元。本集團有擔保及抵押計息銀行借款中的人民幣 1,831,000 元以若干物業、廠房及設備作抵押，人民幣 236,000,000 元以投資物業作抵押，而人民幣 3,906,366,000 元以待售開發中物業作抵押。

借款－無抵押

於二零一八年五月三十一日營業時間結束時，本集團的無抵押及有擔保計息銀行借款為人民幣 2,445,725,000 元、無抵押及無擔保應付本集團非控股股東款項為人民幣 2,510,057,000 元，以及來自間接控股公司的無抵押及無擔保計息貸款人民幣 13,701,413,000 元。

融資擔保合約

於二零一八年五月三十一日營業時間結束時，本集團已就授予本集團物業買家的按揭融資人民幣 4,975,777,000 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

於二零一八年五月三十一日營業時間結束時，本集團就物業、廠房及設備，開發中物業以及已提議開發項目的已訂約但未撥備資本承擔分別為人民幣725,000元、人民幣5,976,795,000元及人民幣216,800,000元。

抵押資產

於二零一八年五月三十一日，銀行借款由相關資產(包括本集團賬面值為人民幣9,734,000元的若干物業、廠房及設備，賬面值為人民幣142,082,000元的投資物業以及賬面值為人民幣8,361,125,000元的若干待售開發中物業)作實際抵押。

或然負債

於二零一八年五月三十一日營業時間結束時，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，於二零一八年五月三十一日營業時間結束時，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。

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最後實際可行日期起未來十二個月的現有需求。

2. 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取土地，不斷增加優質土地儲備，讓本公司可持續及穩定地發展房地產業務：(i)在區域戰略佈局上，繼續深耕本公司已進入區域，提高區域市場佔有率，形成區域規模效應；(ii)獲取土地策略上，將採用多元化合作模式，

積極參與土地招拍掛，通過「利益共享，風險共擔」的模式降低經營風險；(iii) 在產品策略上，將提高產品標準化程度，提升產品的核心競爭力和品牌價值；(iv) 在品牌策略方面，將圍繞「精品開發商」的品牌定位，培育和鞏固市場對本公司的認知和識別度。

本集團將繼續圍繞「房地產開發及房地產產業鏈的綜合投資服務商」的業務定位，在積極推動房地產開發業務持續及有質量的增長的同時，將進一步發展現有房地產產業鏈投資服務業務：(i) 積極關注吸收有潛力的商業管理項目以擴大業務規模，並提升管理效率；及(ii) 加大代建規模，推動代建模式創新，樹立代建品牌。此外，本公司將積極探索及延伸房地產產業鏈投資服務業務的新方向，新領域，繼續持續關注戰略性投資機會和財務投資機會。

本集團作為依託建發房地產強大背景在香港上市公司，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。

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	55,572,000 (附註2)	7.56%
施震先生	一項全權信託的創立人	55,572,000 (附註2)	7.56%
趙呈閩女士	一項全權信託的創立人	55,572,000 (附註2)	7.56%

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任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；(ii) 根據證券及期貨條例第 352 條須記入本公司股東名冊的任何權益或淡倉；或 (iii) 根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 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%

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)
Diamond Firetail	實益擁有人	55,572,000	7.56%
Equity Trustee	受控制法團的權益	55,572,000 (附註3)	7.56%
張雲霞女士	一項全權信託的創立人	55,572,000 (附註3)	7.56%
程冰女士	一項全權信託的創立人	55,572,000 (附註3)	7.56%
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。

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。

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

於緊接最後實際可行日期前兩年內，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) 廈門益悅置業有限公司與南平高速發展有限責任公司就有關成立合營企業以資本承擔總額人民幣503,650,000元收購位於南平的土地等事宜訂立日期為二零一八年六月二十一日的合作協議；

- (b) 廈門益悅置業有限公司與平安證券股份有限公司就有關認購本金人民幣100,000,000元優先A級購房尾款應收賬款支持證券而訂立日期為二零一八年六月二十日的認購協議；
- (c) 廈門益悅置業有限公司與平安證券股份有限公司就有關認購本金人民幣100,000,000元次級購房尾款應收賬款支持證券而訂立日期為二零一八年六月二十日的認購協議；
- (d) 廈門益悅置業有限公司、九龍倉置業(廣州)有限公司及廣州昌正房地產開發有限公司就有關成立合營企業以資本承擔總額人民幣2,574,144,000元收購位於廣州的土地等事宜而訂立日期為二零一八年六月十一日的合作協議；
- (e) 廈門益悅置業有限公司與平安證券股份有限公司就有關轉讓本金人民幣2,500,000,000元購房尾款資產應收賬款訂立的日期為二零一八年五月二十三日的購房尾款資產支持專項計劃應收賬款轉讓協議；
- (f) 廈門益悅置業有限公司、珠海市寧海置業有限公司、珠海市斗門匯業房產開發有限公司與合作協議所載的擔保人(包括珠海市春澤宏景房產開發有限公司)就有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣280,000,000元合作發展位於珠海的土地以及將於上述土地開發或興建的住宅及商業項目訂立日期為二零一八年五月十八日的合作協議；
- (g) 廈門益悅置業有限公司、上海貴鏹投資有限公司與黃蕪先生就有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣232,794,330元成立合營企業訂立日期為二零一八年五月三日的合營企業協議；
- (h) 廈門益悅置業有限公司、融僑集團股份有限公司與連江兆昌投資有限公司就有關(其中包括)成立合營企業以現金代價人民幣130,000,000元收購連江兆瑞房地產開發有限公司的100%股權訂立日期為二零一八年五月三日的合作協議；

- (i) 廈門益悅置業有限公司、融僑集團股份有限公司與連江兆昌投資有限公司就有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣77,029,875元共同開發位於福州的土地訂立日期為二零一八年五月三日的合作協議,而連江融建房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣200,000,000元;
- (j) 廈門益悅置業有限公司、深圳安創投資管理有限公司、福建中庚置業有限公司、深圳市盛毅投資管理有限公司與福州平晉房地產有限公司就有關(其中包括)以資本承擔總額人民幣1,039,092,813.89元向深圳安創投資管理有限公司收購深圳市盛毅投資管理有限公司的51.6%股權訂立日期為二零一八年五月三日的合作協議;
- (k) 廈門益悅置業有限公司、長沙興旺房地產開發有限公司、湖南興旺建設有限公司與侯宇先生就有關(其中包括)合作通過一家項目公司以代價人民幣900,000,000元潛在收購位於長沙土地的土地使用權訂立日期為二零一八年四月二十日的合作協議;
- (l) 廈門益悅置業有限公司與湖南泓楷房地產開發有限責任公司就有關(其中包括)成立一家合營企業以代價人民幣900,000,000元收購益悅將擁有95%股權的一家項目公司訂立日期為二零一八年四月二十日的合營協議;
- (m) 廈門建發物業管理服務有限公司與建發房地產有限公司就有關(其中包括)以人民幣37,580,200元的代價收購匯嘉(廈門)物業管理有限公司的100%股權訂立日期為二零一八年四月三日的股權轉讓協議;
- (n) 廈門建發物業管理服務有限公司、建發房地產有限公司與廈門利源投資有限公司就有關(其中包括)以人民幣75,893,700元的代價收購怡家園(廈門)物業管理有限公司的100%股權訂立日期為二零一八年四月三日的股權轉讓協議;
- (o) 廈門益悅置業有限公司與蘇州雋豐昌房地產開發有限公司就有關(其中包括)成立合營企業以收購位於中國蘇州的土地的土地使用權訂立日期為二零一八年三月二十三日的合營企業協議;
- (p) 廈門益悅置業有限公司與武漢城開房地產開發有限公司就將武漢兆悅城房地產開發有限公司的註冊資本由人民幣10,000,000元增加至人民幣50,000,000元訂立的日期為二零一八年三月二十三日的增資協議;

- (q) 益悅(香港)有限公司與Prosper Wealth International Limited就以總代價人民幣170,049,914元收購豐盛健康有限公司100%權益訂立日期為二零一八年三月十九日的買賣協議；
- (r) 廈門益悅置業有限公司與建陽嘉盛房地產有限公司就(其中包括)以總代價人民幣377,955,327元收購南京嘉陽房地產開發有限公司40%權益訂立日期為二零一八年三月十四日的股權轉讓協議；
- (s) 廈門益悅置業有限公司與北京首都開發股份有限公司就有關(其中包括)成立合營企業以可能收購位於中國福州市的土地的土地使用權訂立日期為二零一八年二月七日的合營企業協議；
- (t) 上海建發兆昱資產管理有限公司、陳建新、甘培賢、高雲峰與上海普陀悅達置業有限公司就以總代價人民幣355,000,000元收購海普陀悅達置業有限公司100%權益訂立日期為二零一八年二月六日的股權轉讓協議；
- (u) 廈門益悅置業有限公司與廈門建匯房地產開發有限公司就(其中包括)以總代價人民幣3,212,746,566元收購長沙兆禧房地產有限公司100%權益訂立日期為二零一八年一月十六日的股權轉讓協議；
- (v) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團有限公司就(其中包括)以總代價人民幣1,551,628,933元收購太倉建晉房地產開發有限公司100%權益訂立日期為二零一八年一月十六日的股權轉讓協議；
- (w) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團南寧有限公司就(其中包括)以總代價人民幣193,068,929元收購南寧市鼎馳置業投資有限責任公司51%權益訂立日期為二零一八年一月十六日的股權轉讓協議；
- (x) 廈門益悅置業有限公司與建發房地產集團南寧有限公司就(其中包括)以總代價人民幣30,632,143元收購南寧市慶和房地產開發有限責任公司51%權益訂立日期為二零一八年一月十六日的股權轉讓協議；

- (y) 廈門益悅置業有限公司與武漢城開房地產開發有限公司就(其中包括)成立合營企業以收購中國武漢土地的土地使用權訂立日期為二零一八年一月十日的合作協議；
- (z) 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；
- (aa) 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；
- (bb) 廈門益悅置業有限公司與豐盛控股有限公司就(其中包括)成立合營企業以收購中國無錫土地的土地使用權訂立日期為二零一七年十二月十一日的合作協議；
- (cc) 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；
- (dd) 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；
- (ee) 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；
- (ff) 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162,061,222元的總出資額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；

- (gg) 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172,728,960元的總出資額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；
- (hh) 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；
- (ii) 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；
- (jj) 本公司與益能國際有限公司就按每股股份4.51港元的認購價發行最多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；
- (kk) 本公司與Diamond Firetail Limited就按每股股份4.51港元的認購價發行最多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；
- (ll) 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；
- (mm) 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；
- (nn) 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；
- (oo) 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；

- (pp) 利承企業管理有限公司與廈門益悅置業有限公司就按總出資額人民幣223,705,000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；
- (qq) 福建兆潤房地產有限公司與廈門益悅置業有限公司就按總出資額人民幣223,705,000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；
- (rr) 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；
- (ss) 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；
- (tt) 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
- (uu) 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) 本公司截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度年報；
- (c) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (d) 本通函所披露的若干董事服務合約；
- (e) 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
- (f) 本通函。