

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，應諮詢閣下的股票經紀、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承讓人，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，以便轉交買主或承讓人。

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)

須予披露及關連交易
就莆田土地成立合營企業；
有關收購福州兆臻100%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

ALTUS CAPITAL LIMITED

浩德融資有限公司

本公司謹訂於二零二四年二月二十三日(星期五)上午十時正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N-1至N-3頁。

供股東於股東特別大會上使用的代表委任表格隨附本通函一併寄發予股東。不論閣下是否擬親身出席股東特別大會及/或於會上投票，務請將隨附代表委任表格按照其上列印的指示填妥並於實際可行的情況下盡早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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)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。

二零二四年二月二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件	IBC-1
獨立財務顧問函件	IFA-1
附錄一 — 莆田土地估值報告	I-1
附錄二 — 福州土地估值報告	II-1
附錄三 — 福州兆臻估值報告概要	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-1
股東特別大會通告	N-1

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：

「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，一間於中國成立的有限公司，為本公司的控股股東
「建發房產成都」	指	建發房地產集團成都有限公司，一間於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「建發盛高」	指	上海建發盛高企業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「成都兆蓉晟」	指	成都兆蓉晟房地產開發有限公司，一間於二零二三年八月二十三日在中國成立的有限公司
「成都兆蓉晟股權轉讓協議」	指	建發房產成都與成都兆欣麟所訂立日期為二零二三年十一月六日的股權轉讓協議，據此，建發房產成都同意出售而成都兆欣麟同意購買成都兆蓉晟的100%股權
「成都兆欣麟」	指	成都兆欣麟房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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
「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

釋 義

「合作協議」	指	莆田兆璽與莆田聯欣泰就(其中包括)成立合營企業及由莆田兆璽收購合營企業的股權所訂立日期為二零二三年十二月二十一日之合作協議
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於二零二四年二月二十三日(星期五)上午十時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行的股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，以批准(其中包括)合作協議及福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行的交易
「福建兆潤」	指	福建兆潤房地產有限公司，一間於二零一四年八月二十九日在中國成立的有限公司
「福建兆潤股權轉讓協議」	指	益悅與建發房產、益悅與廈門利源及廈門兆翊蓉與廈門利源分別訂立的日期均為二零二二年十二月六日的股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別購買福建兆潤的95%及5%股權
「福州土地」	指	中國福建省福州市鼓樓區東水路東側，福新路北側，高工小區出讓的地塊(土地編號：2023-040)，佔地面積約24,660平方米，預計計容建築面積不超過約61,650平方米
「福州兆興」	指	福州兆興房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「福州兆臻」	指	福州兆臻房地產開發有限公司，一間於二零一七年八月二十九日在中國成立的有限公司

釋 義

「福州兆臻股權轉讓協議」	指	福州兆興與杭州兆瑞所訂立日期為二零二四年一月九日的股權轉讓協議，據此，福州兆興同意出售而杭州兆瑞同意購買福州兆臻的100%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，及如文義所指明，則包括其聯營公司及合營企業
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司已成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就合作協議及福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，可進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團，乃獲委任就合作協議及福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立物業估值師」	指	戴德梁行有限公司，為獨立物業估值師
「獨立股東」	指	根據上市規則，毋須就批准合作協議、福州兆臻股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票的股東
「合營企業」	指	莆田聯兆潤置業有限公司，一間於二零二三年十二月五日在中國成立的有限公司
「最後實際可行日期」	指	二零二四年一月二十六日，即於本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「聯發集團」	指	聯發集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為廈門建發的附屬公司

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「先前建發房產交易」	指	(i)福建兆潤股權轉讓協議；(ii)廈門建垚悅股權轉讓協議；及(iii)成都兆蓉晟股權轉讓協議項下進行的交易
「先前聯發交易」	指	(i)廈門泓垚翊與深圳聯粵就(其中包括)轉讓東莞兆禧股權訂立之日期為二零二三年九月十一日的合作協議；及(ii)莆田兆璽與莆田聯欣泰就(其中包括)成立合營企業以於莆田開發土地訂立之日期為二零二三年六月二十三日的合作協議項下的交易
「莆田土地」	指	位於中國莆田市荔城區玉湖分區單元控規範圍內，東至白埕路，南至荔湖路，西至規劃路，北至玉湖路綠化帶的一幅土地(土地編號：莆田市PS拍-2023-12號)，總佔地面積約18,681.13平方米及預計總計容建築面積不超過約74,724.54平方米
「莆田聯欣泰」	指	莆田聯欣泰置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為聯發集團的間接全資附屬公司
「莆田兆璽」	指	莆田兆璽置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「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

釋 義

「深圳聯粵」	指	深圳聯粵房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為聯發集團之全資附屬公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「廈門建發」	指	廈門建發集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司控股股東
「廈門泓垚翊」	指	廈門市泓垚翊房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「廈門建垚悦」	指	廈門建垚悦房地產開發有限公司，一間於二零二一年六月八日在中國成立的有限公司
「廈門建垚悦股權 轉讓協議」	指	建發房產與建發盛高及廈門兆翊蓉分別訂立日期均為二零二三年九月二十六日的股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發盛高及廈門兆翊蓉同意分別購買廈門建垚悦的95%及5%股權
「廈門利源」	指	廈門利源投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「廈門兆翊蓉」	指	廈門兆翊蓉房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

釋 義

「益悦」 指 廈門益悦置業有限公司，一間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

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：

趙呈閩女士(主席)

林偉國先生(行政總裁)

田美坦先生

彭勇先生

註冊辦事處：

Third Floor, Century Yard

Cricket Square, P.O. Box 902

Grand Cayman, KY1-1103

Cayman Islands

非執行董事：

黃文洲先生

葉衍榴女士

鄭永達先生

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：

黃弛維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

戴亦一先生

敬啟者：

須予披露及關連交易
就莆田土地成立合營企業；
有關收購福州兆臻100%股權的須予披露及關連交易及
股東特別大會通告

茲提述本公司日期為二零二三年十二月二十一日及二零二四年一月九日的公告。本通函旨在根據上市規則規定(i)向股東提供有關合作協議、福州兆臻股權轉讓協議及其項下交易的進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會有關訂立合

董事會函件

作協議及福州兆臻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)向股東提供股東特別大會通告及其他資料。

合作協議

本公司於二零二三年十二月二十一日宣佈莆田兆璽(本公司全資附屬公司)與莆田聯欣泰訂立合作協議，據此，(其中包括)莆田兆璽同意向莆田聯欣泰收購合營企業的45%股權，以透過合營企業共同開發莆田土地。

合作協議的主要條款載列如下。

日期

二零二三年十二月二十一日

訂約方

- (1) 莆田兆璽；及
- (2) 莆田聯欣泰

前提條件

完成須待本公司就與莆田聯欣泰合作開發莆田土地取得有權審批機構的所有必要批准(包括根據國有資產交易有關規定完成國有資產估值備案或核准程序)以及上市規則規定的獨立股東批准後方告作實。

任何訂約方不得豁免任何前提條件。預計合營企業股權的估值將於二零二四年二月二十九日前由廈門建發(經廈門市人民政府國有資產監督管理委員會授權)備案，且獨立股東的批准預計於股東特別大會當日獲得。訂約方應盡一切合理努力促使前提條件於二零二四年二月二十九日或之前達成。

成立合營企業

於二零二三年十二月五日，莆田聯欣泰成立合營企業作為莆田土地開發主體，初始註冊資本為人民幣530,000,000元，全部由莆田聯欣泰認繳。莆田聯欣泰有權在成立合營企業後一年內將其於合營企業的股權轉讓予其指定的附屬公司。合營企業已於二零二三年十二月十五日與莆田市自然資源局為收購莆田土地的土地使用權訂立土地使用權出讓合同。

於合營企業的資本承擔

於最後實際可行日期，莆田兆璽已向莆田聯欣泰支付人民幣253,800,000元(即莆田兆璽就莆田土地所應承擔的保證金金額)及其於合營企業的資本承擔餘額(用於支付莆田土地的代價及與收購莆田土地有關的其他費用)，作為合作意向金，並由莆田聯欣泰的控股公司就上述金額提供擔保。若無法獲得獨立股東對合作協議的批准，莆田兆璽有權解除合作協議，而莆田聯欣泰應在解除合作協議之日起5日內向莆田兆璽退還合作意向金。

前提條件達成後10個工作日內，莆田聯欣泰應將其持有的合營企業45%的股權按相當於合營企業45%權益的實繳註冊資本的代價(以經監督國有資產交易的有權審批機構核准或備案的評估值為準)轉讓給莆田兆璽。於最後實際可行日期，合營企業已繳足註冊資本為零。

上述轉讓完成後，莆田兆璽及莆田聯欣泰將分別擁有合營企業45%及55%的股權，並須根據彼等各自於合營企業的股權比例分別認繳合營企業註冊資本人民幣238,500,000元及人民幣291,500,000元。莆田兆璽已付的合作意向金應視為其已付的資本承擔。莆田兆璽及莆田聯欣泰須於二零二四年三月三十一日前完成對合營企業註冊資本(如有)的實繳，而於最後實際可行日期，莆田兆璽無需就合營企業的註冊資本進一步出資。

於釐定合作協議項下的資本承擔時，本公司主要考慮莆田聯欣泰就收購莆田土地的出資額，與收購莆田土地有關的利息、稅項及佣金，以及須由莆田兆璽承擔的初步營運所需的啟動資金，即人民幣15,300,000元。由於合營企業日後有資本需求時將自行籌資，故預期合營企業股東不會作出進一步資本承擔。經考慮：(i)莆田土地的估值盈餘淨額約為人民幣303,937.5元(即莆田土地於二零二三年十二月三十一日的評估值人民幣541,000,000元與莆田土地於二零二三年十二月三十一日的賬面淨值人民幣540,696,062.5元之間的差額)；(ii)莆田土地位於優質地段，具有高發展潛力；及(iii)莆田土地於二零二三年十二月三十一日的評估值人民幣541,000,000元較莆田土地的收購成本人民幣530,000,000元增加約2.08%，董事認為合作協議項下的資本承擔並不代表莆田土地價值的溢價。

董事會函件

經考慮(i)莆田土地所處城市、地段及當地房地產市場的現狀，(ii)市場法為釐定莆田土地市場價值的恰當而常用的方法(包括獨立物業估值師於評估先前建發房產交易項下之地塊的價值時採納的方法)；(iii)獨立物業估值師就估值作出的假設、市場可資比較情況及考慮因素符合行業慣例；及(iv)獨立物業估值師持有進行估值所需的相關專業資格認證，估值團隊由林淑敏女士領導。林女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師(產業測量)並擁有逾30年行業經驗，董事會認為獨立物業估值師就莆田土地作出的估值，包括其所採納的基準、方法及假設屬公平合理。

莆田兆璽及莆田聯欣泰對合營企業註冊資本的出資將用於收購莆田土地。莆田兆璽及莆田聯欣泰同意，莆田土地的後續發展應優先由合營企業通過自行融資方式解決。莆田兆璽應付的資本承擔總額由合作協議訂約方經參考莆田土地的代價及其他費用後公平磋商釐定。莆田兆璽的資本承擔將以本集團自有資金撥資。

管理層

合營企業的董事會由五名董事組成，其中兩名應由莆田兆璽委任及三名應由莆田聯欣泰委任。所有須由合營企業的董事會決定的事項均應由大多數成員作出決定。

合營企業不設監事會，但設有兩名監事，而莆田兆璽及莆田聯欣泰應各自委任一名監事。

股東投票機制

於合營企業股東大會上，除合作協議所述的特定事項(如變更註冊股本、合營企業合併、分立、解散、清算或者變更公司形式、修改公司章程等事項)須獲合營企業股東所持表決權至少三分之二通過外，其他事項均以合營企業股東過半數票決定。

完成

於合作協議項下擬進行交易完成時，莆田兆璽將持有合營企業45%股權。合營企業將成為本公司的聯營企業，且其財務業績將以權益法計入本公司的綜合財務報表。

有關莆田土地的資料

莆田土地位於中國莆田市荔城區玉湖分區單元控規範圍內，東至白埕路，南至荔湖路，西至規劃路，北至玉湖路綠化帶(土地編號：莆田市PS拍-2023-12號)。莆田土地位於莆田市玉湖開發區，南側有江景，東北側有湖景，周邊配有學校、商場、醫院和公園，綜合素質較好。莆田土地總佔地面積約18,681.13平方米及預計總計容建築面積不超過約74,724平方米。於最後實際可行日期，莆田土地的代價已由合營企業使用莆田聯欣泰提供的股東貸款悉數結清。莆田土地作住宅及商業用途的土地使用權出讓年限分別為70年及40年。

有關合作協議訂約方的資料

莆田兆璽為於二零一八年十月二十六日在中國成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司，主要從事房地產開發與經營業務。

莆田聯欣泰為於二零一六年八月十八日在中國成立的有限責任公司，並為聯發集團的間接全資附屬公司，主要從事房地產開發與經營業務。

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業務。

訂立合作協議將使本集團與聯發集團在開發莆田土地過程中發揮各自優勢進行協作，提高土地開發運營效率和資金使用效率，從而分擔其風險及分享其收益。

董事相信與聯發集團共同開發莆田土地可就莆田土地的開發達致更有效的成本及品質監控。合營企業的成本控制、財務管理及供應商招投標等將由聯發集團和本公司共同審批通過後方可實施。此外，聯發集團和本公司可利用各方在當地的資源以達到對合營公司而言最優的結果。訂立合作協議將有助於擴大本集團的房地產開發業務，提升本集團在莆田及中國市場的品牌影響力。同時，聯合開發莆田土地探索品牌協同優勢，進一步擴大「建發」品牌影響力。本集團與聯發集團在莆田已有合作基礎，本次合作將有利於進一步加深雙方合作，在莆田市場繼續深耕各自的品牌，擴大各自的品牌影響力。

董事會函件

董事(包括經考慮獨立財務顧問意見後的獨立非執行董事)認為合作協議項下擬進行交易於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且該協議所載條款屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

福州兆臻股權轉讓協議

本公司於二零二四年一月九日宣佈杭州兆瑞(本公司的間接全資附屬公司)與福州兆興訂立福州兆臻股權轉讓協議，據此，福州兆興同意出售而杭州兆瑞同意購買福州兆臻的100%股權。

福州兆臻股權轉讓協議的主要條款載列如下。

日期

二零二四年一月九日

訂約方

- (1) 福州兆興(作為賣方)；及
- (2) 杭州兆瑞(作為買方)

將予收購的權益

福州兆興同意出售而杭州兆瑞同意購買福州兆臻的100%股權。

代價

現金代價將為人民幣29,131,248.69元。杭州兆瑞亦須按照杭州兆瑞持有福州兆臻的股權比例償還福州兆興先前墊付予福州兆臻的股東貸款(本金及利息)，金額約為人民幣1,195,787,000元(於最後實際可行日期並可予調整)。向福州兆臻提供的股東貸款主要用作收購及開發福州土地的初步開支。杭州兆瑞須於福州兆臻股權轉讓協議項下的前提條件獲達成後向福州兆興支付現金代價並償還股東貸款。

董事會函件

現金代價乃經參考獨立於本公司及其關連人士的第三方廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司(「廈門大成」)對福州兆臻於二零二三年十二月十二日的總資產及負債之估值(「廈門大成估值」)後經公平磋商釐定。根據廈門大成估值,於二零二三年十二月十二日,福州兆臻的資產總值經估值為人民幣440,522,405.33元,由(i)淨資產人民幣29,131,248.69元及(ii)負債總額人民幣411,391,156.64元所組成。廈門大成所編製估值報告概要載於本通函附錄三。

杭州兆瑞將償還的股東貸款約人民幣1,195,787,000元乃基於福州兆興墊付予福州兆臻的股東貸款於最後實際可行日期的總額(本金及利息)釐定,並可就自最後實際可行日期起至福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易完成止期間內貸款金額的變動作出調整。

廈門大成估值

誠如附錄三所述,於二零二三年十二月十二日,福州兆臻所有者權益的賬面總值為人民幣22,812,327.69元,評估價值為人民幣29,131,248.69元,相當於賬面價值溢價27.7%。由於二零二三年十二月十二日福州土地的土地使用權尚未轉讓予福州兆臻且福州土地權益將於訂立土地移交確認書時確認為開發中物業,因此編製廈門大成估值時未考慮福州土地的價值。

廈門大成估值乃根據資產基礎法編製,並假設福州兆臻將繼續營運以及福州兆臻的資產及負債將按與該等資產及負債相應的特定評估方法進行評估。福州兆臻股權的評估價值乃經參考總資產與總負債的評估價值之間的差額釐定。經審閱福建兆潤、廈門兆鼎瓏房地產開發有限公司及成都兆蓉晟(「可資比較公司」)等正在收購或已收購土地以供開發的私營公司之以往評估報告後,董事會認為該等公司均從事房地產開發經營,且於評估時均正在收購或已收購土地作為主要資產,即與福州兆臻的情況類似,因此為福州兆臻的可資比較公司。

董事會函件

鑒於(i)資產基礎法是對與可資比較公司相若的可資比較公司進行估值而普遍採納的方法，且符合市場慣例；(ii)廈門大成估值的參數數據、假設(包括具體假設)及條件在其他估值工作(包括可資比較公司的估值報告)普遍及一貫採用；及(iii)廈門大成具備進行廈門大成估值所需的相關專業資格，並根據中國相關法律及標準進行估值，且負責的資產評估師持有中國資產評估協會頒發的有效資產評估師職業資格證書，董事會認為廈門大成編製的福州兆臻估值屬公平合理。

根據《企業國有資產評估管理暫行辦法》(國務院國資委令第12號)、《企業國有資產交易監督管理辦法》(國務院國資委財政部令第32號)及《廈門市企業國有資產評估專案管理暫行辦法》(廈國資產[2007]546號)等規定，國有企業進行產權(股權)交易須對相關資產進行評估，並對國有資產評估項目實施核准制或備案制。

廈門大成估值的目的為就福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易達成上述監管規定及釐定福州兆臻股權轉讓協議項下收購福州兆臻的現金代價。廈門大成估值根據福州兆臻的資產淨值評估福州兆臻的價值，因此，廈門大成估值並非參考福州土地的估值而作出，故廈門大成估值並未完整及準確反映福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易的性質為收購福州土地。

戴德梁行估值

為向股東提供更多對福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易的主要目的而言更有意義的資料，本公司委聘獨立物業估值師評估福州土地於二零二四年一月十日的估值。

董事會函件

於二零二四年一月十日，福州土地的估值為人民幣2,390,000,000元。由於(i)福州兆臻所持主要資產為福州土地；(ii)由獨立物業估值師出具的福州土地的估值報告較新及可隨時用於福州兆臻股權轉讓協議項下所擬定代價進行評估，董事相信參照本通函附錄二所載獨立物業估值師編製的估值報告為充足及更適合。

經考慮(i)福州土地所處城市、地段及當地房地產市場的現狀；(ii)市場法為釐定福州土地市場價值的恰當而常用的方法(包括獨立物業估值師於評估先前建發房產交易項下之地塊的價值時採納的方法)；(iii)獨立物業估值師就估值作出的假設、市場可資比較情況及考慮因素符合行業慣例；及(iv)獨立物業估值師具備進行估值所需的相關專業資格；且估值團隊由林淑敏女士領導，彼為皇家特許測量師學會及香港測量師學會會員，亦為註冊專業測量師(產業測量)，並在業界擁有超過30年經驗，董事會認為獨立物業估值師就福州土地作出的估值，包括其所採納的基準、方法及假設屬公平合理。

於最後實際可行日期，福州兆臻股權轉讓協議項下的總代價(可予調整)約為人民幣1,224,918,248.69元。釐定福州兆臻股權轉讓協議項下的總代價時，本公司主要考慮福州兆興就收購福州土地所作注資人民幣1,187,500,000元。本公司亦考慮：(i)福州土地的估值盈餘淨額約為人民幣15,000,000元(即福州土地於二零二四年一月十日的評估價值人民幣2,390,000,000元與福州土地於二零二四年一月十日的賬面淨值人民幣2,375,000,000元之差額)；(ii)福州土地位於優越地點，具有高發展潛力；及(iii)福州土地於二零二四年一月十日的評估價值為人民幣2,390,000,000元，較福州土地的收購成本人民幣2,375,000,000元上升約0.63%。因此，董事相信福州兆臻股權轉讓協議項下的總代價與福州土地價值相比並無溢價。董事亦認為經參考(i)未償還股東貸款金額及(ii)福州兆臻於二零二三年十二月十二日的評估資產淨值釐定的總代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

股東貸款

福州兆興同意於二零二三年十一月十七日向福州兆臻授出股東貸款，而福州兆臻根據其資金需求進行多次提取，主要用於結算福州土地的代價。於最後實際可行日期股東貸款的本金總額為約人民幣1,188,004,000元。

董事會函件

股東貸款的年利率為4.53%，無擔保及須應福州兆興要求償還。於二零二三年六月三十日，本集團以人民幣計值的計息借款年利率介乎1.40%至6.50%，因此，董事會認為向福州兆臻提供的股東貸款條款屬公平合理。

於二零二四年一月九日(即福州兆臻股權轉讓協議的日期)，杭州兆瑞向福州兆臻墊付的未償還股東貸款(本金及利息)為人民幣1,192,742,292元，及於最後實際可行日期增加至約人民幣1,195,787,000元，主要由於應計利息及所產生的初步開支。董事會相信，自最後實際可行日期起至福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易完成日期期間股東貸款金額將持續增加，乃由於利息將繼續計入。

倘完成於支付福州土地的最後一期代價人民幣1,187,500,000元(須於二零二四年五月二十六日或之前支付)後作實，股東貸款的本金總額將進一步增加，且股東貸款的本金總額預計將增至約人民幣2,375,504,000元(即股東貸款的最高本金額，乃參照福州土地收購成本及初步開支釐定)。

前提條件

福州兆臻全部股權於基準日的估值須根據國有資產交易有關規定完成國有資產估值備案或核准程序後，方可作實。於最後實際可行日期，廈門大成有關福州兆臻全部股權的估值結果預期將於二零二四年二月二十九日之前由廈門建發(經廈門市人民政府國有資產監督管理委員會授權)備案。

福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易須待上市規則規定的獨立股東批准獲授出後，方可實施。

概無任何訂約方豁免前提條件，且本公司預期將於股東特別大會日期取得獨立股東批准。訂約方應盡一切合理努力促使上述前提條件於二零二四年二月二十九日或之前獲達成。

完成

待福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，杭州兆瑞將持有福州兆臻的100%股權。因此，福州兆臻將成為本公司的間接附屬公司，而其財務業績將綜合計入本公司的財務報表。

董事會函件

資本承擔

杭州兆瑞將以本集團內部資源撥付福州兆臻股權轉讓協議項下的總代價約為人民幣1,224,918,248.69元(經參考最後實際可行日期並可予調整)。

有關福州兆臻的資料

福州兆臻為於二零一七年八月二十九日在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發經營。福州兆臻的註冊資本為人民幣660,000,000元。於最後實際可行日期，福州兆興認繳及實繳福州兆臻的註冊資本分別為人民幣660,000,000元及人民幣660,000,000元，及福州兆興持有福州兆臻全部股權。福州土地為福州兆臻持有的主要資產。福州兆臻亦於其開發的福州另一項物業開發項目(已於二零二零年十一月竣工)持有若干未售出的停車位(「先前福州項目」)。

以下載列福州兆臻的若干財務資料：

	於二零二一年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零二二年 十二月 三十一日 人民幣千元	於二零二三年 十二月 十二日 人民幣千元
總資產	1,059,537	99,779	434,203
資產淨值	(642,744)	(613,540)	22,812
	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元	自二零二三年 一月一日至 二零二三年 十二月十二日 止期間 人民幣千元
除稅前溢利淨額	150,931	29,205	14,162
除稅後溢利淨額	129,277	29,205	56,352*

* 因過往年度超額計提所得稅

董事會函件

福州兆臻的溢利淨額主要來自於二零二三年十二月十二日已悉數竣工的先前福州項目的住宅單位及停車位銷售。由於二零二一年確認的溢利最高，溢利淨額出現同比下降，原因是其於先前福州項目竣工後短期內確認大部分收益。福州兆臻於二零二三年十二月十二日的總資產主要包括就福州土地支付的保證金人民幣385.2百萬元。

有關福州土地的資料

於二零二三年十一月十八日，福州兆臻在福州土地的土地使用權拍賣中成功競標，而福州兆臻於二零二三年十一月二十八日訂立福州土地使用權出讓合同，據此，福州兆臻以代價人民幣2,375,000,000元收購福州土地的土地使用權。於二零二三年十一月十七日，福州兆臻為參與福州土地拍賣而支付保證金人民幣385,200,000元及已於二零二三年十二月十五日支付福州土地的第一筆土地代價人民幣802,300,000元。於最後實際可行日期，福州土地的土地使用權收購代價尚未悉數結清。

福州土地位於中國福建省福州市鼓樓區東水路東側，福新路北側，高工小區出讓地塊(土地編號：2023-40)，地處福州市主城區板塊的核心地段，生活配套完善，緊鄰優質學區及醫療資源，具有較大開發潛力。福州土地佔地面積約為24,660平方米，預計計容建築面積不超過約61,650平方米，作住宅和商業用途。福州土地作住宅和商業用途的土地使用權分別年限為70年及40年。

福州土地將為一期住宅發展項目，建築工程預計將不遲於二零二四年五月開展，預售活動預計將不遲於二零二四年十二月開始，建築工程預計將不遲於二零二七年三月竣工。福州土地的建築工程、預售及竣工的實際時間表可能按實際情況有所不同。

有關福州兆臻股權轉讓協議訂約方的資料

杭州兆瑞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，其主要從事房地產開發與經營業務。

福州兆興為一間於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司，主要從事房地產開發與經營業務。

董事會函件

建發房產為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的控股股東，持有1,061,712,743股股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約56.01%。其主要從事房地產開發、商業運營、物業管理、投資等業務。於最後實際可行日期，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(股份代號：600153))及廈門建發分別擁有54.65%及45.35%權益。廈門建發股份有限公司由其公眾股東及廈門建發分別擁有54.85%及45.15%權益。廈門市人民政府國有資產監督管理委員會為建發房產的最終控股股東，並持有廈門建發100%股權。廈門建發股份有限公司主要從事供應鏈營運、房地產開發及產業投資等。

進行福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易的理由及裨益

鑒於(i)福州土地位於福州市鼓樓區核心地段，配套優資教育和醫療資源，具備較大開發潛力；(ii)福州土地所處核心區域近年來土地供應較為稀缺，因此將於福州土地上建設的物業開發有望受到市場歡迎並吸引高端客戶；及(iii)收購福州土地可進一步擴大本集團土地儲備規模，並通過成功開發福州土地提升本集團在福州及中國市場的品牌影響力，董事(經考慮獨立財務顧問的意見後，包括獨立非執行董事)認為，訂立福州兆臻股權轉讓協議將有助擴大本集團的房地產開發業務，而福州兆臻股權轉讓協議下擬進行交易於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且該協議所載條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

合作協議

廈門建發為本公司控股股東，聯發集團為廈門建發的附屬公司，而莆田聯欣泰為聯發集團的全資附屬公司，因此，聯發集團及莆田聯欣泰各自為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。由於合作協議項下之交易與先前聯發交易性質相似，且為於12個月期間內與相互關連訂約方訂立或完成，故合作協議須與先前聯發交易合併為一系列交易。

由於合作協議項下擬進行交易與先前聯發交易合併計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故合作協議項下擬進行交易與先前聯發交易合併計算時須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

福州兆臻股權轉讓協議

建發房產為本公司的控股股東，而福州兆興為建發房產之全資附屬公司，因此福州兆興為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。由於福州兆臻股權轉讓協議項下之交易與先前建發房產交易性質相似，且為於12個月期間內與相互關連訂約方訂立或完成，故福州兆臻股權轉讓協議須與先前建發房產交易合併為一系列交易。

由於福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易與先前建發房產交易合併計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易與先前建發房產交易合併計算時須遵守申報、公告規定及獨立股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事於合作協議及福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有重大權益，因此概無董事須就批准合作協議及福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零二四年二月二十三日(星期五)上午十時正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，以審議並酌情批准(其中包括)訂立合作協議及福州兆臻股權轉讓協議。本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。

於最後實際可行日期，廈門建發及建發房產各自透過益能國際有限公司於1,061,712,743股已發行股份中擁有權益，佔已發行股本約56.01%。因此，廈門建發、建發房產及益能國際有限公司應於股東特別大會上就批准合作協議及福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行之交易的建議決議案放棄投票。

除上文所披露者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概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。

召開股東特別大會的通告載於本通函第N-1至N-3頁。

閣下如欲委任代表出席股東特別大會，謹請將代表委任表格按照所列印的指示填妥及交回。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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。本公司將於二零二四年二月二十日(星期二)至二零二四年二月二十三日(星期五)(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。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會，所有股份過戶文據連同相關股票最遲須於二零二四年二月十九日(星期一)下午四時三十分前按上述地址送抵本公司香港股份過戶登記分處。

無論閣下會否出席股東特別大會，務請填妥並交回代表委任表格。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(或其任何續會)，並於會上投票。

董事會函件

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已告成立，以就合作協議及福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行的交易是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立財務顧問浩德融資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IBC-1頁至IBC-2頁，而獨立財務顧問函件全文(載有其意見)則載於本通函第IFA-1至IFA-30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，合作協議及福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，而該等條款乃屬公平合理且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獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

以按股數投票方式進行表決

根據本公司組織章程細則的規定，股東特別大會的所有表決均應按股數投票方式進行。股東於股東特別大會上的表決將採用現場投票及網絡投票相結合的表決方式進行。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

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
執行董事兼行政總裁
林偉國
謹啟

二零二四年二月二日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件的全文，當中載有獨立董事委員會就訂立合作協議及福州兆臻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：

須予披露及關連交易 就莆田土地成立合營企業；及 有關收購福州兆臻100%股權的須予披露及關連交易

吾等獲委任組成獨立董事委員會，藉以審議訂立合作協議及福州兆臻股權轉讓協議並就此向獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司日期為二零二四年二月二日向股東發出的通函(「**通函**」)，本函件構成通函的一部分。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。浩德融資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通函第IFA-1至IFA-30頁的獨立財務顧問函件。

經考慮(i)通函「訂立合作協議的理由及裨益」及「進行福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易的理由及裨益」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，吾等認為及同意獨立財務顧問的觀點，合作協議及福州兆臻股權轉讓協議乃於本集團的一般及日常業務過程中按正

獨立董事委員會函件

常商業條款進行，而該等條款乃屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等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，藉以批准合作協議及福州兆臻股權轉讓協議以及其項下擬進行交易。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會
黃馳維先生
黃達仁先生
陳振宜先生
戴亦一先生
(獨立非執行董事)
謹啟

二零二四年二月二日

獨立財務顧問函件

以下為浩德融資有限公司就合作協議及福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行之交易致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，乃為載入通函而編製。

ALTUS.

浩德融資有限公司

香港

中環

永和街21號

敬啟者：

**(1) 須予披露及關連交易
就莆田土地成立合營企業；**

及

(2) 有關收購福州兆臻100%股權的須予披露及關連交易

緒言

吾等提述獲委聘為獨立財務顧問，以就(i)合作協議；及(ii)福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關(i)成立合營企業；及(ii)建議收購的詳情載於 貴公司日期為二零二四年二月二日的通函(「通函」)(本函件構成其中一部分)內「董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

合作協議

於二零二三年十一月十七日，莆田聯欣泰在莆田土地的拍賣中成功競標(詳情見下文)，總代價為人民幣530,000,000元。

於二零二三年十二月五日，莆田聯欣泰設立合營企業作為莆田土地開發主體，初始註冊資本為人民幣530,000,000元，全部由莆田聯欣泰認繳。莆田聯欣泰有權在成立合營企業後一年內將其於合營企業的股權轉讓予其指定的附屬公司。合營企業已於二零二三年十二月十五日與莆田市自然資源局為收購莆田土地的土地使用權訂立土地使用權出讓合同。於最後實際可行日期，合營企業已動用莆田聯欣泰提供之股東貸款悉數支付莆田土地之代價人民幣530,000,000元。

於二零二三年十二月二十一日，莆田兆璽(貴公司全資附屬公司)與莆田聯欣泰訂立合作協議，據此，(其中包括)莆田兆璽同意向莆田聯欣泰收購合營企業的45%股權，以透過合營企業共同開發莆田土地。

福州兆臻股權轉讓協議

於二零二四年一月九日，杭州兆瑞(貴公司的間接全資附屬公司)與福州兆興訂立福州兆臻股權轉讓協議，據此，福州兆興同意出售而杭州兆瑞同意購買福州兆臻的100%股權。福州兆臻股權轉讓協議項下的現金代價將為人民幣29,131,248.69元。杭州兆瑞亦須償還福州兆興先前墊付予福州兆臻的股東貸款(本金及利息)，金額約為人民幣1,195,787,000元(經參考於最後實際可行日期的未償還款項並可予調整)(「股東貸款」)。福州兆臻股權轉讓協議項下的總代價由貴集團內部資源撥付。

上市規則的涵義

合作協議

廈門建發為貴公司控股股東，聯發集團為廈門建發的附屬公司，而莆田聯欣泰為聯發集團的全資附屬公司，因此，聯發集團及莆田聯欣泰各自為貴公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作協議項下擬進行交易構成貴公司的關連交易。由於合作協議項下之交易與先前聯發交易性質相似，且為於12個月期間內與相互關連訂約方訂立或完成，故合作協議須與先前聯發交易合併為一系列交易。

獨立財務顧問函件

由於合作協議項下擬進行交易與先前聯發交易合併計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故合作協議項下擬進行交易與先前聯發交易合併計算時須遵守申報、公告規定及獨立股東批准規定。

福州兆臻股權轉讓協議

建發房產為 貴公司的控股股東，而福州兆興為建發房產之全資附屬公司，因此福州兆興為 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易構成 貴公司的關連交易。由於福州兆臻股權轉讓協議項下之交易與先前建發房產交易性質相似，且為於12個月期間內與相互關連訂約方訂立或完成，故福州兆臻股權轉讓協議須與先前建發房產交易合併為一系列交易。

由於福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易與先前建發房產交易合併計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易與先前建發房產交易合併計算時須遵守申報、公告規定及獨立股東批准規定。

於最後實際可行日期，廈門建發及建發房產各自透過益能國際有限公司於1,061,712,743股已發行股份中擁有權益，佔本公司已發行股本約56.01%。因此，廈門建發、建發房產及益能國際有限公司應於股東特別大會上就批准合作協議及福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行之交易的建議決議案放棄投票。

除前文所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概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。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即黃弛維先生、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生)組成的獨立董事委員會已告成立，在考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就以下各項向獨立股東提供意見：(i)(a)合作協議；及(b)福州兆臻股權轉讓協議各自是否於 貴集團日常及一般業務過程中訂立及是否符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)(a)合作協議；及(b)福州兆臻股權轉讓協議各自的條款及其項下

獨立財務顧問函件

擬進行的交易是否按正常商業條款進行及就 貴公司及獨立股東而言是否公平合理；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就提呈以批准訂立(a)合作協議；及(b)福州兆臻股權轉讓協議各自的決議案投票。

獨立財務顧問

吾等作為獨立財務顧問的職責為就(i)(a)合作協議；及(b)福州兆臻股權轉讓協議各自是否於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，且符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)(a)合作協議；及(b)福州兆臻股權轉讓協議各自的條款及其項下擬進行交易是否按正常商業條款訂立及就 貴公司及獨立股東而言是否公平合理；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就提呈以批准訂立(a)合作協議；及(b)福州兆臻股權轉讓協議各自的決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等就以下事項擔任 貴公司獨立財務顧問：(i)就收購目標公司股份的須予披露及關連交易(涉及根據特別授權發行代價股份及目標公司的委託投票安排)；(ii)有關收購建發房地產集團南京有限公司100%股權的主要及關連交易；(iii)有關建議根據二零二二年限制性股份激勵計劃發行 貴公司新股份的關連交易；及(iv)有關收購成都兆蓉晟房地產開發有限公司100%股權的須予披露及關連交易；詳情分別載於 貴公司日期為二零二二年四月二十七日、二零二二年六月二十二日、二零二二年十二月六日及二零二三年十二月二十一日的通函(「**先前服務**」)。除前述交易外，吾等於通函日期起計過去兩年並無就 貴公司任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。吾等曾就先前服務擔任獨立財務顧問，原因為於作出上市規則第13.85(1)條規定的相關聲明時不存在上市規則第13.84條所載情況。由於吾等於作出上市規則第13.85(1)條規定的聲明時不存在上市規則第13.84條所載情況，故吾等就(i)合作協議；及(ii)福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問。根據上市規則第13.84條，及鑒於吾等獲委聘就合作協議及福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行的交易提供意見的酬金符合市場水平及毋須待決議案獲成功通過方可作實，且吾等按一般商業條款獲委聘，故吾等獨立於 貴公司。

吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)合作協議；(ii)福州兆臻股權轉讓協議；(iii)股東貸款未償還結餘的年期及明細；(iv)通函附錄一所載獨立物業估值師就莆田土地作出的估值報告(「戴德梁行莆田土地估值報告」)；(v)貴公司法律顧問就莆田土地發出的中國法律意見；(vi)廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司(「廈門大成」)所編製福州兆臻的估值報告(「大成估值報告」)；(vii)通函附錄二所載獨立物業估值師就福州土地作出的估值報告(「戴德梁行福州土地估值報告」)；(viii)貴公司法律顧問就福州土地發出的中國法律意見；(ix)貴公司截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二二年度報告」)；(x)貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二三中期報告」)；及(xi)通函所載的其他資料。

吾等亦依賴通函所載或所述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等假設通函所載或所述及／或向吾等提供的全部陳述、資料、意見及聲明於作出時均為真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期繼續為真實、準確及完整。董事共同及個別承擔全部責任，包括遵守上市規則提供有關 貴公司資料的詳情。經作出一切合理查詢後，董事確認，就其所深知及確信，通函所載資料在所有重大方面均屬準確完整，無誤導或欺騙成分，且無遺漏其他事實致使通函中任何陳述存在誤導。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所依賴的任何有關陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或有誤導成分，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或有誤導成分。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱可達致知情意見及為吾等意見提供合理基準的充足資料。然而，吾等並未對 貴集團的業務、財務狀況及事務或未來前景進行獨立調查。

主要考慮因素及理由

A. 合作協議

1. 合作協議訂約方的背景資料

1.1 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業務。根據二零二二年度報告及二零二三中期報告，截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，物業銷售分別佔 貴集團收益逾97%及93%。

1.2 貴集團的財務資料

下表概述 貴集團若干主要財務資料，乃摘錄自二零二二年度報告及二零二三中期報告。

綜合損益及其他全面收益表摘錄

	截至十二月三十一日止年度		截至六月三十日止六個月	
	二零二一年(附註) 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)	二零二三年 人民幣千元 (未經審核)
收益	54,564,878	99,635,501	16,949,699	24,359,190
毛利	9,078,755	15,219,414	2,551,573	3,714,443
年/期內溢利	4,149,083	5,561,903	1,278,552	1,421,853

綜合財務狀況表摘錄

	於十二月三十一日		於二零二三年
	二零二一年(附註) 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 人民幣千元 (經審核)	六月三十日 人民幣千元 (未經審核)
資產總值	346,086,499	393,463,167	469,741,313
開發中物業	222,892,485	248,861,831	282,411,561
銀行及手頭現金	48,351,462	50,280,062	60,738,503
負債總額	281,819,642	314,042,679	379,319,327
合約負債	148,905,438	177,604,681	236,084,441
資產淨值	64,266,857	79,420,488	90,421,986

資本充足比率

	於十二月三十一日		於二零二三年
	二零二一年(附註)	二零二二年	六月三十日
負債權益比率	133.60%	115.90%	99.18%

附註：根據二零二二年度報告，於 貴公司與益能國際有限公司(「益能」)所訂立日期為二零二二年三月二十九日的股份買賣協議項下擬進行交易完成後，及 貴公司與益能所訂立日期為二零二二年三月二十九日的投票權委託協議於二零二二年五月二十三日生效後，建發物業管理集團有限公司及其附屬公司產生的物業管理服務收益已計入 貴集團綜合財務報表。因此，二零二一年的相關比較數字已予重列。進一步詳情請參閱二零二二年度報告。

截至二零二一年十二月三十一日止年度與截至二零二二年十二月三十一日止年度比較

貴集團於二零二二年錄得收益約人民幣996億元，較上一年度約人民幣546億元大幅增長約82.6%。收益大幅增長乃主要由於銷售物業產生的收益增加，其中已交付物業的總建築面積（「總建築面積」）由二零二一年的約3.4814百萬平方米增加約1.1648百萬平方米或約33.5%至二零二二年約4.6462百萬平方米。

貴集團的毛利增長幅度較小，由二零二一年約人民幣91億元增長約67.6%至二零二二年的約人民幣152億元，毛利率分別為約16.6%及15.3%。毛利率小幅下降，乃主要由於二零二二年所交付項目的毛利率水平較上一年度降低所致。

貴集團於二零二二年錄得純利約人民幣56億元，較二零二一年約人民幣41億元增加約34.1%。有關增加主要歸因於上文論述的收益及毛利增加。

貴集團的資產總值由二零二一年十二月三十一日約人民幣3,461億元增加至二零二二年十二月三十一日的約人民幣3,935億元，主要由於開發中物業由二零二一年十二月三十一日的約人民幣2,229億元增加至二零二二年十二月三十一日的約人民幣2,489億元，與貴集團業務增長一致；同時銀行及手頭現金結餘由二零二一年十二月三十一日的約人民幣484億元增加至二零二二年十二月三十一日的約人民幣503億元。貴集團的負債總額由二零二一年十二月三十一日的約人民幣2,818億元增加至二零二二年十二月三十一日的約人民幣3,140億元，主要由於合約負債（主要為因貴集團預售物業而從客戶處收到的預付款）由二零二一年十二月三十一日的約人民幣1,489億元增加至二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,776億元。貴集團的資產淨值由二零二一年十二月三十一日的約人民幣643億元增加至二零二二年十二月三十一日的約人民幣794億元。貴集團的負債權益比率（總借款除以權益總額）亦有所改善，由二零二一年十二月三十一日的約133.60%下降至二零二二年十二月三十一日的約115.90%。貴集團整體財務架構的改善大致符合貴集團錄得的業務增長及盈利能力。

截至二零二二年六月三十日止六個月與截至二零二三年六月三十日止六個月比較

貴集團於二零二三年上半年持續改善財務業績。截至二零二三年六月三十日止六個月，貴集團的收益約為人民幣244億元，較二零二二年同期約人民幣169億元增加約43.7%。增加乃主要由於銷售物業產生的收益增加，其中已交付物業的總建築面積較二零二二年上半年的約0.74百萬平方米增加約1.06百萬平方米或約143.2%至二零二三年上半年的約1.80百萬平方米。

貴集團的毛利由二零二二年上半年的約人民幣26億元增加約45.6%至二零二三年上半年的約人民幣37億元，毛利率分別為約15.1%及15.2%。毛利率輕微增長乃主要由於截至二零二三年六月三十日止六個月所交付項目的毛利率水平高於二零二二年同期所致。

貴集團於二零二三年上半年錄得純利約人民幣14億元，較二零二二年上半年約人民幣13億元增加約11.2%。有關增加主要歸因於上文論述的收益及毛利增加。

貴集團的資產總值由二零二二年十二月三十一日的約人民幣3,935億元增加至二零二三年六月三十日的約人民幣4,697億元，主要由於開發中物業由二零二二年十二月三十一日的約人民幣2,489億元增加至二零二三年六月三十日的約人民幣2,824億元，與貴集團業務增長一致；同時銀行及手頭現金結餘由二零二二年十二月三十一日的約人民幣503億元增加至二零二三年六月三十日的約人民幣607億元。貴集團的負債總額由二零二二年十二月三十一日的約人民幣3,140億元增加至二零二三年六月三十日的約人民幣3,793億元，主要由於合約負債由二零二二年十二月三十一日的約人民幣1,776億元增加至二零二三年六月三十日的約人民幣2,361億元。貴集團的資產淨值由二零二二年十二月三十一日的約人民幣794億元增加至二零二三年六月三十日的約人民幣904億元。貴集團的負債權益比率亦有所改善，由二零二二年十二月三十一日的約115.90%下降至二零二三年六月三十日的約99.18%。貴集團整體財務架構的改善大致符合貴集團錄得的業務增長及盈利能力。

1.3 貴集團的展望

誠如二零二三中期報告所述，自年初以來，中國房地產市場發生重大變化，包括連續下調存款準備金率及降息等政策調控、客戶對居住品質要求的提高及改善住房的需求，以及大型國有央企及地方國企成為二零二三

年上半年土地收購的主力軍。在行業環境不斷變化的背景下，貴集團將繼續依託國有企業的地位及其市場化的運營機制，提高對市場的適應能力。具體而言，貴集團將繼續(i)深入、透徹地開展城市及客戶研究，更加精準地獲取土地；(ii)推出更加符合客戶需求及期望的產品；及(iii)進一步提高管理效率，賦予一線實現價值創造。

就此而言，吾等注意到，於二零二三中期報告刊發後，貴集團繼續堅持其發展戰略，並已(其中包括)於二零二三年九月二十六日訂立廈門建垚悅股權轉讓協議及於二零二三年十一月六日訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議，以從事相關物業開發項目。

1.4 莆田兆璽的主要業務

莆田兆璽為於二零一八年十月二十六日在中國成立的有限責任公司，並為貴公司間接全資附屬公司，主要從事房地產開發與經營業務。

1.5 有關莆田聯欣泰、合營企業及莆田土地的資料

莆田聯欣泰的主要業務

莆田聯欣泰為於二零一六年八月十八日在中國成立的有限責任公司，並為聯發集團的間接全資附屬公司，主要從事房地產開發與經營業務。

合營企業的主要業務

於二零二三年十二月五日，莆田聯欣泰設立莆田聯兆潤置業有限公司(一間在中國成立的有限公司)作為莆田土地開發主體，初始註冊資本為人民幣530,000,000元。於最後實際可行日期，其由莆田聯欣泰全資擁有。

有關莆田土地的資料

莆田土地位於中國莆田市荔城區玉湖分區單元控規範圍內，東至白埕路，南至荔湖路，西至規劃路，北至玉湖路綠化帶(土地編號：莆田市PS拍-2023-12號)。莆田土地位於莆田市玉湖開發區，南側有江景，東北側有湖景，周邊配套有學校、商場、醫院和公園，綜合素質較好。

莆田土地總佔地面積約18,681.13平方米及預計總計容建築面積不超過約74,724平方米。莆田土地作住宅及商業用途的土地使用權出讓年限分別為70年及40年。

於最後實際可行日期，莆田土地的代價(即人民幣530,000,000元)已由合營企業使用莆田聯欣泰提供的股東貸款悉數結清。

有關莆田土地的進一步詳情，請參閱通函「董事會函件」中「有關莆田土地的資料」一節。

2. 訂立合作協議的理由及裨益

誠如通函「董事會函件」內「訂立合作協議的理由及裨益」一節所載，考慮到訂立合作協議將使 貴集團與聯發集團在開發莆田土地過程中發揮各自優勢進行協作，從而可就莆田土地的開發達致更有效的成本及品質監控，以及探索品牌協同優勢，進一步擴大「建發」品牌影響力。

就此而言，吾等注意到，根據二零二三中期報告，訂立合作協議(實質上為收購莆田土地45%權益及從事相應的物業開發項目)，符合 貴集團繼續進行土地收購及推出產品以滿足客戶需求及期望的策略(具體內容見上文「1.3 貴集團的展望」一段)，且於 貴集團日常及一般業務過程中進行。此外，吾等亦認同管理層的意見，認為與聯發集團合作共同開發莆田土地，此舉可能有利於 貴集團通過分散財務負擔及風險提高土地開發運營效率和資金使用效率。

整體而言，吾等認同管理層的意見，認為訂立合作協議符合 貴集團的策略，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 合作協議的主要條款

於二零二三年十二月二十一日，莆田兆璽與莆田聯欣泰訂立合作協議，據此，(其中包括)莆田兆璽同意向莆田聯欣泰收購合營企業的45%股權，以透過合營企業共同開發莆田土地。

合作協議的主要條款概述如下文。有關進一步詳情，請參閱通函「董事會函件」中的「合作協議」一節。

3.1 成立合營企業的目的

訂約方同意，成立合營企業的目的為從事莆田土地的開發，以及隨後出售及／或輔助管理將於莆田土地上興建的物業。

鑒於 貴集團從事房地產開發業務，吾等認為合營企業的業務範疇契合 貴集團的整體業務策略，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3.2 於合營企業的資本承擔

根據合作協議，於最後實際可行日期，莆田兆璽已使用 貴集團自有資金向莆田聯欣泰支付人民幣253,800,000元(即莆田兆璽就莆田土地所應承擔的保證金金額)及其於合營企業的資本承擔餘額(用於支付莆田土地的代價及與收購莆田土地有關的其他費用)，作為合作意向金，並由莆田聯欣泰的控股公司就上述金額提供擔保。若無法獲得獨立股東對合作協議的批准，莆田兆璽有權解除合作協議，而莆田聯欣泰應在解除合作協議之日起5日內向莆田兆璽退還合作意向金。

吾等了解到莆田兆璽的資本承擔乃主要基於以下各項釐定：(i)合營企業的註冊資本人民幣530,000,000元，相當於莆田土地的總代價；及(ii)莆田兆璽將向莆田聯欣泰收購之合營企業的45%股權。吾等進一步自管理層了解到，收購莆田土地涉及應向中國有關當局支付的若干其他開支(包括利息、稅項及佣金)以及合資企業初步運營所需的啟動資金需求，並由莆田兆璽及莆田聯欣泰根據彼等各自於合營企業的股權出資。

於評估資本承擔的公平性及合理性時，吾等已考慮(i)莆田土地代價人民幣530,000,000元乃於中國有關當局舉行的拍賣過程中釐定；及(ii)莆田土地代價較獨立物業估值師評估的莆田土地於二零二三年十二月三十一日之戴德梁行莆田土地估值(定義見下文)折讓約2.0%。鑒於該折讓及釐定莆田土地代價的過程，吾等認為，達致莆田兆璽的資本承擔(即莆田土地代價的45%及收購莆田土地涉及的其他開支)的方法屬公平合理，符合 貴公司及股東的整體利益。有關戴德梁行莆田土地估值的討論，請參閱下文「4.戴德梁行莆田土地估值報告」一段。

莆田兆璽及莆田聯欣泰對合營企業註冊資本的出資將用於收購莆田土地。

有鑒於上述及經考慮各資本承擔乃經參考莆田土地的拍賣價格釐定，而莆田土地的拍賣價格較戴德梁行莆田土地估值折讓約2.0%，吾等認為於合營企業的資本承擔乃按公平合理基準釐定。

3.3 未來出資

莆田兆璽及莆田聯欣泰同意，莆田土地的後續發展應優先通過自行融資方式解決。

3.4 管理層

合營企業的董事會由五名董事組成，其中兩名應由莆田兆璽委任及三名應由莆田聯欣泰委任。所有須由合營企業的董事會決定的事項均應由大多數成員作出決定。

合營企業不設監事會，但設有兩名監事，而莆田兆璽及莆田聯欣泰應各自委任一名監事。

有鑒於上述，合作協議的條款顯示訂約方之間根據彼等各自於合營企業之股權享有公平投票權；管理層認為及吾等認同，有關安排屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

3.5 股東投票機制

於合營企業股東大會上，除合作協議所述的特定事項(如變更註冊股本、合營企業合併、分立、解散、清算或者變更公司形式、修改公司章程等事項)須獲合營企業股東所持表決權的至少三分之二通過外，其他事項均以合營企業股東過半數票決定。

有鑒於上述，合作協議的條款顯示訂約方之間享有公平投票權；據此，儘管 貴集團僅於合營企業中擁有45%股權，倘 貴集團不認同莆田聯欣泰的意見， 貴集團將有權就上述指定的董事會決議案投反對票。就此而言，管理層認為及吾等認同，有關安排屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

3.6 分部概要

經考慮上文所述，吾等認為合作協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

4. 戴德梁行莆田土地估值報告

貴公司已委聘獨立物業估值師戴德梁行有限公司對莆田土地進行獨立評估。根據通函附錄一所載戴德梁行莆田土地估值報告，莆田土地於二零二三年十二月三十一日的評估價值為人民幣541,000,000元（「戴德梁行莆田土地估值」）。

據吾等對戴德梁行莆田土地估值報告的審閱及吾等與獨立物業估值師就達致戴德梁行莆田土地估值所採納的方法以及主要基準及假設的討論，吾等注意到獨立物業估值師已採納市場法，假設以交吉方式出售，並參考市場現有的可資比較銷售憑證。吾等亦注意到，獨立物業估值師在甄選可資比較土地進行莆田土地估值時考慮多項標準，如(i)過去二十四個月內的近期交易；(ii)位於荔城區的類似通達性；及(iii)與莆田土地類似的土地面積、容積率、土地用途及土地使用年期。吾等認為所採用的甄選標準屬公平合理，乃由於其涵蓋與莆田土地具有類似特徵的近期交易的地塊。根據上述標準，吾等注意到已選擇三塊鄰近莆田土地(五公里以內)的可資比較土地，並已於二零二二年第二季度至二零二三年第三季度期間進行交易(有關該等可資比較土地的詳情，請參閱通函附錄一所載的戴德梁行莆田土地估值報告)。吾等已取得及審閱獨立物業估值師選定的三塊可資比較土地的詳情，並認為該等土地與莆田土地具有可比性。吾等進一步了解到，獨立物業估值師已考慮可資比較土地與莆田土地於各類因素之差異並據此作出適當修正。該等因素包括但不限於交易時間、位置及環境、交通及通達性、土地用途、面積、容積率及開發限制等。一般而言，若莆田土地在上述因素方面優於可資比較土地，則進行向上調整，反之亦然。據吾等所知，獨立物業估值師於計算莆田土地的估值時作出下調，原因為該三塊可資比較土地就上述各項因素而言優於莆田土地。吾等認為該等下調屬公平合理，乃由於其考慮莆田土地與可資比較土地之間的差異。吾等從獨立物業估值師獲悉，市場法為土地估值常用方法中的一種，亦符合一般市場慣例。就此而言，吾等已就聯交所上市公司自二零二三年十二月(即 貴公司刊發有關合作協議的公告

獨立財務顧問函件

的月份，以反映最新市場慣例)起及直至最後實際可行日期刊發的有關收購或出售涉及獨立估值師進行估值的物業資產(包括土地)而發佈的近期通函進行案頭調研，詳情如下。此乃一份基於該等標準的詳盡清單。

通函日期	公司名稱	股份代號	估值對象	估值方法
1 二零二三年 十二月二日	杉杉品牌運營股份 有限公司	1749	一幅土地	市場法
2 二零二三年 十二月四日	中駿商管智慧服務控股 有限公司	606	購物商場	市場法
3 二零二三年 十二月二十一日	貴公司	1908	一幅土地	市場法
4 二零二三年 十二月二十二日	天虹國際集團有限公司	2678	工業物業	成本法及 收益法
5 二零二三年 十二月二十七日	東方大學城控股(香港) 有限公司	8067	酒店	收益法
6 二零二三年 十二月二十九日	中國興業控股有限公司	132	工業及 商業物業	市場法及 成本法

根據上表，吾等注意到，六宗交易中有四宗均涉及採用市場法。吾等認為，獨立物業估值師進行的估值與上述交易所進行的估值具有可比性，乃由於兩者均涉及物業資產(包括土地)估值。吾等亦同意獨立物業估值師的觀點，即市場法適合莆田土地的估值，乃由於上文論述存在相關可資比較土地銷售證據，可供參考，以得出其市值。此外，獨立物業估值師確認，其已於二零二三年十二月視察莆田土地，並獲提供 貴公司法律顧問天衡聯合律師事務所就莆田土地的業權所發出日期為二零二四年一月二十六日的中國法律意見，主要載有(其中包括)以下資料，以達致估值：

- (i) 土地使用權出讓合同遵守中國法律並屬合法及有效；
- (ii) 合營企業已悉數支付土地出讓金人民幣530,000,000元；及
- (iii) 取得莆田土地的不動產權證書後，合營企業將為莆田土地的擁有人。

吾等亦注意到，戴德梁行莆田土地估值報告已遵照上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載規定而編製。於吾等與獨立物業估值師討論過程中，吾等並未發現導致吾等對達致戴德梁行莆田土地估值所採納估值方法以及主要基準及假設的公平性及合理性有所疑慮的任何主要因素。

就吾等盡職審查而言，誠如上文所述，吾等已就編製戴德梁行莆田土地估值報告審閱及查詢獨立物業估值師的資格及經驗。吾等注意到，負責簽署戴德梁行莆田土地估值報告的獨立物業估值師主要人員已取得相關專業資格，並於中國及多個海外國家物業估值方面擁有逾30年經驗。吾等亦已審閱獨立物業估值師的委聘條款以及獨立物業估值師於進行戴德梁行莆田土地估值報告時進行的盡職審查工作，並注意到工作範圍就所需提供的意見而言屬適當，且吾等並不知悉工作範圍有任何限制而可能對戴德梁行莆田土地估值報告的保證程度造成不利影響。獨立物業估值師已確認其乃獨立於 貴集團、莆田聯欣泰及彼等各自的聯繫人。基於上文所述，吾等信納獨立物業估值師的委聘條款以及其編製戴德梁行莆田土地估值報告的資格及經驗。

5. 成立合營企業之潛在財務影響

根據合作協議，合營企業將分別由莆田聯欣泰及莆田兆璽擁有55%及45%，並將作為 貴公司聯營公司入賬，其財務業績將採用權益法綜合入賬至 貴公司的綜合財務報表。

訂約方將按彼等各自於合營企業之股權比例就彼等各自應佔之資金承擔出資。因此，管理層預期合作協議項下擬進行之交易於短期內將不會對 貴集團的資產淨值產生重大影響。

由於合作協議項下的總代價約人民幣253,800,000元由 貴集團內部資源撥付， 貴集團的銀行及手頭現金因參與合營企業而減少相同金額。就此，吾等注意到，於二零二三年六月三十日， 貴集團的銀行及手頭現金約為人民幣60,738,503,000元，其中根據二零二三中期報告，約人民幣57,461,748,000元為不受根據相關中國政府規定建設預售物業的受限制銀行存款所規限。

B. 福州兆臻股權轉讓協議

6. 福州兆臻股權轉讓協議訂約方的背景資料

6.1 貴集團及買方的主要業務

貴集團

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業務。根據二零二二年度報告及二零二三中期報告，截至二零二二年十二月三十一日止年度及截至二零二三年六月三十日止六個月，物業銷售分別佔 貴集團收益逾97%及93%。

杭州兆瑞

杭州兆瑞為一間於中國成立的有限公司，並為 貴公司的間接全資附屬公司，其主要從事房地產開發與經營業務。

6.2 貴集團的財務資料

有關 貴集團歷史財務資料的討論，請參閱上文「1.2 貴集團的財務資料」一段。

6.3 貴集團的展望

有關 貴集團展望的討論，請參閱上文「1.3 貴集團的展望」一段。

6.4 賣方的主要業務

福州兆興

福州兆興為一間於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司，主要從事房地產開發與經營業務。

建發房產為一間於中國成立的有限公司，並為 貴公司的控股股東，持有1,061,712,743股股份，佔 貴公司於最後實際可行日期已發行股本約56.01%。其主要從事房地產開發、商業運營、物業管理、投資等業務。

6.5 有關福州兆臻及福州土地的資料

福州兆臻的主要業務

福州兆臻為一間於二零一七年八月二十九日在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發經營。於最後實際可行日期，福州兆興持有福州兆臻全部股權。福州土地為福州兆臻持有的主要資產。根據管理層，福州兆臻亦於其開發的福州另一項物業開發項目(已於二零二零年十一月竣工)持有若干未售出的停車位。

於二零二三年十一月十八日，福州兆臻在福州土地的土地使用權拍賣中成功競標，而福州兆臻於二零二三年十一月二十八日訂立福州土地使用權出讓合同，據此，福州兆臻以代價人民幣2,375,000,000元收購福州土地的土地使用權。於二零二三年十一月十七日，福州兆臻為參與福州土地拍賣而支付保證金人民幣385,200,000元及已於二零二三年十二月十五日支付福州土地的第一筆土地代價人民幣802,300,000元。於最後實際可行日期，福州土地的土地使用權收購代價尚未悉數結清。土地代價的剩餘結餘應於二零二四年五月二十六日或之前支付。

有關福州土地的資料

福州土地位於中國福建省福州市鼓樓區東水路東側，福新路北側，高工小區出讓地塊(土地編號：2023-40)，地處福州市主城區板塊的核心地段，生活配套完善，緊鄰優質學區及醫療資源，具有較大開發潛力。福州土地佔地面積約為24,660平方米，預計計容建築面積不超過約61,650平方米，作住宅和商業用途。福州土地作住宅和商業用途的土地使用權年限分別為70年及40年。

福州土地將為一期住宅發展項目，建築工程預計將不遲於二零二四年五月開展，預售活動預計將不遲於二零二四年十二月開始，建築工程預計將不遲於二零二七年三月竣工。有關福州土地的進一步詳情，請參閱通函「董事會函件」中「有關福州土地的資料」一節。

獨立財務顧問函件

有關福州兆臻的財務資料

下表概列管理層所提供的福州兆臻於二零二四年一月十日的若干主要財務資料。

資產負債表摘錄

	於二零二四年 一月十日 人民幣千元 (未經審核)
資產總值	2,444,898
— 開發中物業	2,375,000
— 應收款項	22,469
— 存貨	17,737
— 現金及銀行結餘	939
負債總額	2,426,460
— 應付款項	1,217,584
— 其他負債	1,187,516
— 預收款項	18,960
福州兆臻權益持有人應佔權益	18,438

誠如管理層所告知，福州兆臻於二零二一年至二零二三年的歷史財務資料主要與其所開發的先前物業開發項目(於最後實際可行日期前竣工)有關，因此，與福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行之交易無關。根據福州兆臻股權轉讓協議的條款，倘福州兆臻於訂立福州兆臻股權轉讓協議前的先前物業開發項目產生的任何申索、訴訟或負債並導致福州兆臻及／或杭州兆瑞蒙受任何損失，則賣方(即福州兆興)應承擔責任。因此，以下有關福州兆臻財務資料的討論將集中於二零二四年一月十日。有關福州兆臻歷史財務資料的進一步資料，請參閱通函「董事會函件」內「有關福州兆臻的資料」一節。

於福州兆臻在二零二三年十一月十八日成功競標福州土地後及直至二零二四年一月十日為止，福州土地處於建設前期階段。因此，前述期間並未產生收益。

福州兆臻於二零二四年一月十日的資產總值約為人民幣2,444.9百萬元，其中開發中物業(即福州土地的賬面淨值)為人民幣2,375.0百萬元，佔福州兆臻於二零二四年一月十日資產總值的約97.1%。應收款項於二零二四年一月十日約為人民幣22.5百萬元，與福州兆臻先前物業開發項目有關。福州兆臻的存貨於二零二四年一月十日約為人民幣17.7百萬元，指於其開發的福州另一項物業開發項目(已於二零二零年十一月竣工)的未售出停車位。就此而言，吾等從管理層獲悉，福州兆臻已與中國一間物業管理公司訂立包銷協議，據此，(其中包括)物業管理公司將為該等未售出停車位尋找潛在買家。福州兆臻於二零二四年一月十日的現金及銀行結餘約為人民幣0.9百萬元。

福州兆臻於二零二四年一月十日的負債總額約為人民幣2,426.5百萬元，主要包括應付款項及其他負債。應付款項主要指福州兆臻為福州土地應付的餘下土地代價約人民幣1,187.5百萬元；而結餘約人民幣30.1百萬元與福州兆臻先前物業開發項目有關。其他負債指福州兆興墊付予福州兆臻的款項(即股東貸款)，於二零二四年一月十日約為人民幣1,187.5百萬元。

由於上述原因，於二零二四年一月十日，福州兆臻權益持有人應佔權益約為人民幣18.4百萬元。

7. 訂立福州兆臻股權轉讓協議的理由及裨益

誠如通函「董事會函件」內「進行福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易的理由及裨益」一節所載，鑒於(其中包括)福州土地位於核心地段，具備較大開發潛力，及收購福州土地可進一步擴大 貴集團土地儲備規模，提升 貴集團在福州及中國市場的品牌影響力，管理層認為，訂立福州兆臻股權轉讓協議將有助擴大 貴集團的房地產開發業務。

就此而言，吾等注意到，根據二零二三中期報告，訂立福州兆臻股權轉讓協議(實質上為收購福州土地及從事相應的物業開發項目)符合 貴集團繼續進行土地收購及推出產品以滿足客戶需求及期望的策略(具體內容見上文「1.3 貴集團的展望」一段)，且於 貴集團日常及一般業務過程中進行。

整體而言，吾等認同管理層的意見，認為訂立福州兆臻股權轉讓協議符合 貴集團的策略，並符合 貴公司及股東的整體利益。

8. 福州兆臻股權轉讓協議的主要條款

於二零二四年一月九日，杭州兆瑞(貴公司的間接全資附屬公司)與福州兆興訂立福州兆臻股權轉讓協議。

福州兆臻股權轉讓協議的主要條款概述如下：

- 日期： 二零二四年一月九日
- 訂約方： 賣方：福州兆興
買方：杭州兆瑞
- 將予收購的權益： 福州兆興同意出售而杭州兆瑞同意購買福州兆臻的100%股權。
- 代價： 現金代價將為人民幣29,131,248.69元。杭州兆瑞亦須償還福州兆興先前墊付予福州兆臻的股東貸款(本金及利息)，金額約為人民幣1,195,787,000元(經參考於最後實際可行日期的未償還金額並可予調整)。向福州兆臻提供的股東貸款主要用作收購及開發福州土地的初步開支。杭州兆瑞須於福州兆臻股權轉讓協議項下的前提條件獲達成後向福州兆興償還股東貸款。

於最後實際可行日期，福州兆興先前墊付予福州兆臻的股東貸款由二零二四年一月九日(即福州兆臻股權轉讓協議日期)的人民幣1,192,742,292元增至約人民幣1,195,787,000元，原因為利息計入及所產生的初步開支。管理層相信，自最後實際可行日期起至福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行之交易的完成日期股東貸款金額將會持續增加，乃由於利息將繼續計入。

訂約方應盡一切合理努力促使福州兆臻股權轉讓協議的前提條件(詳見通函「董事會函件」內「福州兆臻股權轉讓協議」一節項下「前提條件」一段)於二零二四年二月二十九日或之前達成。

8.1. 福州兆臻股權轉讓協議項下現金代價的基準及釐定

誠如通函內「董事會函件」所載，收購福州兆臻100%股權的現金代價為人民幣29,131,248.69元。杭州兆瑞亦須償還福州兆興先前墊付予福州兆臻的股東貸款(本金及利息)，金額約為人民幣1,195,787,000元(經參考最後實際可行日期尚未償還金額並可予調整)。

根據大成估值報告，福州兆臻於二零二三年十二月十二日的評估價值為人民幣29,131,248.69元(「大成估值」)，相當於廈門大成評估的福州兆臻資產淨值，包括由廈門大成於二零二三年十二月十二日所作(i)總資產估值人民幣440,522,405.33元；及(ii)總負債估值人民幣411,391,156.64元。另一方面，杭州兆瑞將支付的股東貸款約人民幣1,195,787,000元乃按照福州兆興於最後實際可行日期向福州兆臻墊付的未償還股東貸款總額釐定，可就最後實際可行日期起至福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易完成期間產生的任何實際金額作出調整。

8.2. 按代價基準評估

8.2.1. 大成估值報告

評估收購福州兆臻股權的現金代價的公平性及合理性時，吾等已審閱大成估值報告，並與廈門大成討論達致大成估值時所採納的方法及主要基準及假設。吾等注意到，廈門大成於達致大成估值時已採納資產基礎法，並假設福州兆臻將繼續營運，而福州兆臻的資產及負債將按與該等資產及負債相對應的特定評估方法進行評估。

根據吾等與廈門大成的討論，吾等了解到，資產基礎法為評估類似性質公司的常用方法中的一種，亦符合一般市場慣例；此外，吾等注意到大成估值報告所採用的估值假設為股權估值報告通常採用的假設。吾等已與廈門大成討論有關採納資產基礎法的理據並注意到廈門大成已考慮三種常用的估值方法，即市場法、收益法及資產基礎法並已進行如下分析：

- (i) **市場法**被認為不適合對福州兆臻進行估值，原因為於二零二三年十二月十二日（即大成估值報告的估值日期），福州兆臻僅就作為其主要資產的福州土地預付保證金，並未開始經營任何物業開發活動。因此，不存在具有相似經營規模及業務階段等可公開瀏覽經營及財務資料的可資比較公司；
- (ii) **收益法**亦被視為不適合對福州兆臻進行估值，原因為於估值日期，福州土地仍處於施工前階段，難以精準預測相應的未來收入；及
- (iii) **資產基礎法**為一種根據資產及負債於估值基準日各自在財務報表中的價值釐定其價值的估值方法。考慮到福州兆臻的資產及負債於估值日期可清晰識別，以及上文所述市場法及收益法的限制，故採用資產基礎法。

獨立財務顧問函件

經計及廈門大成不採用市場法及收益法的理據(已於大成估值報告中闡釋)後，吾等同意廈門大成的意見，即資產基礎法對於估值日期對福州兆臻進行估值而言乃屬恰當。

此外，廈門大成已遵守估值準則，包括但不限於中華人民共和國資產評估法、資產評估基本準則(財資(2017)43號)及中國其他相關法律、規則、標準及法規。

在與廈門大成討論的過程中，吾等未發現任何令吾等對估值方法以及達致大成估值所採納主要基準及假設的公平性及合理性有所疑慮的任何主要因素。

就吾等之盡職審查而言，吾等已審閱及查詢廈門大成有關編製大成估值報告之資格及經驗。吾等注意到，廈門大成負責簽署大成估值報告的主要人員已取得中國資產評估協會頒發的資產評估專業資格證書。吾等亦注意到廈門大成已獲中國多家國有企業及上市公司委聘為估值師並已於二零二三年完成逾300個估值項目。吾等亦已審閱廈門大成之委聘條款以及廈門大成於編製大成估值報告時進行之盡職審查，並注意到工作範圍就所需提供之意見而言屬適當，且吾等並不知悉任何可能對大成估值報告作出之保證程度造成不利影響之工作範圍限制。廈門大成已確認其獨立於 貴集團、福州兆興及彼等各自的聯繫人。基於上文所述，吾等信納廈門大成之委聘條款以及編製大成估值報告之資格及經驗。

誠如通函「董事會函件」所述，吾等注意到廈門大成編製福州兆臻於二零二三年十二月十二日的估值報告的目的為就福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易達成監管規定及釐定按福州兆臻股權轉讓協議規定收購福州兆臻100%股權的現金代價。然而，誠如通函「董事會函件」內「福州兆臻股權轉讓協議」一節「廈門大成估值」一段進一步說明，大成估值報告並非參考福州土地的估值作出，故並未完整及準確展示福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易的性質，即收購福州土地。

8.2.2. 戴德梁行福州土地估值報告

因此，貴公司亦已委聘獨立物業估值師戴德梁行有限公司對福州土地進行獨立評估。根據通函附錄二所載戴德梁行福州土地估值報告，福州土地於二零二四年一月十日的評估價值為人民幣2,390,000,000元（「戴德梁行福州土地估值」）。

據吾等對戴德梁行福州土地估值報告的審閱及吾等與獨立物業估值師就達致戴德梁行福州土地估值所採納的方法以及主要基準及假設的討論，吾等注意到獨立物業估值師已採納市場法，假設以交吉方式出售，並參考市場現有的可資比較銷售憑證。吾等亦注意到，獨立物業估值師在甄選可資比較土地進行福州土地估值時考慮多項標準，如(i)過去十二個月內的近期交易；(ii)位於福州市的類似通達性；及(iii)與福州土地相若的土地面積、容積率、土地用途及土地使用年期。吾等認為所採用的甄選標準屬公平合理，乃由於其涵蓋與福州土地具有類似特徵的近期交易的地塊。

根據上述標準，吾等注意到已選擇三塊鄰近福州土地(五公里以內)的可資比較土地，並已於二零二三年第四季度進行交易(有關該等可資比較土地的詳情，請參閱通函附錄二所載的戴德梁行福州土地估值報告)。吾等已取得及審閱獨立物業估值師選定的三塊可資比較土地的詳情，並認為該等地塊與福州土地具有可比性。吾等進一步了解到，獨立物業估值師已考慮可資比較土地與福州土地於各類因素之差異並據此作出適當調整。該等因素包括但不限於交易時間、位置及環境、交通及通達性、土地用途、面積、容積率及建築規劃限制等。一般而言，若福州土地在上述因素方面優於可資比較土地，則進行向上調整，反之亦然。吾等注意到，獨立物業估值師於計算福州土地的估值時作出上調，原因為福州土地就上述各項因素而言優於該三塊可資比較土地。吾等認為該等上調屬公平合理，乃由於其考慮福州土地與可資比較土地之間的差異。吾等亦從獨立物業估值師獲悉，市場法為土地估值常用方法中的一種，亦符合一般市場慣例。就此而言，吾等已就聯交所上市公司自二零二三年十二月(即刊發 貴公司有關福州兆臻股權轉讓協議的公

獨立財務顧問函件

告前的月份，以反映最新市場慣例)起及直至最後實際可行日期刊發的有關收購或出售涉及獨立估值師進行估值的物業資產(包括土地)而發佈的近期通函進行案頭調研，詳情如下。此乃一份基於該等標準的詳盡清單。

通函日期	公司名稱	股份代號	估值對象	估值方法
1 二零二三年十二月二日	杉杉品牌運營股份有限公司	1749	一幅土地	市場法
2 二零二三年十二月四日	中駿商管智慧服務控股有限公司	606	購物商場	市場法
3 二零二三年十二月二十一日	貴公司	1908	一幅土地	市場法
4 二零二三年十二月二十二日	天虹國際集團有限公司	2678	工業物業	成本法及收益法
5 二零二三年十二月二十七日	東方大學城控股(香港)有限公司	8067	酒店	收益法
6 二零二三年十二月二十九日	中國興業控股有限公司	132	工業及商業物業	市場法及成本法

根據上表，吾等注意到，六宗交易中有四宗均涉及採用市場法。吾等認為，獨立物業估值師進行的估值與就上述交易進行的估值具有可比性，乃由於兩者均涉及物業資產(包括土地)估值。吾等亦同意獨立物業估值師的觀點，即市場法適合福州土地的估值，乃由於上文論述存在相關可資比較土地銷售憑證，可供參考，以得出其市值。此外，獨立物業估值師確認，其已於二零二四年一月視察福州土地，並獲提供貴公司法律顧問天衡聯合律師事務所就福州土地的業權所發出日期為二零二四年一月二十六日的中國法律意見，主要載有(其中包括)以下資料，以達致估值：

- (i) 土地使用權出讓合同遵守中國法律並屬合法及有效；
- (ii) 福州兆臻已支付第一筆土地出讓金人民幣1,187,500,000元；

(iii) 土地使用權出讓合同規定的第二筆土地出讓金人民幣1,187,500,000元的支付期限尚未到期支付；及

(iv) 於根據福州土地使用權出讓合同悉數支付土地出讓金後，福州兆臻可申請福州土地的不動產權證書。於取得福州土地的不動產權證書後，福州兆臻將為福州土地的擁有人。

吾等亦注意到，戴德梁行福州土地估值報告已遵照上市規則第五章及應用指引第12號以及香港測量師學會發佈的香港測量師學會估值準則(二零二零年版)所載規定而編製。於吾等與獨立物業估值師討論過程中，吾等並未發現導致吾等對達致戴德梁行福州土地估值所採納估值方法以及主要基準及假設的公平性及合理性有所疑慮的任何主要因素。

就吾等盡職審查而言，誠如上文所述，吾等已就編製戴德梁行福州土地估值報告審閱及查詢獨立物業估值師的資格及經驗。吾等注意到，獨立物業估值師負責簽署戴德梁行福州土地估值報告的主要人員已取得相關專業資格，並於中國及多個海外國家的物業估值方面擁有逾30年經驗。吾等亦已審閱獨立物業估值師的委聘條款以及獨立物業估值師於進行戴德梁行福州土地估值報告時進行之盡職審查，並注意到工作範圍就所需提供之意見而言屬適當，且吾等並不知悉任何可能對戴德梁行福州土地估值報告作出之保證程度造成不利影響之工作範圍限制。獨立物業估值師已確認其乃獨立於 貴集團、福州兆興及彼等各自的聯繫人。基於上文所述，吾等信納獨立物業估值師的委聘條款以及其編製戴德梁行福州土地估值報告的資格及經驗。

由於(i)福州兆臻持有的主要資產為福州土地；及(ii)獨立物業估值師最近就福州土地編製估值報告，由於(a)福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易的目的為收購福州土地；(b)除福州土地外，福州兆臻並無其他重大資產；及(c)獨立物業估價師進行的估值涵蓋福州土地的估值，並非廈門大成進行的估值，故可隨時用於評估福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行的代價，因此吾等認同管理層的觀點，認為考慮通函附錄二戴德梁行福州土地估值報告所載資料屬充分及更為恰當。

8.2.3. 評估代價基準之結論

於評估福州兆臻股權轉讓協議項下現金代價公平性及合理性時，吾等已考慮(其中包括)：

- (i) 於二零二四年一月十日福州兆臻權益股東應佔經重估權益計算如下：

	人民幣元
戴德梁行福州土地估值	2,390,000,000
減：福州土地於二零二四年一月十日之賬面淨值	<u>2,375,000,000</u>
估值盈餘淨額	15,000,000
加：於二零二四年一月十日福州兆臻權益股東應佔權益	<u>18,438,000</u>
於二零二四年一月十日福州兆臻權益股東應佔經重估權益	<u><u>33,438,000</u></u>

超過現金代價人民幣29,131,248.69元；

- (ii) 福州土地位置優越，發展潛力巨大；
- (iii) 於二零二四年一月十日的戴德梁行福州土地估值為人民幣2,390,000,000元，較福州土地的收購成本人民幣2,375,000,000元增加約0.63%；
- (iv) 廈門大成進行的估值僅與釐定福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易的架構及現金代價相關；及
- (v) 根據吾等與獨立物業估價師及廈門大成的討論及對彼等各自的估值報告的審閱，吾等注意到，上述估值師均已採納與一般市場慣例一致的估值方法、主要基準及假設，且彼等各自的估值報告乃根據相關行業專業準則、法律、規則及法規編製。

基於上文所述，吾等認為福州兆臻股權轉讓協議項下的現金代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

8.2.4. 審閱股東貸款的未償還金額

吾等了解到，股東貸款於最後實際可行日期的未償還結餘約為人民幣1,195,787,000元。誠如福州兆臻股權轉讓協議所載，有關金額可按於最後實際可行日期後直至福州兆臻股權轉讓協議完成日期產生的任何實際金額作出調整。管理層相信，自最後實際可行日期起至福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易的完成日期股東貸款金額將會持續增加，乃由於利息將繼續計入。吾等認為有關調整屬合理，乃由於其考慮直至完成時實際產生的股東貸款金額。

誠如管理層所告知，股東貸款為無抵押、須按要求償還，當中實際年利率為4.53%；而股東貸款主要用於支付福州土地的收購。經檢查股東貸款未償還結餘的明細及相關文件，當中載列(其中包括)福州兆興向福州兆臻墊款的時間及本金金額以及其利息計算方式，吾等注意到利息乃按自股東貸款提取日期起至最後實際可行日期止期間年利率4.53%計算。吾等亦從二零二三年中期報告中注意到，貴集團(i)以貴集團的物業、廠房及設備、開發中物業及投資物業的法定押記作抵押；或(ii)由建發房產或貴公司附屬公司擔保的銀行貸款融資成本，按實際年利率1.40%至6.50%計息。無抵押股東貸款的實際年利率為4.53%，處於上述範圍內。經考慮上文所述及股東貸款(包括對上述實際產生金額的調整)乃按等額基準償還，吾等認為股東貸款的釐定方式屬公平合理。

基於上文所述，吾等認為，管理層採納之股東貸款代價屬合理，其條款屬公平合理，並符合股東及貴公司整體利益。

9. 收購事項之潛在財務影響

於福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，福州兆臻將成為貴集團之間接全資附屬公司。因此，福州兆臻的財務業績將綜合併入貴集團的財務報表。

獨立財務顧問函件

由於福州兆臻股權轉讓協議項下的總代價約人民幣1,224,918,248.69元(經參考截至最後實際可行日期尚未結付金額及可予調整)應由 貴集團的內部資源撥付， 貴集團的銀行及手頭現金預期因收購事項而減少相同金額。就此，吾等注意到，於二零二三年六月三十日， 貴集團的銀行及手頭現金約為人民幣60,738,503,000元，其中根據二零二三中期報告，約人民幣57,461,748,000元為不受根據相關中國政府規定建設預售物業的受限制銀行存款所規限。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)(a)合作協議；及(b)福州兆臻股權轉讓協議均於 貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)(a)合作協議；及(b)福州兆臻股權轉讓協議各自的條款以及其項下擬進行交易乃按正常商業條款訂立，對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈的決議案，以批准訂立(a)合作協議；及(b)福州兆臻股權轉讓協議。

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

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
負責人員
梁綽然
謹啟

二零二四年二月二日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司的負責人員，持牌可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited的負責人員，持牌可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區的企業融資顧問及商業領域方面擁有逾30年經驗，尤其是彼曾參與多項首次公開發售的保薦工作，並擔任多宗企業融資交易的財務顧問或獨立財務顧問。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對莆田土地於二零二三年十二月三十一日現況下的市值的意見所編製函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊港島東中心
27樓

敬啟者：

有關：位於中國福建省莆田市荔城區玉湖分區單元控規範圍內，規劃路東側，玉湖路南側，安置社區西側，及荔城區新溪小學北側的地塊(地塊PS-2023-12)

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」)指示編製由莆田兆璽置業有限公司(「莆田兆璽」)(統稱為「貴集團」)擬收購之位於中華人民共和國(「中國」)的物業的市場估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以便向閣下提供吾等對地塊於二零二三年十二月三十一日(「估值日期」)現況下的市值的意見。

市值的定義

吾等對物業的估值乃指其市值，根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)所刊發香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，市值界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

對物業進行估值時，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估值準則(二零二零年版)所載之規定。

估值基準及假設

吾等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供特定擁有人或買家的任何價值因素)所引致的估值升跌。

吾等對位於中國的物業進行估值時，已參考 貴公司法律顧問天衡聯合律師事務所出具的中國法律意見。除非另有說明，吾等以按名義年度土地使用費出讓物業於相關特定年期的可轉讓土地使用權且已支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司提供有關物業業權及物業權益的資料及建議，以及中國法律意見。在對物業進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使物業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、佔用或轉讓物業為基準編製估值。

吾等的估值並無就物業任何押記、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，物業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。

吾等就物業的全部權益進行估值。

估值方法

對 貴集團擬收購以於中國發展的物業進行估值時，吾等採用市場法，假設土地以交吉形式出售，並參考市場現有的可資比較銷售憑證。

市場法為土地估值的常用方法，如有相關可資比較土地銷售憑證作參考，用以釐定市值。該方法取決於作為可推斷為類似土地的最佳指標的市場憑證的廣泛接受度，受可變因素影響。吾等認為通過市場法得出的市值屬可靠。該方法符合市場慣例。

對物業進行估值時，吾等已考慮標的物業與可比較物業於多項因素之差異並進行相應調整，有關因素包括但不限於交易時間、位置及環境、交通及可達

性、土地用途、土地面積、容積率、建築規劃限制等。若可比較物業與標的物業接近，則不進行修正。然而，若可比較物業優於標的物業，則進行向下調整，以得出標的物業的較低單價；反之，若可比較物業劣於標的物業，則進行向上調整。

資料來源

在吾等估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的全部資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及建築證明、建設成本、地盤及建築面積的事項以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司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 貴集團告知，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 貴集團提供有關物業現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實物業的所有權或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物業的業權，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Lemon Zeng先生(經理，於中國有10年的物業估值經驗)已於二零二三年十二月二十八日視察物業。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且在建設期間不會產生額外成本或延誤而編製。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何設施。

除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以核實物業的地盤及建築面積，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

除另行說明外，於吾等的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及下文簽署者並無任何金錢或其他利益，而可能導致對物業進行適當估值構成衝突或被合理視為對吾等表達中立意見之能力構成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述之獨立合資格估值師。

謹附奉估值報告。

建發國際投資集團有限公司

董事會 台照

香港

灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈

35樓3517號辦公室

此 致

代表

戴德梁行有限公司

大中華區估價及顧問服務部

高級董事

林淑敏

MRICS, MHKIS, RPS (GP)

謹啟

二零二四年二月二日

附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。林女士充分了解當前國內市場情況，並具備勝任估值工作所需之技能及知識。

估值報告

貴集團擬收購以供發展的中國物業

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二三年
			十二月三十一日 現況下的市值
位於中國福建省莆田市荔城區玉湖分區單元控範圍內，規劃路東側，玉湖路南側，安置社區西側，及荔城區新溪小學北側的地塊(地塊PS-2023-12)	物業包括一幅混合用途用地，佔地面積約為18,681.13平方米，計容建築面積不超過約74,724.52平方米，作住宅及商業用途。 物業位於規劃路東側，玉湖路南側，安置社區西側，及荔城區新溪小學北側，且物業毗鄰荔城區新溪小學及麟峰小學木蘭分校。 據 貴公司表示，物業計劃作住宅及配套商業用途。不涉及環保問題及訴訟爭議；並無改變物業用途的計劃。 物業的土地使用權獲授予70年用作住宅用地及40年用作商業用地的年期。	於估值日期，物業為計劃開發的空置土地。	人民幣 541,000,000元 (人民幣 伍億肆仟壹佰萬元)

附註：

- (1) 根據日期為二零二三年十二月十五日的土地使用權出讓合同第2023-15(莆)號，物業的土地使用權已簽約出讓如下：
- 受讓人：莆田聯兆潤置業有限公司(「莆田聯兆潤」)
 佔地面積：18,681.13平方米
 土地使用年期：住宅用地70年，商業用地40年
 土地出讓金：人民幣530,000,000元
 允許計容建築面積：不超過74,724.52平方米
 建築規約：於二零二五年一月二十七日前動工及於二零二八年一月二十六日前竣工。
 銷售限制：可售商品住宅物業(毛坯)的平均售價不得超過每平方米人民幣17,500元。
- (2) 根據日期為二零二三年十二月二十九日的建設用地規劃許可證第350300202300013號，地盤面積為1.868113公頃的發展項目建設工程符合城市規劃要求。
- (3) 根據日期為二零二三年十二月五日的營業執照第91350300MAD6TPHA2F號，莆田聯兆潤於二零二三年十二月五日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣530,000,000元。

- (4) 據 貴公司告知，於估值日期概無產生建設成本。 貴公司進一步告知，估計總建設成本(不包括土地成本及有關費用)約為人民幣350,000,000元。
- (5) 根據本公司法律顧問的中國法律意見：
- (a) 土地使用權出讓合同遵守中國法律並屬合法及有效；
- (b) 莆田聯兆潤已悉數支付土地出讓金人民幣530,000,000元；
- (c) 取得物業的不動產權證書後，莆田聯兆潤將為物業的擁有人。
- (d) 莆田聯兆潤的股東及持股比例如下：

轉讓前 股東名稱	認繳 資本金額 (人民幣)	相應 持股比例	轉讓後 股東名稱	認繳 資本金額 (人民幣)	相應 持股比例
莆田聯欣泰 置業有限公司	530,000,000	100%	莆田聯欣泰 置業有限公司	291,500,000	55%
—	—	—	莆田兆璽	238,500,000	45%
合計	<u>530,000,000</u>	<u>100%</u>		<u>530,000,000</u>	<u>100%</u>

利潤分成乃按上述相應持股比例進行。

- (6) 根據 貴集團提供的資料及本公司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概述如下：
- | | |
|-----------|---|
| 不動產權證書 | 無 |
| 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 | 無 |
| 建築工程施工許可證 | 無 |
| 營業執照 | 有 |
- (7) 於評估物業的市場價值時，吾等採用市場法。吾等參考基於以下各項標準所篩選的可資比較相關土地銷售：
- (a) 時間—於過往24個月進行交易的可資比較對象；
- (b) 地理位置—在5公里半徑範圍內，與物業享有交通便利程度相若的荔城區的可比較物業；
- (c) 規模—可資比較對象的佔地面積介乎12,000平方米至21,000平方米；
- (d) 容積率—可資比較對象的容積率介乎2.2至4.0；
- (e) 土地用途—可資比較對象為住宅用途；及
- (f) 土地使用年期—可資比較對象的土地使用年期為70年。

吾等已選定三塊相關可資比較土地。經選定可比對象的單位價值介乎約人民幣8,045元／平方米至人民幣10,753元／平方米。吾等得出結論，物業的單位價值約為人民幣7,237元／平方米。經考慮的可資比較土地詳情如下：

荔城區可資比較土地	交易時間	佔地面積 (平方米)	容積率	成交 單位價值 (人民幣／ 平方米)
1.地塊11B，拱辰街道綏溪片區	二零二三年九月	12,882	2.2	8,045
2.地塊PS-2022-18，拱辰街道	二零二三年五月	14,879	3.0	10,753
3.地塊PS-2022-7，鎮海街道	二零二二年五月	20,471	3.5	9,253

為達致吾等的估值而進行的主要調整包括但不限於以下概要：

調整	範圍
位置	-10%至0%
交通便捷性	-4%至0%
土地用途	-6%
容積率	-10%至-5%
風景	-10%至0%

調整的一般基準為倘若標的物業優於可比對象，則進行上調。反之，倘標的物業遜於可比對象或不如可比對象理想，則進行下調。

根據上述選擇標準編製的經選定可資比較土地名單屬詳盡無遺。調整詳情如下所示：

標的物業所處位置遜於可比對象2，因此進行下調。

就交通便捷性而言，標的物業遜於可比對象2，因為可比對象鄰近公交車站，因此進行下調。

由於標的物業為住宅／商業綜合用地，土地使用年期分別為70年及40年，因此所有所選可比對象僅為住宅用途，剩餘土地使用年期為70年，對所有可比對象進行同樣的下調。

就開發密度而言，標的物業的容積率高於所有可比對象的容積率，因此進行下調。

就風景而言，物業遜於可比對象2及3，因此進行下調。

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對福州土地於二零二四年一月十日現況下的市值的意見所編製函件及估值報告全文，以供載入本通函。



香港
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：位於中國福建省福州市鼓樓區瓊福路東側，福新路南側，東水路西側，及水科所北側的地塊(地塊2023-40)

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」)指示編製由杭州兆瑞房地產開發有限公司(「杭州兆瑞」)(統稱為「貴集團」)擬收購之位於中華人民共和國(「中國」)的物業的市場估值。吾等確認已進行視察、作出相關查詢並取得吾等認為必需的其他資料，以便向閣下提供吾等對地塊於二零二四年一月十日(「估值日期」)現況下的市值的意見。

市值的定義

吾等對物業的估值乃指其市值，根據香港測量師學會(「香港測量師學會」)所刊發香港測量師學會估值準則(二零二零年版)，市值界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

對物業進行估值時，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估值準則(二零二零年版)所載之規定。

估值基準及假設

吾等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供特定擁有人或買家的任何價值因素)所引致的估值升跌。

吾等對位於中國的物業進行估值時，已參考 貴公司法律顧問天衡聯合律師事務所出具的中國法律意見。除非另有說明，吾等以按名義年度土地使用費出讓物業於相關特定年期的可轉讓土地使用權且已支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴 貴公司提供有關物業業權及物業權益的資料及建議，以及中國法律意見。在對物業進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使物業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、佔用或轉讓物業為基準編製估值。

吾等的估值並無就物業任何押記、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，物業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。

吾等就物業的全部權益進行估值。

估值方法

對 貴集團擬收購以於中國發展的物業進行估值時，吾等採用市場法，假設土地以交吉形式出售，並參考市場現有的可資比較銷售憑證。

市場法為土地估值的常用方法，如有相關可資比較土地銷售憑證作參考，用以釐定市值。該方法取決於作為可推斷為類似土地的最佳指標的市場憑證的廣泛接受度，受可變因素影響。吾等認為通過市場法得出的市值屬可靠。該方法符合市場慣例。

對物業進行估值時，吾等已考慮標的物業與可比較物業於多項因素之差異並進行相應調整，有關因素包括但不限於交易時間、位置及環境、交通及可達

性、土地用途、土地面積、容積率、建築規劃限制等。若可比較物業與標的物業接近，則不進行修正。然而，若可比較物業優於標的物業，則進行向下調整，以得出標的物業的較低單價；反之，若可比較物業劣於標的物業，則進行向上調整。

資料來源

在吾等估值過程中，吾等在頗大程度上倚賴 貴集團所提供的全部資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、土地及建築證明、建設成本、地盤及建築面積的事項以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑 貴公司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 貴集團告知，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 貴集團提供有關物業現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實物業的所有權或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物業的業權，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魏女士(高級經理，於中國有10年的物業估值經驗)已於二零二四年一月三日視察物業。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且在建設期間不會產生額外成本或延誤而編製。此外，吾等並無進行結構測量，但在視察過程中，吾等並無發現任何嚴重缺陷。然而，吾等無法呈報物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構缺陷。吾等並無測試任何設施。

除另有指明者外，吾等並無進行實地測量以核實物業的地盤及建築面積，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

除另行說明外，於吾等的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣（「人民幣」）列示。

其他披露

吾等謹此確認，戴德梁行有限公司及下文簽署者並無任何金錢或其他利益，而可能導致對物業進行適當估值構成衝突或被合理視為對吾等表達中立意見之能力構成影響。吾等確認，吾等為香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5.08條所述之獨立合資格估值師。

謹附奉估值報告。

建發國際投資集團有限公司

董事會 台照

香港

灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈

35樓3517號辦公室

此 致

代表

戴德梁行有限公司

大中華區估價及顧問服務部

高級董事

林淑敏

MRICS, MHKIS, RPS (GP)

謹啟

二零二四年二月二日

附註：林淑敏女士為皇家特許測量師學會會員、香港測量師學會會員及註冊專業測量師（產業測量）。林女士於大中華區及多個海外國家的專業物業估值及諮詢服務方面擁有超過30年經驗。林女士充分了解當前國內市場情況，並具備勝任估值工作所需之技能及知識。

估值報告

貴集團擬收購以供發展的中國物業

於二零二四年
一月十日現況下
的市值

物業	概況及年期	佔用詳情	的市值
位於中國福建省福州市鼓樓區瓊福路東側，福新路南側，東水路西側，及水科所北側的地塊(地塊2023-40)	<p>物業包括一幅混合用途用地，佔地面積約為24,660平方米，計容建築面積不超過約61,650平方米，作住宅及商業用途。</p> <p>物業位於瓊福路東側，福新路南側，東水路西側，及水科所北側。福州市華僑小學及水科所毗鄰該物業。</p> <p>據 貴公司表示，物業計劃作住宅及配套商業用途。不涉及環保問題及訴訟爭議；並無改變物業用途的計劃。</p> <p>物業的土地使用權獲授予70年用作住宅用地及40年用作商業用地的年期。</p>	於估值日期，物業為計劃開發的空置土地。	<p>人民幣 2,390,000,000元 (人民幣 貳拾參億玖仟萬元)</p>

附註：

- 根據日期為二零二三年十一月二十八日的土地使用權出讓合同第35010020231118P043號，物業的土地使用權已簽約出讓如下：

受讓人：	福州兆臻房地產開發有限公司(「福州兆臻」)
佔地面積：	24,660平方米
土地使用年期：	住宅用地70年，商業用地40年
土地出讓金：	人民幣2,375,000,000元
允許計容建築面積：	不超過61,650平方米
建築規約：	自土地交付日期起九個月內動工。自開工日期起36個月內竣工。
銷售限制：	無
- 根據日期為二零二三年十二月十四日的建設用地規劃許可證第350100202300120號，地盤面積為24,660平方米的發展項目建設工程符合城市規劃要求。
- 根據日期為二零二三年十二月七日的營業執照第91350104MA2YHW175J號，福州兆臻於二零一七年八月二十九日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣660,000,000元。
- 據 貴公司告知，於估值日期概無產生建設成本。 貴公司進一步告知，估計總建設成本(不包括土地成本及有關費用)約為人民幣839,000,000元。

- (5) 根據本公司法律顧問的中國法律意見：
- (a) 土地使用權出讓合同遵守中國法律並屬合法及有效；
 - (b) 福州兆臻已支付首期土地出讓金人民幣1,187,500,000元；
 - (c) 土地使用權出讓合同規定的第二期土地出讓金人民幣1,187,500,000元的截止日期尚未到期且尚未支付；及
 - (d) 於福州兆臻根據土地使用權出讓合同悉數支付土地出讓金後，福州兆臻可申請該物業的不動產權證書。於取得該物業的不動產權證書後，福州兆臻將為該物業的業主。
- (6) 根據貴集團提供的資料及本公司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概述如下：

不動產權證書	無
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	無
建築工程施工許可證	無
營業執照	有

- (7) 於評估物業的市場價值時，吾等採用市場法。吾等參考基於以下各項標準所篩選的可資比較相關土地銷售：
- (a) 時間—於過往12個月進行交易的可資比較對象；
 - (b) 地理位置—在4公里半徑範圍內，與物業享有交通便利程度相若的福州市的可比較物業；
 - (c) 規模—可資比較對象的佔地面積介乎20,000平方米至35,000平方米；
 - (d) 容積率—可資比較對象的容積率介乎2.0至3.0；
 - (e) 土地用途—可資比較對象為住宅用途；及
 - (f) 土地使用年期—可資比較對象的土地使用年期為70年。

吾等已選定三塊相關可資比較土地。經選定可比對象的單位價值介乎約人民幣26,592元／平方米至人民幣28,734元／平方米。吾等得出結論，物業的單位價值約為人民幣38,782元／平方米。經考慮的可資比較土地詳情如下：

鼓樓區可資比較土地	交易時間	佔地面積 (平方米)	容積率	成交 單位價值 (人民幣／ 平方米)
1. 地塊2023-54，晉安區	二零二三年十一月	33,883	3.00	26,592
2. 地塊2023-41，鼓樓區	二零二三年十一月	33,199	2.67	28,677
3. 地塊2023-43，台江區	二零二三年十一月	22,273	2.00	28,734

為達致吾等的估值而進行的主要調整包括但不限於以下概要：

調整	範圍
位置	8%至10%
交通便捷性	0%至10%
商業繁榮程度	5%至10%
容積率	0%至4%
公共基礎設施充足性	12%

調整的一般基準為倘若標的物業優於可比對象，則進行上調。反之，倘標的物業遜於可比對象或不如可比對象理想，則進行下調。

根據上述選擇標準編製的經選定可資比較土地名單屬詳盡無遺。調整詳情如下所示：

由於標的物業靠近市中心，位置優於所有可比物業，因此進行上調。

就交通便捷性而言，該物業優於可比物業2及3，由於該物業鄰近地鐵站及公共汽車站。因此，進行上調。

就商業繁榮程度而言，該物業優於所有可比物業，由於該物業靠近中心商業區。因此進行上調。

就開發密度而言，標的物業的容積率低於可比物業1及2的容積率，因此進行上調。

就公共基礎設施的充足性而言，該物業屬於市中心的核心區域，及學校、醫院、銀行、國家旅遊景點及超市等設施齊全。所有可比對象於各種設施的配置方面都相對薄弱。因此，對可比對象進行上調。

以下為廈門大成出具對福州兆臻的全部股東權益價值的估值報告概要。

廈門大成接受福州兆興房地產開發有限公司委託，對福州兆臻房地產開發有限公司（「福州兆臻」）於二零二三年十二月十二日的全部股東權益的市值進行評估。資產估值報告概要如下：

I. 估值目的

為福州兆興房地產開發有限公司擬轉讓100%股權提供價值參考。

II. 標的事項

福州兆臻全部股東權益的價值。

III. 估值範圍

福州兆臻備案的所有資產及負債。

評估結果匯總表載列如下。

單位：人民幣

項目	賬面值	評估值	增量	增幅
流動資產	433,911,895.12	440,174,985.33	6,263,090.21	1.44%
非流動資產	291,589.21	347,420.00	55,830.79	19.15%
資產總值	434,203,484.33	440,522,405.33	6,318,921.00	1.46%
流動負債	409,807,784.79	409,807,784.79	0.00	不適用
非流動負債	1,583,371.85	1,583,371.85	0.00	不適用
負債總額	411,391,156.64	411,391,156.64	0.00	不適用
資產淨值 (擁有人權益)	22,812,327.69	29,131,248.69	6,318,921.00	27.70%

IV. 估值基準日

二零二三年十二月十二日。

V. 價值類型

市值。

VI. 資料來源

1. 2023-40號地塊《國有建設用地使用權出讓合同》；
2. 2017-14號地塊《國有建設用地使用權出讓合同》以及其《不動產權證書》；
3. 福州兆臻評估基準日會計報表、《審計報告》、《銷售台賬》及財務會計、經營方面的資料。
4. 福州市工程建設造價信息網。
5. 廈門大成收集的市場數據。

VII. 估值方法

經考慮下述原因，於本報告採用資產基礎法評估福州兆臻的全部股東權益價值。

- (1) 福州兆臻為一家開發公司。房地產項目公司由於其鮮明的個性特徵，其經營狀況因所處發展階段不同而大相徑庭。被評估實體的發展經驗主要局限於其註冊地點，與在多地區甚至全國範圍經營的同業上市公司相比，其範圍較窄。此外，不同地區有不同的購房及貸款政策，以及不同的繳稅方式。該等因素對房地產開發公司的價值有重大影響。經考慮該等因素，很難物色到可與被評估實體的物業交易直接比較的上市公司或可比交易。因此，難以採購市場法進行估值。
- (2) 福州兆臻的財務會計數據全面且有據可查。因此，可以採用資產法進行估值。

- (3) 福州兆臻正在開發福州土地，其為截至估值基準日的待開發地塊。儘管已簽訂國有土地使用權出讓合同，但該公司尚未取得有關福州土地的不動產權證、建設用地規劃許可證及建設工程規劃許可證及施工許可證。難以精準預測未來收益。先前福州項目的地下停車場僅有部分未售出，而已售出的住宅及商業單位已收到款項。無法滿足採用收入法進行估值所需的條件，因此不適合採用收入法進行評估。

VIII. 主要假設

(I) 一般假設

1. 交易假設

所有待估值資產均已在交易過程中，估值師根據待評估資產於模擬市場的交易情況進行估值。

2. 公開市場假設

就市場中交易或擬交易的資產而言，資產交易的各方應處於平等的地位，並有機會及時間獲取足夠的市場信息，以便對資產的功能、目的及交易價格作出理性判斷。公開市場假設乃基於資產可於市場上公開交易作出。

3. 持續經營假設

福州兆臻將根據其業務目標，在其營運的外部環境中按持續經營基準營運。經營福州兆臻的人士對其承擔責任並有能力承擔責任，合法經營業務並能夠產生適當的溢利以維持其作為持續經營的能力。福州兆臻的經營資產將按照其當前的用途和方式、規模、頻率及使用環境繼續使用，或者將以不同基準使用。

(II) 特殊假設

1. 中國現行的相關法律、法規和政策以及宏觀經濟形勢不會發生重大變化，中國的政治、經濟及社會環境不會發生重大變化，無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
2. 福州兆臻產生的所有費用，包括開發費用、項目前期費用、基建費用、銷售開支、投資利息等，均可合理取得增值稅專用發票。
3. 福州兆臻的經營和業務不會受到任何不可抗力事件或其控制之外的不可預測因素(包括但不限於發生戰爭、軍事事件、自然災害或重大災難、流行病或嚴重事故)的嚴重幹擾。
4. 福州兆臻的管理層忠於職守，其現有經營範圍不會發生重大變化，被評估單位內控制度有效健全，風險管理措施充分適當。
5. 委託方與福州兆臻提供的基本資料及財務資料屬真實、準確及完整。納入評估範圍的資產真實、準確，權屬清晰、合法，完全歸屬於被評估單位。被評估單位出具的資產權屬證明合法有效。
6. 福州兆臻完全遵守現行的國家及地方法律法規。在估值基準日，由相關地方及國家政府機構及組織頒發的使用及經營被評估單位資產所需的所有執照、許可證、同意書或其他法律或行政授權文件均有效且正常使用。
7. 福州兆臻對所有相關資產進行的所有改進均符合所有適用法律規定以及上級主管部門的其他法律、規劃或工程要求。
8. 已充分披露所有可能影響價值的重大及潛在因素。
9. 現行利率、匯率、稅基及稅率以及政策相關稅費不會發生重大變化。

IX. 評估值的釐定

1. 流動資產

待評估的流動資產主要包括銀行及手頭現金、應收賬款、預付款項、其他應收賬款及存貨。

- (1) 銀行及手頭現金：估值基於交叉核對銀行對賬單及結餘對賬單後核實的賬面值。
- (2) 往來賬戶(包括應收賬款及其他應收賬款)：在估值過程中，通過參考歷史資料及進行調查，對賬目進行詳細核實。評估值根據每筆應收賬款的潛在可收回金額確定。

應收賬款的賬面值已計及壞賬撥備約人民幣3.2百萬元，其為福州兆臻應就先前福州項目的若干住宅單位收取之付款。估值師認為，產生此類壞賬的可能性並不高，因此於達致評估值時並無計提撥備。

- (3) 預付款項：通過對福州市房地產市場及近期同一區域內土地交易案例的分析，以三筆可資比較交易為證據，該地塊的交易價格與市場價格一致。評估師亦向貴公司相關人員核實，合約履行情況正常，不存在合約權利受到明確限制的情況。其他預扣款項透過相關合約及憑證核實。預付款項的評估值乃根據經核實金額而釐定。
- (4) 存貨：估值師進行了現場檢查及核實，並隨機檢查及核實了相關預售許可證及其與項目相關的各類支出憑證。根據待評估資產的特點，所採用的估值方法如下：
 - 1) 市場銷售單價的釐定：對於未售出的地下停車位，估值乃按福州兆臻與怡家園(廈門)物業管理有限公司福州分公司訂立的「福州榕墅灣項目停車位銷售代理合約」中規定的轉讓價進行。

2) 評估值的釐定：

評估值 = 市場售價(不含稅) — 土地增值稅 — 市場售價(不含稅) × 銷售費用率 + 稅金及附加率 + 銷售利潤率 × 所得稅率 + 銷售利潤率 × (1 — 所得稅率) × 淨利潤扣減率

未售出的地下停車位的評估值約為人民幣17.1百萬元，較其賬面價值高約人民幣3.1百萬元。

2. 非流動資產

考慮到待評估設備的特點及所收集的資料，是次評估主要採用重置成本法。重置成本法的計算公式如下：

評估值 = 重置價值 × 成新率

(1) 重置價值的釐定：

A. 車輛的全額重置成本：

根據參考期內當地車輛市場資訊及汽車網站的車輛市場價格，運輸車輛於估值基準日的現行稅前購置價按以下計算公式釐定：

全額重置成本 = 現行稅前購置價 + 車輛購置稅 + 新車登記費。

B. 電子設備及辦公傢俱的全額重置成本：

重置成本乃參考現行市場購置價(不含稅)釐定。

(2) 成新率的釐定：

釐定成新率時，廈門大成已考慮資產的實體性、功能性和經濟性貶值，包括(i)採用資產評估常用數據與參考手冊確定資產的一般可使用年期，從而得出資產的剩餘可使用年期，以釐定基於可使用年期的成新率；及(ii)通過現場勘察相關資產當前運行情況、外觀磨損狀況、歷史維護情況等，釐定基於實際使用情況的成新率。

A. 車輛成新率的釐定：

於對待評估車輛進行現場檢查及實際狀況評估後，考慮到功能性及經濟性折舊等因素，綜合採用年數總和成新率及現場檢查率釐定成新率。計算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{年數總和成新率} \times 50\% + \text{現場檢查成新率} \times 50\%$$

B. 電子設備及辦公傢俱成新率的釐定：

於對待評估設備進行現場檢查及實際狀況評估後，經考慮電子設備及辦公傢俱的預計剩餘可使用年期，計算年限成新率。考慮到功能性及經濟性折舊等因素，綜合採用現場檢查成新率釐定成新率。計算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{年限成新率} \times 50\% + \text{現場檢查成新率} \times 50\%$$

(3) 評估值

A. 車輛的評估值

	經審計賬面價值		原值	評估價值		增值率%
	原值	淨值		成新率%	淨值	
商用乘務車	324,247.80	260,073.80	335,270.00	72%	241,394.00	-7

B. 電子設備及辦公傢俱的評估值

		經審計賬面價值		原值	評估價值 成新率%	淨值	增值率%
		原值	淨值				
1	8張會議桌及洽談桌	33,512.36	2,342.71	28,053.00	35%	9,824.00	319
2	102套屏風工位	223,017.24	11,150.86	184,914.00	34%	62,904.00	464
3	2張大班台及一把大班椅	12,642.73	2,027.95	10,442.00	40%	4,158.00	105
4	4張沙發	12,530.55	1,712.89	10,442.00	37%	3,904.00	128
5	文件櫃	6,206.90	310.35	5,221.00	34%	1,775.00	472
6	24台電腦	132,553.63	9,610.03	98,492.00	16%	15,702.00	63
7	8台平板電腦	23,598.91	2,029.92	21,062.00	20%	4,219.00	108
8	照相機、攝像機及投影機	14,703.01	1,499.27	13,947.00	19%	2,655.00	77
9	電視	2,727.73	831.43	2,212.00	40%	885.00	6
	合計	<u>461,493.06</u>	<u>31,515.41</u>	<u>374,785.00</u>		<u>106,026.00</u>	236

3. 負債

負債的評估值乃根據業主實際需要承擔的負債項目及金額釐定。

X. 評估結論

基於本報告的假設，並受特別事項說明及本報告使用限制所規限，福州兆臻全部股東權益的評估值為人民幣29,131,248.69元。

XI. 本資產估值報告使用者在使用評估結論時，應充分考慮及評估資產估值報告中所述假設、限制及特別事項說明對評估結論的影響。

XII. 本資產估值報告僅供資產估值報告中指定的授權使用者使用，且僅能用於資產估值報告中所述的估值目的及用途。除法律規定披露事項外，未經估值師同意，資產估值報告的內容不得被摘抄、引用或披露於公共媒體。

XIII. 評估結論的有效期為二零二三年十二月十二日至二零二四年十二月十一日。

XIV. 估值師的身份、資格及獨立性

廈門大成持有由廈門市場監督管理局發放的有效營業執照。負責編製報告的資產評估師邱雲福及鍾鴻玲持有由中國資產評估協會發放的資產評估師職業資格證書。

廈門大成、邱雲福及鍾鴻玲在報告中確認彼等並無持有估值目標的任何權益，與涉及的相關各方亦無現有或預期的利益關係。

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項，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

(i) 於本公司及其相聯法團股份及相關股份的好倉

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及其相聯法團(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：

於本公司股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	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)
趙呈闖女士	一項酌情信託的創立人	33,289,340 (附註2)	1.76%
	一項信託的受益人 (除一項酌情權益外)	998,000 (附註3)	0.05%
	實益擁有人	132,000	0.01%

董事姓名	身份／權益性質	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)
林偉國先生	受控制法團的權益	33,289,340 (附註2)	1.76%
	一項信託的受益人 (除一項酌情權益外)	924,000 (附註3)	0.05%
	實益擁有人	116,000	0.01%
彭勇先生	受控制法團的權益	33,289,340 (附註2)	1.76%
	一項信託的受益人 (除一項酌情權益外)	774,000 (附註3)	0.04%
田美坦先生	一項信託的受益人	342,115 (附註2)	0.02%
	一項信託的受益人 (除一項酌情權益外)	848,000 (附註3)	0.04%
	實益擁有人	112,000	0.01%

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份總數1,895,684,126股計算。
- (2) 該等股份以Diamond Firetail Limited (「**Diamond Firetail**」) 的名義登記，Diamond Firetail為Tricor Equity Trustee Limited (「**Tricor Equity Trustee**」) 的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項酌情信託的受託人，而趙呈閩女士為該酌情信託的創立人之一，林偉國先生及彭勇先生各自為該酌情信託的保護人之一。因此，根據證券及期貨條例，趙呈閩女士、林偉國先生及彭勇先生被視為於Diamond Firetail所持有股份中擁有權益。田美坦先生為該酌情信託的受益人之一。

- (3) 35,300,000股股份已配發及發行予二零二一年限制性股份激勵計劃(「二零二一年激勵計劃」)的受託人，其代表激勵計劃的激勵對象持有股份。作為激勵計劃的激勵對象，趙呈閩女士、林偉國先生、彭勇先生及田美坦先生各自於按二零二一年激勵計劃透過受託人以信託方式持有的198,000股股份、174,000股股份、174,000股股份及168,000股股份中擁有權益，惟尚待歸屬。

100,000,000股股份已配發及發行予二零二二年限制性股份激勵計劃(「二零二二年激勵計劃」)的受託人，其代表二零二二年激勵計劃的激勵對象持有股份。作為二零二二年激勵計劃的激勵對象，趙呈閩女士、林偉國先生、彭勇先生及田美坦先生各自於按二零二二年激勵計劃透過受託人以信託方式持有的650,000股股份、600,000股股份、600,000股股份及530,000股股份中擁有權益，惟尚待歸屬。

49,870,000股股份已配發及發行予二零二三年限制性股份激勵計劃(「二零二三年激勵計劃」)的受託人，其代表二零二三年激勵計劃的激勵對象持有股份。作為二零二三年激勵計劃的激勵對象，趙呈閩女士、林偉國先生及田美坦先生各自於按二零二三年激勵計劃透過受託人以信託方式持有的150,000股股份、150,000股股份及150,000股股份中擁有權益，惟尚待歸屬。

於本公司相聯法團股份的好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份／權益性質	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)
趙呈閩女士	建發物業管理集團 有限公司 (「建發物業」)	一項酌情信託的創立人	53,918,090 (附註2)	3.83%
林偉國先生	建發物業	受控制法團的權益	53,918,090 (附註2)	3.83%
彭勇先生	建發物業	受控制法團的權益	53,918,090 (附註2)	3.83%
田美坦先生	建發物業	一項信託的受益人	554,116 (附註2)	0.04%

附註：

1. 股權百分比按建發物業於最後實際可行日期已發行普通股總數1,408,264,016股計算。
2. 該等建發物業普通股以Diamond Firetail的名義登記。Tricor Equity Trustee為一項酌情信託的受託人，而趙呈閩女士為該酌情信託的創立人之一，林偉國先生及彭勇先生各自為該酌情信託的保護人之一。因此，根據證券及期貨條例，趙呈閩女士、林偉國先生及彭勇先生被視為於Diamond Firetail所持有建發物業普通股中擁有權益。田美坦先生為該酌情信託的受益人之一。

(ii) 董事於主要股東的職位

於最後實際可行日期，下列董事在於本公司的股份或相關股份中擁有權益或淡倉(而有關權益或淡倉根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司)的公司中任職：

董事姓名	股東名稱	所擔任職位
趙呈閩女士	廈門建發 建發房產 益鴻國際有限公司 益能國際有限公司	董事兼副總經理 董事長兼黨委書記 董事 董事
林偉國先生	廈門建發 建發房產	黨委委員 董事、總經理兼 黨委副書記
田美坦先生	建發房產	副總經理兼 華東集群董事長
彭勇先生	建發房產	副總經理兼 海西集群董事長
黃文洲先生	廈門建發 廈門建發股份有限公司 建發房產	董事長兼黨委書記 副董事長 董事
葉衍榴女士	廈門建發 廈門建發股份有限公司 建發房產	副總經理 董事 董事
鄭永達先生	廈門建發 廈門建發股份有限公司 建發房產	董事兼總經理及 黨委副書記 董事長兼黨委書記 董事

除上文披露者外，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 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務協議，為期三年，並可於緊隨其當時現行任期屆滿後當日起自動續約一年，而協議可由一方發出不少於一個月書面通知終止。於最後實際可行日期，各執行董事均享有每年人民幣3,000,000元的董事薪酬，以及由董事會全權酌情不時釐定(基於薪酬委員會的建議)的管理層花紅及其他福利。

各非執行董事已與本公司訂立服務協議／委聘書，為期三年，並可於緊隨其當時現行任期屆滿後當日起自動續約一年，而協議可由一方發出不少於一個月書面通知終止。於最後實際可行日期，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委聘書，分別為期一年或三年，並可於緊隨其當時現行任期屆滿後當日起自動續約一年，而協議可由一方發出不少於三個月書面通知終止。於最後實際可行日期，各獨立非執行董事均享有每年200,000港元的董事薪酬。

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。

4 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
浩德融資有限公司	可進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動之持牌法團
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
廈門大成方華資產評估 土地房地產估價有限公司	獨立估值師
福建天衡聯合律師事務所	中國法律顧問

上述各專家已就本通函的刊發發出同意書，同意以所載形式及內容在本通函內刊載各自的函件或引述各自的名稱，且至今並無撤回有關同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無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，上述專家概無於自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)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、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團的財務或交易狀況自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來並無任何重大不利變動。

6 董事於合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日)以來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。

7 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成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條與本集團有或可能有任何其他利益衝突。

8 一般資料

- (a) 本公司的公司秘書為甘美霞女士。甘女士為特許秘書，並為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於Third Floor, Century Yard, Cricket Square, P.O. Box 902, Grand Cayman, KY1-1103, Cayman Islands。
- (c) 本公司總部及香港主要營業地點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。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函的中、英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

9 備查文件

合作協議及福州兆臻股權轉讓協議自本通函日期起14天內(包括該日)於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.cndintl.com>)刊發。

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)

茲通告建發國際投資集團有限公司(「本公司」)將於二零二四年二月二十三日(星期五)上午十時正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」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

1. (a) 確認、批准及追認莆田兆璽置業有限公司(「莆田兆璽」)與莆田聯欣泰置業有限公司(「莆田聯欣泰」)所訂立日期為二零二三年十二月二十一日之合作協議(「合作協議」)(其副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)、其項下擬進行交易及與其有關的全部其他交易以及任何其他附屬文件，惟可在本公司任何董事(「董事」)認為必要、合宜或適宜的情況下作出增訂或修訂；及
- (b) 授權任何董事在彼可能酌情認為必要、合宜或適宜的情況下，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，作出或授權作出一切有關行動、事宜及事情，以落實及實施合作協議及其任何附屬文件以及有關交易。
2. (a) 確認、批准及追認福州兆興房地產開發有限公司(「福州兆興」)與杭州兆瑞房地產有限公司(「杭州兆瑞」)所訂立日期為二零二四年一月九日之股權轉讓協議(「福州兆臻股權轉讓協議」)，據此，福州兆興同意出售，而杭州兆瑞同意收購福州兆臻房地產開發有限公司的100%股權)(其副本已提呈大會並由大會主席簡簽以資識別)、其項下擬進行交易及與其有關的全部其他交易以及任何其他附屬文件，惟可在任何董事可能認為必要、合宜或適宜的情況下作出增訂或修訂；及

股東特別大會通告

- (b) 授權任何董事在彼可能酌情認為必要、合宜或適宜的情況下，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，作出或授權作出一切有關行動、事宜及事情，以落實及實施福州兆臻股權轉讓協議及其任何附屬文件以及有關交易。」

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
執行董事兼行政總裁
林偉國

香港，二零二四年二月二日

註冊辦事處：

Third Floor, Century Yard
Cricket Square, P.O. Box 902
Grand Cayman, KY1-1103
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，均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與會者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，並連同簽署表格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(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，無論如何必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。
4. 本公司將於二零二四年二月二十日(星期二)至二零二四年二月二十三日(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二零二四年二月十九日(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. 填交委任代表的文據後，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，委任代表的文據將被視作撤銷。

股東特別大會通告

6. 本公司提醒所有股東，毋須為行使投票權而親身出席大會。股東可透過填妥及交回代表委任表格，委任大會主席為其受委代表於大會上就相關決議案投票而毋須親身出席大會。
7. 倘任何股東選擇不親身出席大會但對任何決議案或本公司有任何疑問，或有任何與本公司董事會溝通的問題，歡迎將有關疑問或問題書面發送至本公司總辦事處及香港主要營業地點或傳真至(852) 2525 7890。倘任何股東對大會有任何疑問，請按以下方式聯絡本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

卓佳證券登記有限公司
香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185

8. 本通告備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。

於本通告日期，執行董事為趙呈閩女士(主席)、林偉國先生(行政總裁)、田美坦先生及彭勇先生；非執行董事黃文洲先生、葉衍榴女士及鄭永達先生；以及獨立非執行董事黃拋維先生、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生。