

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)

有關收購

- (1) 成都兆欣麟100%股權；
 - (2) 廈門匯瓏100%股權；及
 - (3) 廈門景呈瓏100%股權
- 的主要及關連交易
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



本公司謹訂於二零二一年一月十五日(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，大會通告載於本通函第N-1至N-4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，務請將隨付代表委任表格按照其上列印的指示填妥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54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。

二零二零年十二月二十三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件	33
獨立財務顧問函件	34
附錄一 — 本集團及該等目標公司的財務資料	I-1
附錄二A — 成都兆欣麟的會計師報告	IIA-1
附錄二B — 廈門匯瓏的會計師報告	IIB-1
附錄二C — 廈門景呈瓏的會計師報告	IIC-1
附錄三 — 經擴大集團的未經審核備考財務資料	III-1
附錄四 — 估值報告	IV-1
附錄五 — 法定及一般資料	V-1
股東特別大會通告	N-1
股東特別大會的預防措施	N-5

釋 義

於本通函內，除另有界定者外，下列詞彙具有以下涵義：

「合併交易」	指	該等股權轉讓協議項下擬進行交易及先前交易的統稱
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「核數師」	指	致同(香港)會計師事務所有限公司，為本公司核數師
「董事會」	指	董事會
「建發成都」	指	建發房地產集團成都有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為建發房產的全資附屬公司
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，一名於最後實際可行日期持有本公司約64.34%已發行股本的控股股東
「建發上海」	指	建發房地產集團上海有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為建發房產的全資附屬公司
「成都土地」	指	位於中國四川省成都錦江區三聖鄉花果村沙河堡南3A及3B地塊，佔地面積約87,262平方米，預計計容建築面積不超過約236,454平方米的住宅用地
「成都兆欣麟」	指	成都兆欣麟房地產開發有限公司，一間於二零二零年四月八日在中國成立的有限責任公司
「成都兆欣麟股權轉讓協議」	指	於二零二零年九月二十八日益悅與建發成都所訂立的股權轉讓協議以及廈門兆翊蓉與建發成都所訂立的股權轉讓協議，據此，建發成都同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購成都兆欣麟的95%及5%股權

釋 義

「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
「合作協議」	指	益悅、太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源與建發上海於二零一九年十月三十一日訂立的合作協議，據此(其中包括)建發房產及廈門利源同意出售，而合營企業同意收購廈門益瓏的100%股權
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司於二零二一年一月十五日(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號辦公室舉行的股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，藉以批准(其中包括)該等股權轉讓協議項下擬進行交易
「經擴大集團」	指	於該等股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，包括該等目標公司在內的本集團
「該等股權轉讓協議」	指	成都兆欣麟股權轉讓協議、廈門匯瓏股權轉讓協議及廈門景呈瓏股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司將成立以就該等股權轉讓協議項下擬進行交易向獨立股東提供意見的獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)
「獨立財務顧問」或「裕韜資本」	指	裕韜資本有限公司，為獲准進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，乃獲委任就該等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」或「戴德梁行」	指	戴德梁行有限公司，為獨立物業估值師

釋 義

「獨立股東」	指	根據上市規則毋須就批准該等股權轉讓協議及其項下擬進行交易的決議案放棄投票的股東
「該等土地」	指	成都土地、上海土地一及上海土地二
「最後實際可行日期」	指	二零二零年十二月十六日，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
「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
「先前交易」	指	本公司所公告的益悅與(1)太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源及建發上海所訂立的合作協議，據此，(其中包括)(a)益悅與太倉栖泰同意成立合營企業，當中益悅及太倉栖泰分別擁有51%及49%股權；(b)建發房產及廈門利源同意出售而合營企業同意以零代價收購廈門益瓏的100%股權；及(c)廈門益瓏的註冊資本將由人民幣1,000,000元增加至人民幣900,000,000元，而合營企業將出資人民幣899,000,000元；及(2)太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源、建發上海及太倉金躍所訂立的補充協議，據此，(其中包括)太倉栖泰同意將其於合作協議項下的全部權利及義務轉讓予太倉金躍，由太倉金躍繼承太倉栖泰就合作協議享有的全部權利及承擔的全部義務的交易
「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)

釋 義

「上海土地一」	指	位於中國上海寶山區11008街道0012街坊P1宗地，佔地面積約57,954.7平方米，預計計容建築面積不超過約115,909.4平方米的住宅用地
「上海土地二」	指	位於中國上海閔行區浦江鎮903街坊P1宗地，佔地面積約32,380.8平方米，預計計容建築面積不超過約64,761.6平方米的住宅用地
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	益悅、太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源、建發上海與太倉金躍所訂立日期為二零一九年十二月十九日合作協議的補充協議
「太倉金躍」	指	太倉金躍商務諮詢有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「太倉栖泰」	指	太倉市栖泰商務諮詢有限公司，一間在中國成立的有限責任公司
「該等目標公司」	指	成都兆欣麟、廈門匯瓏及廈門景呈瓏
「益能」	指	益能國際有限公司，一間在英屬處女群島註冊成立的有限責任公司
「廈門匯瓏」	指	廈門匯瓏房地產開發有限公司，一間於二零一九年九月二十三日在中國成立的有限責任公司

釋 義

「廈門匯瓏股權轉讓協議」	指	於二零二零年九月二十八日益悅與建發房產所訂立的股權轉讓協議以及廈門兆翊蓉與廈門利源所訂立的股權轉讓協議，據此，(a)建發房產同意出售而益悅同意收購廈門匯瓏的95%股權及(b)廈門利源同意出售而廈門兆翊蓉同意收購廈門匯瓏的5%股權
「廈門景呈瓏」	指	廈門景呈瓏房地產開發有限公司，一間於二零二零年三月三十一日在中國成立的有限責任公司
「廈門景呈瓏股權轉讓協議」	指	於二零二零年九月二十八日益悅與建發房產所訂立的股權轉讓協議以及廈門兆翊蓉與廈門利源所訂立的股權轉讓協議，據此，(a)建發房產同意出售而益悅同意收購廈門景呈瓏的95%股權及(b)廈門利源同意出售而廈門兆翊蓉同意收購廈門景呈瓏的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責任公司，為建發房產的全資附屬公司
「廈門乾元」	指	廈門乾元資產評估與房地產估價有限責任公司
「廈門益瓏」	指	廈門益瓏房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「廈門永大」	指	廈門永大會計師事務所有限公司
「廈門兆翊蓉」	指	廈門兆翊蓉房地產開發有限公司，一間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

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)

趙呈閩女士

林偉國先生(行政總裁)

註冊辦事處：

Second 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

王文懷先生

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：

有關收購

(1) 成都兆欣麟100% 股權；

(2) 廈門匯瓏100% 股權；及

(3) 廈門景呈瓏100% 股權

的主要及關連交易

及

股東特別大會通告

茲提述本公司日期為二零二零年九月二十八日的公告。

本通函旨在根據上市規則(i)向股東提供有關訂立該等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該等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。

緒言

茲提述(1)本公司日期為二零一九年十月三十一日的公告，藉此宣佈本公司的間接全資附屬公司益悅與太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源及建發上海訂立合作協議，據此，(其中包括)(a)益悅與太倉栖泰同意成立合營企業，當中益悅及太倉栖泰分別擁有51%及49%股權；(b)建發房產及廈門利源同意出售而合營企業同意以零代價收購廈門益瓏的100%股權；及(c)廈門益瓏的註冊資本將由人民幣1,000,000元增加至人民幣900,000,000元，而合營企業將出資人民幣899,000,000元；及(2)本公司日期為二零一九年十二月十九日的公告，藉此宣佈益悅與太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源、建發上海及太倉金躍訂立補充協議，據此，(其中包括)太倉栖泰同意將其於合作協議項下的全部權利及義務轉讓予太倉金躍，由太倉金躍繼承太倉栖泰就合作協議享有的全部權利及承擔的全部義務。

董事會欣然宣佈，於二零二零年九月二十八日，益悅及本公司的間接全資附屬公司廈門兆翊蓉訂立以下協議：

- (1) 成都兆欣麟股權轉讓協議，據此，建發成都同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購成都兆欣麟的95%及5%股權。成都兆欣麟股權轉讓協議的總現金代價將為人民幣50,001,583.36元，其中益悅及廈門兆翊蓉將分別出資人民幣47,501,504.19元及人民幣2,500,079.17元。益悅及廈門兆翊蓉亦將根據益悅及廈門兆翊蓉各自將持有成都兆欣麟的股權比例，償還建發成都先前向成都兆欣麟墊付的股東貸款(本金及利息)人民幣958,643,770.69元(可據實調整)；
- (2) 廈門匯瓏股權轉讓協議，據此，(a)建發房產同意出售而益悅同意收購廈門匯瓏的95%股權及(b)廈門利源同意出售而廈門兆翊蓉同意收購廈門匯瓏的5%股權。廈門匯瓏股權轉讓協議的總現金代價將為零元。益悅及廈門兆翊蓉將根據益悅及廈門兆翊蓉各自將持有廈門匯瓏的股權比例，償還建發房產先前向廈門匯瓏墊付的股東貸款(本金及利息)人民幣2,588,484,971.47元(可據實調整)；及
- (3) 廈門景呈瓏股權轉讓協議，據此，(a)建發房產同意出售而益悅同意收購廈門景呈瓏的95%股權及(b)廈門利源同意出售而廈門兆翊蓉同意收購廈門景呈瓏的5%股權。廈門景呈瓏股權轉讓協議的總現金代價將為

董事會函件

零元。益悅及廈門兆翊蓉將根據益悅及廈門兆翊蓉各自將持有廈門景呈瓏的股權比例，償還建發房產先前向廈門景呈瓏墊付的股東貸款(本金及利息)人民幣1,150,434,283.06元(可據實調整)。

成都兆欣麟股權轉讓協議

日期

二零二零年九月二十八日

訂約方

賣方： 建發成都

買方： 益悅及廈門兆翊蓉

將予收購權益

根據成都兆欣麟股權轉讓協議，建發成都同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購成都兆欣麟的95%及5%股權。

代價

成都兆欣麟股權轉讓協議的總現金代價將為人民幣50,001,583.36元，其中益悅及廈門兆翊蓉將分別出資人民幣47,501,504.19元及人民幣2,500,079.17元。於達成成都兆欣麟股權轉讓協議項下的先決條件後，益悅及廈門兆翊蓉亦將根據益悅及廈門兆翊蓉各自將持有成都兆欣麟的股權比例，償還建發成都先前向成都兆欣麟墊付的股東貸款(本金及利息)人民幣958,643,770.69元(可據實調整)。向成都兆欣麟提供的股東貸款乃供收購及開發成都土地之用。

現金代價乃由益悅、廈門兆翊蓉及建發成都經參考廈門永大及廈門乾元(均為獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)對成都兆欣麟的總資產及負債進行的估值後公平磋商釐定。於二零二零年五月十五日，(i)成都兆欣麟的資產總值約為人民幣1,013,916,017.69元；(ii)成都兆欣麟的資產淨值約為人民幣50,001,583.36元；及(iii)成都兆欣麟的負債總額約為人民幣963,914,434.33元。成都兆欣麟的估值乃按資產基礎法編製，並假設成都兆欣麟將持續經營，而成都

董事會函件

兆欣麟的資產及負債將採用與該資產及負債相對應的具體評估方法進行估值。成都兆欣麟股權的估值乃按資產總值的估值與負債總額的估值兩者間的差額釐定。另一方面，根據成都兆欣麟於二零二零年五月十五日的經審核賬目，益悅及廈門兆翊蓉應付股東貸款人民幣958,643,770.69元(可據實調整)乃按建發成都先前向成都兆欣麟墊付的股東貸款總額(本金及利息)計算，並可就二零二零年五月十五日起至成都兆欣麟股權轉讓協議完成當日止期間產生的任何實際金額予以調整。於最後實際可行日期，由於成都兆欣麟已支付成都土地的總代價，建發成都先前向成都兆欣麟墊付的股東貸款(本金及利息)約為人民幣5,272,292,000元。於最後實際可行日期，建發成都先前向成都兆欣麟墊付的股東貸款增加的原因主要是由於(i)建發成都作出額外借款，以支付成都土地的土地代價連同相關稅項及開支以及於二零二零年五月至十一月已付成都土地的發展成本及其他支出(例如銷售及行政開支)；及(ii)股東貸款本金的應計利息。有關調整將不會導致該等股權轉讓協議項下擬進行交易被分類為上市規則第14章項下非常重大收購事項。倘調整利息最終導致該等股權轉讓協議項下擬進行交易根據上市規則第14章分類為非常重大收購事項，本公司將遵守上市規則項下相關條文(倘適用)。於最後實際可行日期，成都兆欣麟股權轉讓協議的總代價(可據實調整)為人民幣5,322,293,583.36元。

廈門永大及廈門乾元編製成都兆欣麟於二零二零年五月十五日的估值報告的原意是讓建發房產就成都兆欣麟股權轉讓協議項下擬進行交易符合監管要求及釐定成都兆欣麟股權轉讓協議所訂明收購成都兆欣麟100%股權的現金代價。由於收購成都兆欣麟旨在收購成都土地，廈門永大及廈門乾元所進行成都兆欣麟於二零二零年五月十五日的估值報告並無呈列成都土地的公平值。成都兆欣麟於二零二零年五月十五日的總資產包括現金及應付建發成都款項，乃用於支付成都土地部分代價。由於建發成都於二零二零年五月十五日後向成都兆欣麟授出更多股東貸款，成都兆欣麟於二零二零年五月十五日的估值報告並無透露成都兆欣麟股權轉讓協議項下擬進行交易的完整及準確性質。因此，為避免任何潛在混亂，於本通函披露廈門永大及廈門乾元所進行估值報告並不合適。

此外，本公司委聘戴德梁行(獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)評估成都土地於二零二零年十月三十一日的經評估價值。於二零二零年十月三十一日，成都土地的經評估價值為人民幣4,969,000,000元。鑑於(i)成都兆欣麟所持的主要資產為成都土地；(ii)戴德梁行所出具有關成都土地的估值報告較為近期；及(iii)戴德梁行對成都土地作出的較近期估值可隨時用於評估成都兆欣麟股權轉讓協議項下預期代價，此乃由於(a)進行成都兆欣麟股權轉讓協議項下擬進行交易旨在收購成都土地；及(b)除成都土地外，成都兆欣麟並無其他重大資產；及(c)成都土地的估值反映在戴德梁行的估值，而並非廈門永大及

董事會函件

廈門乾元所作的估值，故此董事認為，將戴德梁行所編製的估值報告納入本通函附錄四實屬充分並更為合適。基於上文所述，董事認為本公司已遵守上市規則第2.13(2)條及第14A.70(7)條，以使本通函在所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺騙成分，足以符合相關披露要求。

於釐定成都兆欣麟股權轉讓協議項下預期總代價時，本公司主要考慮成都土地的代價。本公司亦已考慮到：(i)成都土地的淨估值盈餘約人民幣14,264,000元(即成都土地於二零二零年十月三十一日的經評估價值人民幣4,969,000,000元減去成都兆欣麟會計師報告所載成都土地於二零二零年八月三十一日的賬面淨值約人民幣4,779,986,000元及二零二零年八月三十一日起至二零二零年十月三十一日止期間的在建工程(未經審核)約人民幣174,750,000元所得出的差額)；(ii)成都土地地段優越，具有高發展潛力；(iii)成都土地於二零二零年十月三十一日的經評估價值為人民幣4,969,000,000元，較成都土地的收購成本約人民幣4,682,000,000元增加約6.13%；(iv)廈門永大及廈門乾元所進行的估值僅與釐定成都兆欣麟股權轉讓協議項下擬進行交易的結構及現金代價息息相關；及(v)成都土地於開發完成後的估計市值(載於本通函附錄四)約人民幣8,233,000,000元超出進行開發的估計總建造成本約人民幣2,274,280,000元及於最後實際可行日期成都兆欣麟股權轉讓協議項下擬進行交易的總代價約人民幣5,322,290,000元的總和。基於上文所述，董事認為，成都兆欣麟股權轉讓協議項下預期總代價並不較成都土地的價值有溢價；及董事認為，總代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

廈門匯瓏股權轉讓協議

日期

二零二零年九月二十八日

訂約方

賣方： 建發房產及廈門利源

買方： 益悅及廈門兆翊蓉

將予收購權益

根據廈門匯瓏股權轉讓協議，(a)建發房產同意出售而益悅同意收購廈門匯瓏的95%股權及(b)廈門利源同意出售而廈門兆翊蓉同意收購廈門匯瓏的5%股權。

代價

廈門匯瓏股權轉讓協議的總現金代價將為零元。於達成廈門匯瓏股權轉讓協議項下的先決條件後，益悅及廈門兆翊蓉將根據益悅及廈門兆翊蓉各自將持有廈門匯瓏的股權比例，償還建發房產先前向廈門匯瓏墊付的股東貸款(本金及利息)人民幣2,588,484,971.47元(可據實調整)。向廈門匯瓏提供的股東貸款乃供收購及開發上海土地一之用。

現金代價乃由益悅、廈門兆翊蓉、建發房產及廈門利源經參考廈門永大及廈門乾元(均為獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)對廈門匯瓏的總資產及負債進行的估值後公平磋商釐定。於二零二零年五月三十一日，(i)廈門匯瓏的資產總值約為人民幣2,590,053,205.77元；(ii)廈門匯瓏的資產淨值約為人民幣零元；及(iii)廈門匯瓏的負債總額約為人民幣2,590,053,205.77元。廈門匯瓏的估值乃按資產基礎法編製，並假設廈門匯瓏將持續經營，而廈門匯瓏的資產及負債將採用與該資產及負債相對應的具體評估方法進行估值。廈門匯瓏股權的估值乃按資產總值的估值與負債總額的估值兩者間的差額釐定。另一方面，根據廈門匯瓏於二零二零年五月三十一日的經審核賬目，益悅及廈門兆翊蓉應付股東貸款人民幣2,588,484,971.47元(可據實調整)乃按建發房產先前向廈門匯瓏墊付的股東貸款總額(本金及利息)計算，並可就二零二零年五月三十一日起至廈門匯瓏股權轉讓協議完成當日止期間產生的任何實際金額予以調整。於最後實際可行日期，由於廈門匯瓏已支付上海土地一的總代價，建發房產先前向廈門匯瓏墊付的股東貸款(本金及利息)約為人民幣2,662,930,000元。於最後實際可行日期，建發房產先前向廈門匯瓏墊付的股東貸款增加的原因主要是由於(i)建發房產作出額外借款，以支付於二零二零年五月至十一月已付上海土地一的發展成本及其他支出(例如銷售及行政開支)；及(ii)股東貸款本金的應計利息。有關調整將不會導致該等股權轉讓協議項下擬進行交易被分類為上市規則第14章項下非常重大收購事項。倘調整利息最終導致該等股權轉讓協議項下擬進

董事會函件

行交易根據上市規則第14章分類為非常重大收購事項，本公司將遵守上市規則項下相關條文(倘適用)。於最後實際可行日期，廈門匯瓏股權轉讓協議的總代價(可據實調整)為人民幣2,662,930,000元。

廈門永大及廈門乾元編製廈門匯瓏於二零二零年五月三十一日的估值報告的原意是讓建發房產就廈門匯瓏股權轉讓協議項下擬進行交易符合監管要求及釐定廈門匯瓏股權轉讓協議所訂明收購廈門匯瓏100%股權的現金代價。由於收購廈門匯瓏旨在收購上海土地一，廈門永大及廈門乾元所進行廈門匯瓏於二零二零年五月三十一日的估值報告並無呈列上海土地一的公平值。廈門匯瓏於二零二零年五月三十一日的總資產包括現金及應付建發房產款項，乃用於二零二零年六月九日支付上海土地一的總代價，並構成上海土地一的賬面值。基於上文所述，廈門匯瓏於二零二零年五月三十一日的估值報告並無透露廈門匯瓏股權轉讓協議項下擬進行交易的完整及準確性質。因此，為避免任何潛在混亂，於本通函披露廈門永大及廈門乾元所進行估值報告並不合適。

此外，本公司委聘戴德梁行(獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)評估上海土地一於二零二零年十月三十一日的經評估價值。於二零二零年十月三十一日，上海土地一的經評估價值為人民幣2,598,000,000元。鑑於(i)廈門匯瓏所持的主要資產為上海土地一；(ii)戴德梁行所出具有關上海土地一的估值報告較為近期；及(iii)戴德梁行對上海土地一作出的較近期估值可隨時用於評估廈門匯瓏股權轉讓協議項下預期代價，此乃由於(a)進行廈門匯瓏股權轉讓協議項下擬進行交易旨在收購上海土地一；及(b)除上海土地一外，廈門匯瓏並無其他重大資產；及(c)上海土地一的估值反映在戴德梁行的估值，而並非廈門永大及廈門乾元所作的估值，故此董事認為，將戴德梁行所編製的估值報告納入本通函附錄四實屬充分並更為合適。基於上文所述，董事認為本公司已遵守上市規則第2.13(2)條及第14A.70(7)條，以使本通函在所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺騙成分，足以符合相關披露要求。

於釐定廈門匯瓏股權轉讓協議項下預期總代價時，本公司主要考慮上海土地一的代價。本公司亦已考慮到：(i)上海土地一的淨估值盈餘約人民幣21,141,000元(即上海土地一於二零二零年十月三十一日的經評估價值人民幣2,598,000,000元減去廈門匯瓏會計師報告所載上海土地一於二零二零年八月三十一日的賬面淨值約人民幣2,535,837,000元及二零二零年八月三十一日起至二零二零年十月三十一日止期間的在建工程(未經審核)約人民幣41,022,000元

董事會函件

所得出的差額)；(ii)上海土地一地段優越，具有高發展潛力；(iii)上海土地一於二零二零年十月三十一日的經評估價值為人民幣2,598,000,000元，較上海土地一的收購成本人民幣2,439,100,000元增加約6.51%；(iv)廈門永大及廈門乾元所進行的估值僅與釐定廈門匯瓏股權轉讓協議項下擬進行交易的結構及現金代價息息相關；及(v)上海土地一於開發完成後的估計市值(載於本通函附錄四)約人民幣4,002,000,000元超出進行開發的估計總建造成本約人民幣995,770,000元及於最後實際可行日期廈門匯瓏股權轉讓協議項下擬進行交易的總代價約人民幣2,662,930,000元的總和。基於上文所述，董事認為，廈門匯瓏股權轉讓協議項下預期總代價並不較上海土地一的價值有溢價；及董事認為，總代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

廈門景呈瓏股權轉讓協議

日期

二零二零年九月二十八日

訂約方

賣方： 建發房產及廈門利源

買方： 益悅及廈門兆翊蓉

將予收購權益

根據廈門景呈瓏股權轉讓協議，(a)建發房產同意出售而益悅同意收購廈門景呈瓏的95%股權及(b)廈門利源同意出售而廈門兆翊蓉同意收購廈門景呈瓏的5%股權。

代價

廈門景呈瓏股權轉讓協議的總現金代價將為零元。於達成廈門景呈瓏股權轉讓協議項下的先決條件後，益悅及廈門兆翊蓉將根據益悅及廈門兆翊蓉各自將持有廈門景呈瓏的股權比例，償還建發房產先前向廈門景呈瓏墊付的股東貸款(本金及利息)人民幣1,150,434,283.06元(可據實調整)。向廈門景呈瓏提供的股東貸款乃供收購及開發上海土地二之用。

現金代價乃由益悅、廈門兆翊蓉、建發房產及廈門利源經參考廈門永大及廈門乾元(均為獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)對廈門景呈瓏的總資產及負債進行的估值後公平磋商釐定。於二零二零年五月三十一日，(i)

董事會函件

廈門景呈瓏的資產總值約為人民幣1,150,434,283.06元；(ii)廈門景呈瓏的資產淨值約為人民幣0元；及(iii)廈門景呈瓏的負債總額約為人民幣1,150,434,283.06元。廈門景呈瓏的估值乃按資產基礎法編製，並假設廈門景呈瓏將持續經營，而廈門景呈瓏的資產及負債將採用與該資產及負債相對應的具體評估方法進行估值。廈門景呈瓏股權的估值乃按資產總值的估值與負債總額的估值兩者間的差額釐定。另一方面，根據廈門景呈瓏於二零二零年五月三十一日的經審核賬目，益悅及廈門兆翊蓉應付股東貸款人民幣1,150,434,283.06元(可據實調整)乃按建發房產先前向廈門景呈瓏墊付的股東貸款總額(本金及利息)計算，並可就二零二零年五月三十一日起至廈門景呈瓏股權轉讓協議完成當日止期間產生的任何實際金額予以調整。於最後實際可行日期，由於廈門景呈瓏已支付上海土地二的總代價，建發房產先前向廈門景呈瓏墊付的股東貸款(本金及利息)約為人民幣1,229,570,000元。於最後實際可行日期，建發房產先前向廈門景呈瓏墊付的股東貸款增加的原因主要是由於(i)建發房產作出額外借款，以支付於二零二零年五月至十一月已付上海土地二的發展成本及其他支出(例如銷售及行政開支)；及(ii)股東貸款本金的應計利息。有關調整將不會導致該等股權轉讓協議項下擬進行交易被分類為上市規則第14章項下非常重大收購事項。倘調整利息最終導致該等股權轉讓協議項下擬進行交易根據上市規則第14章分類為非常重大收購事項，本公司將遵守上市規則項下相關條文(倘適用)。於最後實際可行日期，廈門景呈瓏股權轉讓協議的總代價(可據實調整)為人民幣1,229,570,000元。

廈門永大及廈門乾元編製廈門景呈瓏於二零二零年五月三十一日的估值報告的原意是讓建發房產就廈門景呈瓏股權轉讓協議項下擬進行交易符合監管要求及釐定廈門景呈瓏股權轉讓協議所訂明收購廈門景呈瓏100%股權的現金代價。由於收購廈門景呈瓏旨在收購上海土地二，廈門永大及廈門乾元所進行廈門景呈瓏於二零二零年五月三十一日的估值報告並無呈列上海土地二的公平值。廈門景呈瓏於二零二零年五月三十一日的總資產包括現金及應付建發房產款項，乃用於二零二零年六月四日支付上海土地二的總代價，並構成上海土地二的賬面值。基於上文所述，廈門景呈瓏於二零二零年五月三十一日的估值

董事會函件

報告並無透露廈門景呈瓏股權轉讓協議項下擬進行交易的完整及準確性質。因此，為避免任何潛在混亂，於本通函披露廈門永大及廈門乾元所進行估值報告並不合適。

此外，本公司委聘戴德梁行(獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)評估上海土地二於二零二零年十月三十一日的經評估價值。於二零二零年十月三十一日，上海土地二的經評估價值為人民幣1,178,000,000元。鑑於(i)廈門景呈瓏所持的主要資產為上海土地二；(ii)戴德梁行所出具有關上海土地二的估值報告較為近期；及(iii)戴德梁行對上海土地二作出的較近期估值可隨時用於評估廈門景呈瓏股權轉讓協議項下預期代價，此乃由於(a)進行廈門景呈瓏股權轉讓協議項下擬進行交易旨在收購上海土地二；(b)除上海土地二外，廈門景呈瓏並無其他重大資產；及(c)上海土地二的估值反映在戴德梁行的估值，而並非廈門永大及廈門乾元所作的估值，故此董事認為，將戴德梁行所編製的估值報告納入本通函附錄四實屬充分並更為合適。基於上文所述，董事認為本公司已遵守上市規則第2.13(2)條及第14A.70(7)條，以使本通函在所有重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺騙成分，足以符合相關披露要求。

於釐定廈門景呈瓏股權轉讓協議項下預期總代價時，本公司主要考慮上海土地二的代價。本公司亦已考慮到：(i)上海土地二的淨估值盈餘約人民幣12,379,000元(即上海土地二於二零二零年十月三十一日的經評估價值人民幣1,178,000,000元減去廈門景呈瓏會計師報告所載上海土地二於二零二零年八月三十一日的賬面淨值約人民幣1,144,846,000元及二零二零年八月三十一日起至二零二零年十月三十一日止期間的在建工程(未經審核)約人民幣20,775,000元所得出的差額)；(ii)上海土地二地段優越，具有高發展潛力；(iii)上海土地二於二零二零年十月三十一日的經評估價值為人民幣1,178,000,000元，較上海土地二的收購成本人民幣1,093,300,000元增加約7.75%；(iv)廈門永大及廈門乾元所進行的估值僅與釐定廈門景呈瓏股權轉讓協議項下擬進行交易的結構及現金代價息息相關；及(v)上海土地二於開發完成後的估計市值(載於本通函附錄四)約人民幣3,156,000,000元超出進行開發的估計總建造成本約人民幣585,350,000元及於最後實際可行日期廈門景呈瓏股權轉讓協議項下擬進行交易的總代價約人民幣1,229,570,000元的總和。基於上文所述，董事認為，廈門景呈瓏股權轉讓協議項下預期總代價並不較上海土地二的價值有溢價；及董事認為，總代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

該等股權轉讓協議項下的先決條件

該等股權轉讓協議項下擬進行交易須待獨立股東批准該等股權轉讓協議項下擬進行各項交易後，方告完成。

成都兆欣麟股權轉讓協議、廈門匯瓏股權轉讓協議及廈門景呈瓏股權轉讓協議各自項下擬進行交易並非互為條件。

完成

於完成該等股權轉讓協議項下擬進行交易後，益悅及廈門兆翊蓉將分別持有成都兆欣麟、廈門匯瓏及廈門景呈瓏各自的95%及5%股權。因此，成都兆欣麟、廈門匯瓏及廈門景呈瓏各自將成為本公司的間接全資附屬公司，而其各自的財務業績將於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

益悅及廈門兆翊蓉的資本承擔

於最後實際可行日期，該等股權轉讓協議的總代價為人民幣9,214,793,583.36元(可據實調整)。益悅及廈門兆翊蓉將以本公司的內部資源為該等股權轉讓協議的總代價約人民幣9,214,793,583.36元(可據實調整)提供資金。本公司認為其將有充足內部資源以支付該等股權轉讓協議的總代價。

有關成都兆欣麟的資料

成都兆欣麟為於二零二零年四月八日在中國成立的有限責任公司。下文載列成都兆欣麟於二零二零年四月八日起至二零二零年五月十五日止期間的若干財務資料：

於二零二零年
五月十五日
(經審核)
(人民幣)

資產總值	1,013,916,017.69
資產淨值	50,001,583.36

董事會函件

二零二零年
四月八日起至
二零二零年
五月十五日
止期間
(經審核)
(人民幣)

除稅前純利	2,111.15
除稅後純利	1,583.36

股權結構

股東名稱	於收購成都兆欣麟 完成前		緊隨收購成都兆欣麟 完成後	
	成都兆欣麟 的註冊資本 金額 (人民幣)	百分比	成都兆欣麟 的註冊資本 金額 (人民幣)	百分比
建發成都	50,000,000	100%	—	—
益悅	—	—	47,500,000	95%
廈門兆翊蓉	—	—	2,500,000	5%
總計：	<u>50,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>50,000,000</u>	<u>100%</u>

成都土地估值的對賬

成都土地由戴德梁行於二零二零年十月三十一日重估為人民幣4,969,000,000元。估值詳情概述於本通函附錄四。根據成都兆欣麟的會計政策，成都土地按成本減累計折舊列賬。因此，重估盈餘淨額(指成都土地的市值超出其賬面值的部分另加將予支付的代價)約人民幣14,264,000元，而本通函附錄二A中成都兆欣麟的會計師報告所載成都兆欣麟自二零二零年四月八日(成立日)至二零二零年八月三十一日止期間的賬目不包括該值。

董事會函件

根據上市規則第5.07條的規定載列成都土地估值對賬的披露資料載列如下：

人民幣千元

附錄四估值報告所載成都土地於二零二零年十月三十一日的估值	4,969,000
減：附錄二A會計師報告所載成都土地於二零二零年八月三十一日的賬面淨值—持作銷售的開發中物業	4,779,986
減：二零二零年八月三十一日起至二零二零年十月三十一日止期間的在建工程(未經審核)	<u>174,750</u>
重估盈餘淨額	<u><u>14,264</u></u>

訂立成都兆欣麟股權轉讓協議的財務影響

說明成都兆欣麟股權轉讓協議對本集團資產及負債的財務影響的經擴大集團備考財務資料連同編製基準載於本通函附錄三。

於成都兆欣麟股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，本集團將持有成都兆欣麟的100%股權。因此，成都兆欣麟將成為本公司的附屬公司，而成都兆欣麟的財務業績以及資產及負債將於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

(i) 盈利

於最後實際可行日期，成都土地上的建築項目已經展開。由於物業項目在竣工前一般需要一年以上的開發時間，因此收益只在建築項目完成後方能確認，而有關物業的業權會分階段轉移予客戶。因此，成都兆欣麟的收益將逐年波動。

除成都兆欣麟股權轉讓協議項下擬進行交易所產生的專業費用外，有關金額將於本公司綜合損益及其他全面收益表確認為開支，因而導致本集團年度盈利輕微下跌，惟本集團的年度盈利將不會受到重大影響。

(ii) 現金流量

於二零二零年六月三十日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣9,929,000,000元。根據成都兆欣麟股權轉讓協議，益悅及廈門兆翊蓉將於達成成都兆欣麟股權轉讓協議項下的先決條件後向建發成都支付現金代價人民幣50,001,583.36元及於最後實際可行日期的股東貸款(本金及利息)約人民幣5,272,292,000元(可據實調整)。

董事會函件

(iii) 資產淨值

本集團於二零二零年六月三十日的綜合資產淨值約為人民幣17,865,000,000元。於成都兆欣麟股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，鑑於成都兆欣麟股權轉讓協議的現金代價與成都兆欣麟的綜合資產淨值之間的盈餘將被本集團待售發展中物業的等值增長所抵銷，本集團的資產淨值將不會大幅變動。

(iv) 資產負債狀況

本集團於二零二零年六月三十日的資產負債比率約為303.25%，乃按本集團於二零二零年六月三十日的借貸總額除以本集團於二零二零年六月三十日的權益總額計算。於成都兆欣麟股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，鑑於(a)本集團擬透過本集團內部資源償還成都兆欣麟股東貸款，因此本集團的借貸總額將維持不變及(b)如上文(iii)所述本集團的資產淨值將不會大幅變動，資產負債比率將不會大幅變動。

(v) 資產及負債

於二零二零年六月三十日，本集團的綜合資產及負債分別約為人民幣139,146,000,000元及人民幣121,281,000,000元。於成都兆欣麟股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，由於將成都兆欣麟的資產及負債合併至本集團綜合賬目，故本集團的資產及負債均有所擴大。

有關廈門匯瓏的資料

廈門匯瓏為於二零一九年九月二十三日在中國成立的有限責任公司。下文載列廈門匯瓏於自二零一九年九月二十三日至二零一九年十二月三十一日止期間及截至二零二零年五月三十一日止五個月的若干財務資料：

	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣)	於二零二零年 五月三十一日 (經審核) (人民幣)
資產總值	1,688,812.75	2,590,053,205.77
資產淨值	1,266,107.06	—

董事會函件

	自二零一九年 九月二十三日 至二零一九年 十二月三十一日 止期間 (經審核) (人民幣)	截至 二零二零年 五月三十一日 止五個月 (經審核) (人民幣)
除稅前純利／(虧損淨額)	1,688,142.75	(1,564.17)
除稅後純利／(虧損淨額)	1,266,107.06	(1,564.17)

股權結構

股東名稱	於收購廈門匯瓏 完成前		緊隨收購廈門匯瓏 完成後	
	廈門匯瓏 的註冊資本 金額 (人民幣)	百分比	廈門匯瓏 的註冊資本 金額 (人民幣)	百分比
建發房產	950,000	95%	—	—
廈門利源	50,000	5%	—	—
益悅	—	—	950,000	95%
廈門兆翊蓉	—	—	50,000	5%
總計：	<u>1,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>1,000,000</u>	<u>100%</u>

於最後實際可行日期，廈門匯瓏的註冊資本尚未繳付。

上海土地一估值的對賬

上海土地一由戴德梁行於二零二零年十月三十一日重估為人民幣2,598,000,000元。估值詳情概述於本通函附錄四。根據廈門匯瓏的會計政策，上海土地一按成本減累計折舊列賬。因此，重估盈餘淨額(指上海土地一的市值超出其賬面值的部分)約人民幣21,141,000元，而本通函附錄二B中廈門匯瓏的會計師報告所載廈門匯瓏截至二零二零年八月三十一日止八個月的賬目不包括該值。

董事會函件

根據上市規則第5.07條的規定載列上海土地一估值對賬的披露資料載列如下：

人民幣千元

附錄四估值報告所載上海土地一於二零二零年十月三十一日的估值	2,598,000
減：附錄二B會計師報告所載上海土地一於二零二零年八月三十一日的賬面淨值—持作銷售的開發中物業	2,535,837
減：二零二零年八月三十一日起至二零二零年十月三十一日止期間的在建工程(未經審核)	<u>41,022</u>
重估盈餘淨額	<u><u>21,141</u></u>

訂立廈門匯瓏股權轉讓協議的財務影響

說明廈門匯瓏股權轉讓協議對本集團資產及負債的財務影響的經擴大集團備考財務資料連同編製基準載於本通函附錄三。

於廈門匯瓏股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，本集團將持有廈門匯瓏的100%股權。因此，廈門匯瓏將成為本公司的附屬公司，而廈門匯瓏的財務業績以及資產及負債將於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

(i) 盈利

於最後實際可行日期，上海土地一上的建築項目已經展開。由於物業項目在竣工前一般需要一年以上的開發時間，因此收益只在建築項目完成後方能確認，而有關物業的業權會分階段轉移予客戶。因此，廈門匯瓏的收益將逐年波動。

除廈門匯瓏股權轉讓協議項下擬進行交易所產生的專業費用外，有關金額將於本公司綜合損益及其他全面收益表確認為開支，因而導致本集團年度盈利輕微下跌，惟本集團的年度盈利將不會受到重大影響。

(ii) 現金流量

於二零二零年六月三十日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣9,929,000,000元。根據廈門匯瓏股權轉讓協議，益悅及廈門兆翊蓉將於達成廈門匯瓏股權轉

董事會函件

讓協議項下的先決條件後向建發房產支付於最後實際可行日期的股東貸款(本金及利息)約人民幣2,662,930,000元(可據實調整)。

(iii) 資產淨值

本集團於二零二零年六月三十日的綜合資產淨值約為人民幣17,865,000,000元。於廈門匯瓏股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，鑑於廈門匯瓏股權轉讓協議的現金代價與廈門匯瓏的綜合資產淨值之間的盈餘將被本集團待售發展中物業的等值增長所抵銷，本集團的資產淨值將不會大幅變動。

(iv) 資產負債狀況

本集團於二零二零年六月三十日的資產負債比率約為303.25%，乃按本集團於二零二零年六月三十日的借貸總額除以本集團於二零二零年六月三十日的權益總額計算。於廈門匯瓏股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，鑑於(a)本集團擬透過本集團內部資源償還廈門匯瓏股東貸款，因此本集團的借貸總額將維持不變及(b)如上文(iii)所述本集團的資產淨值將不會大幅變動，資產負債比率將不會大幅變動。

(v) 資產及負債

於二零二零年六月三十日，本集團的綜合資產及負債分別約為人民幣139,146,000,000元及人民幣121,281,000,000元。於廈門匯瓏股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，由於將廈門匯瓏的資產及負債合併至本集團綜合賬目，故本集團的資產及負債均有所擴大。

有關廈門景呈瓏的資料

廈門景呈瓏為於二零二零年三月三十一日在中國成立的有限責任公司。下文載列廈門景呈瓏於二零二零年四月二十六日起至二零二零年五月三十一日止期間的若干財務資料：

於二零二零年
五月三十一日
(經審核)
(人民幣)

資產總值
資產淨值

1,150,434,283.06

—

董事會函件

二零二零年
四月二十六日
起至二零二零年
五月三十一日
止期間
(經審核)
(人民幣)

除稅前純利／(虧損淨額) —
除稅後純利／(虧損淨額) —

於二零二零年三月三十一日至二零二零年四月二十六日，廈門景呈瓏仍然暫無業務。

股權結構

股東名稱	於收購廈門景呈瓏 完成前		緊隨收購廈門景呈瓏 完成後	
	廈門景呈瓏 的註冊資本 金額	百分比	廈門景呈瓏 的註冊資本 金額	百分比
	(人民幣)		(人民幣)	
建發房產	950,000	95%	—	—
廈門利源 益悅	50,000	5%	—	—
廈門兆翊蓉	—	—	950,000	95%
	—	—	50,000	5%
總計：	<u>1,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>1,000,000</u>	<u>100%</u>

於最後實際可行日期，廈門景呈瓏的註冊資本尚未繳付。

上海土地二估值的對賬

上海土地二由戴德梁行於二零二零年十月三十一日重估為人民幣1,178,000,000元。估值詳情概述於本通函附錄四。根據廈門景呈瓏的會計政策，上海土地二按成本減累計折舊列賬。因此，重估盈餘淨額(指上海土地二的市值超出其賬面值的部分)約人民幣12,379,000元，而本通函附錄二C中廈門景呈瓏的會計師報告所載廈門景呈瓏自二零二零年三月三十一日(成立日)至二零二零年八月三十一日止期間的賬目不包括該值。

董事會函件

根據上市規則第5.07條的規定載列上海土地二估值對賬的披露資料載列如下：

人民幣千元

附錄四估值報告所載上海土地二於二零二零年十月三十一日的估值	1,178,000
減：附錄二C會計師報告所載上海土地二於二零二零年八月三十一日的賬面淨值—持作銷售的開發中物業	1,144,846
減：二零二零年八月三十一日起至二零二零年十月三十一日止期間的在建工程(未經審核)	<u>20,775</u>
重估盈餘淨額	<u><u>12,379</u></u>

訂立廈門景呈瓏股權轉讓協議的財務影響

說明廈門景呈瓏股權轉讓協議對本集團資產及負債的財務影響的經擴大集團備考財務資料連同編製基準載於本通函附錄三。

於廈門景呈瓏股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，本集團將持有廈門景呈瓏的100%股權。因此，廈門景呈瓏將成為本公司的附屬公司，而廈門景呈瓏的財務業績以及資產及負債將於本公司的綜合財務報表綜合入賬。

(i) 盈利

於最後實際可行日期，上海土地二上的建築項目已經展開。由於物業項目在竣工前一般需要一年以上的開發時間，因此收益只在建築項目完成後方能確認，而有關物業的業權會分階段轉移予客戶。因此，廈門景呈瓏的收益將逐年波動。

除廈門景呈瓏股權轉讓協議項下擬進行交易所產生的專業費用外，有關金額將於本公司綜合損益及其他全面收益表確認為開支，因而導致本集團年度盈利輕微下跌，惟本集團的年度盈利將不會受到重大影響。

(ii) 現金流量

於二零二零年六月三十日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣9,929,000,000元。根據廈門景呈瓏股權轉讓協議，益悅及廈門兆翊蓉將於達成廈門景呈瓏股

董事會函件

權轉讓協議項下的先決條件後向建發房產支付於最後實際可行日期的股東貸款(本金及利息)約人民幣1,229,570,000元(可據實調整)。

(iii) 資產淨值

本集團於二零二零年六月三十日的綜合資產淨值約為人民幣17,865,000,000元。於廈門景呈瓏股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，鑑於廈門景呈瓏股權轉讓協議的現金代價與廈門景呈瓏的綜合資產淨值之間的盈餘將被本集團待售發展中物業的等值增長所抵銷，本集團的資產淨值將不會大幅變動。

(iv) 資產負債狀況

本集團於二零二零年六月三十日的資產負債比率約為303.25%，乃按本集團於二零二零年六月三十日的借貸總額除以本集團於二零二零年六月三十日的權益總額計算。於廈門景呈瓏股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，鑑於(a)本集團擬透過本集團內部資源償還廈門景呈瓏股東貸款，因此本集團的借貸總額將維持不變及(b)如上文(iii)所述本集團的資產淨值將不會大幅變動，資產負債比率將不會大幅變動。

(v) 資產及負債

於二零二零年六月三十日，本集團的綜合資產及負債分別約為人民幣139,146,000,000元及人民幣121,281,000,000元。於廈門景呈瓏股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，由於將廈門景呈瓏的資產及負債合併至本集團綜合賬目，故本集團的資產及負債均有所擴大。

有關該等土地的資料

成都土地

成都土地為成都兆欣麟持有的主要資產。於二零二零年四月二日，建發成都與成都市規劃和自然資源局(「成都規劃局」)及成都市公共資源交易服務中心訂立成交確認書，據此，建發成都收購成都土地，總代價約為人民幣4,682,000,000元連同為中國政府無償建造建築面積為16,600平方米的住宅。於二零二零年四月十七日，成都兆欣麟與成都規劃局訂立土地使用權出讓合同補充協議，據此，成都土地的土地使用權已轉讓予成都兆欣麟。於二零二零年五月十八日及二零

董事會函件

二零年七月十七日，成都兆欣麟就成都土地代價付款分別向成都規劃局支付人民幣2,340,898,659元及人民幣936,359,463.6元。餘下代價已於二零二零年十月十九日由成都兆欣麟支付。

成都土地位於中國四川省成都錦江區三聖鄉花果村沙河堡南3A及3B地塊，周邊臨近春熙路商業圈、成都市馬家溝小學、四川師範大學附屬中學等，配套成熟，交通便利，佔地面積約87,262平方米，預計計容建築面積不超過約236,454平方米，為住宅用地。成都土地的土地使用權出讓年限為住宅用途70年。成都土地擬發展為高層住宅及疊拼別墅。成都土地將分為兩期發展。第一階段的建築工程已經展開，並將於二零二一年七月或之前開始預售，預期將於二零二三年六月或之前完工。第二期的建築工程將於二零二一年六月或之前開展，並將於二零二二年一月或之前開始預售，預期將於二零二三年十一月或之前完工。各期建築工程、預售及完工的實際時間表將按實際市況而有所不同。

上海土地一

上海土地一為廈門匯瓏持有的主要資產。於二零二零年五月九日，廈門匯瓏與上海市寶山區規劃和自然資源局（「上海寶山規劃局」）訂立土地使用權出讓合同，據此，廈門匯瓏收購上海土地一，總代價為人民幣2,439,100,000元。於二零二零年五月九日及二零二零年六月九日，廈門匯瓏就上海土地一代價付款分別向上海寶山規劃局支付人民幣487,820,000元及人民幣1,951,280,000元。於二零二零年六月十九日，廈門匯瓏向其全資附屬公司上海兆仁房地產開發有限公司轉讓上海土地一的土地使用權。

上海土地一位於中國上海寶山區11008街道0012街坊P1宗地，臨近美蘭湖景區及羅店鎮政府，交通便利，佔地面積約57,954.7平方米，預計計容建築面積不超過約115,909.4平方米，為住宅用地。上海土地一的土地使用權出讓年限為住宅用途70年。上海土地一擬發展為高層住宅及疊拼別墅。上海土地一將為一期發展。建築工程已經展開，並將於二零二一年六月或之前開始預售，預期將於二零二三年一月或之前完工。上海土地一建築工程、預售及完工的實際時間表將按實際市況而有所不同。

上海土地二

上海土地二為廈門景呈瓏持有的主要資產。於二零二零年五月十五日，廈門景呈瓏與上海市閔行區規劃和自然資源局(「上海閔行規劃局」)訂立土地使用權出讓合同，據此，廈門景呈瓏收購上海土地二，總代價為人民幣1,093,300,000元。於二零二零年五月十九日及二零二零年六月四日，廈門景呈瓏就上海土地二代價付款分別向上海閔行規劃局支付人民幣218,660,000元及人民幣874,640,000元。於二零二零年七月一日，廈門景呈瓏向其全資附屬公司上海兆閔房地產開發有限公司轉讓上海土地二的土地使用權。

上海土地二位於中國上海閔行區浦江鎮903街坊P1宗地，臨近浦江萬達廣場、BRT魯南路站及地鐵匯臻路站等，配套齊全，交通便利，佔地面積約32,380.8平方米，預計計容建築面積不超過約64,761.6平方米，為住宅用地。上海土地二的土地使用權出讓年限為住宅用途70年。上海土地二擬發展為高層住宅。上海土地二將為一期發展。建築工程已經展開，並將於二零二一年七月或之前開始預售，預期將於二零二二年十二月或之前完工。上海土地二建築工程、預售及完工的實際時間表將按實際市況而有所不同。

有關該等股權轉讓協議訂約各方的資料

益悅為一間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，主要從事房地產投資及開發業務。

廈門兆翊蓉為一間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，主要從事房地產投資及開發業務。

建發房產為一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的控股股東，於最後實際可行日期持有757,054,106股已發行股份，佔本公司已發行股本約64.34%，主要從事房地產開發、商業運營、物業管理及投資等業務。於最後實際可行日期，建發房產分別由廈門建發股份有限公司(「建發股份」，其股份在上海證券交易所上市，股份代號：600153)及廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)擁有54.65%及45.35%權益。建發股份分別由其公眾股東及廈門建發擁有52.15%

董事會函件

及47.85%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股東。建發股份主要從事供應鏈營運、房地產開發及工業投資等。廈門建發主要從事供應鏈營運、房地產開發、旅遊及酒店、展覽、媒體及康健護理、城市公共服務、投資等。

建發成都為一間於中國成立的有限責任公司，為建發房產的直接全資附屬公司，主要從事房地產開發經營等。

廈門利源為一間於中國成立的有限責任公司，為建發房產的直接全資附屬公司，主要於中國從事物業投資管理業務。

進行該等股權轉讓協議項下擬進行交易的理由及裨益

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。鑑於(i)成都土地、上海土地一及上海土地二各自的週邊配套齊全，地段良好，具備較大開發潛力；及(ii)收購成都土地、上海土地一及上海土地二可進一步擴大本集團土地儲備規模，提升本集團在中國市場的品牌影響力，董事認為，訂立該等股權轉讓協議將有利於本集團拓展房地產開發主營業務，而該等股權轉讓協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

上市規則涵義

由於建發成都及廈門利源為建發房產的全資附屬公司而建發房產為本公司的控股股東，故建發成都、廈門利源及建發房產均為本公司的關連人士。因此，該等股權轉讓協議項下擬進行交易根據上市規則第14A章構成關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

誠如本公司於二零一九年十月三十一日所宣佈，益悅與太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源及建發上海訂立合作協議，據此，(其中包括)(a)益悅與太倉栖泰同意成立合營企業，當中益悅及太倉栖泰分別擁有51%及49%股權；(b)建發房產及廈門利源同意出售而合營企業同意以零代價收購廈門益瓏的

董事會函件

100%股權；及(c)廈門益瓏的註冊資本將由人民幣1,000,000元增加至人民幣900,000,000元，而合營企業將出資人民幣899,000,000元。於二零一九年十二月十九日，應太倉栖泰要求，益悅、太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源、建發上海與太倉金躍訂立補充協議，據此，(其中包括)太倉栖泰同意將其於合作協議項下的全部權利及義務轉讓予太倉金躍，由太倉金躍繼承太倉栖泰就合作協議享有的全部權利及承擔的全部義務。根據上市規則第14A.81條，該等股權轉讓協議項下擬進行交易須與先前交易合併計算。於合併後，由於合併交易的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故合併交易根據上市規則第14章構成主要收購事項，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。本公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准該等股權轉讓協議項下擬進行交易。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事於該等股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有重大權益或須於董事會會議上放棄投票。

建發房產的附屬公司益能(於最後實際可行日期持有757,054,106股已發行股份，佔本公司已發行股本約64.34%)將於股東特別大會上就批准該等股權轉讓協議項下擬進行交易的建議決議案放棄投票。除上文所述者外以及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，概無其他股東於該等股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有權益。

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)，以審議該等股權轉讓協議項下擬進行交易，並就此向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就該等股權轉讓協議的條款是否屬公平合理以及該等股權轉讓協議項下擬進行交易是否於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳的條款訂立，且符合本公司及股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將於二零二一年一月十五日(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，以審議並酌情批准(其中包括)訂立該等股權轉讓協議。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該等股權轉讓協議的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，由於益能(建發房產的附屬公司)持有757,054,106股股份(相當於本公司約64.34%權益)，益能將須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

董事會函件

除上文所披露者外，就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-4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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。本公司將於二零二一年一月十二日(星期二)至二零二一年一月十五日(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二零二一年一月十一日(星期一)下午四時三十分前送抵本公司香港股份過戶登記分處上述地址。凡於二零二一年一月十一日(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決議案投票。

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及回執。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已告成立，以就該等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。獨立財務顧問裕韜資本已獲本公司委任，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33頁，而獨立財務顧問函件全文(載有其意見)則載於本通函第34至82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，認為該等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，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體獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的相關決議案。

董事會函件

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以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五所載的法定及一般資料。

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

二零二零年十二月二十三日

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該等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

- (1) 成都兆欣麟100%股權；
 - (2) 廈門匯瓏100%股權；及
 - (3) 廈門景呈瓏100%股權
- 的主要及關連交易

及

股東特別大會通告

吾等獲委任組成獨立董事委員會，藉以審議訂立該等股權轉讓協議向獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司日期為二零二零年十二月二十三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。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通函第34至82頁的獨立財務顧問函件。

經考慮(i)通函「進行該等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，吾等同意獨立財務顧問的觀點，及認為該等股權轉讓協議乃於本集團的一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。因此，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，藉以批准訂立該等股權轉讓協議。

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
(獨立非執行董事)
謹啟

二零二零年十二月二十三日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問裕韜資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，該函件乃供載入本通函而編製。



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 (I) 成都兆欣麟全部股權； (II) 廈門匯瓏全部股權；及 (III) 廈門景呈瓏全部股權 的主要及關連交易

緒言

吾等提述吾等已獲委任為獨立財務顧問(「獨立財務顧問」)，以就該等股權轉讓協議及其項下擬進行交易(「交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二零年十二月二十三日致股東的通函(「通函」)內的「董事會函件」(「函件」)一節，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中「釋義」一節所賦予該等詞彙的涵義相同。

茲提述 貴公司日期為二零二零年九月二十八日的公告。

1. 交易背景

於二零二零年九月二十八日，益悅及廈門兆翊蓉(統稱「買方」)，均為 貴公司的間接全資附屬公司)訂立三(3)份股權轉讓協議：即(i)成都兆欣麟股權轉讓協議；(ii)廈門匯瓏股權轉讓協議；及(iii)廈門景呈瓏股權轉讓協議。

1.1 成都兆欣麟股權轉讓協議

根據成都兆欣麟股權轉讓協議，建發成都同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購成都兆欣麟的95%及5%股權（「成都收購事項」）。成都兆欣麟股權轉讓協議的總現金代價將為人民幣50,001,583.36元，其中益悅及廈門兆翊蓉將分別出資人民幣47,501,504.19元及人民幣2,500,079.17元。

此外，根據成都兆欣麟股權轉讓協議，益悅及廈門兆翊蓉亦將根據彼等於緊隨成都收購事項完成後各自於成都兆欣麟的股權比例，償還建發成都先前向成都兆欣麟墊付的未償還股東貸款（本金及應計利息）人民幣958,643,770.69元（可據實調整）。

1.2 廈門匯瓏股權轉讓協議

根據廈門匯瓏股權轉讓協議，(i)建發房產同意出售而益悅同意收購廈門匯瓏的95%股權；及(ii)廈門利源同意出售而廈門兆翊蓉同意收購廈門匯瓏的5%股權（「匯瓏收購事項」）。根據廈門匯瓏股權轉讓協議，益悅向建發房產支付及廈門兆翊蓉向廈門利源支付的總現金代價將為零元。

此外，根據廈門匯瓏股權轉讓協議，益悅及廈門兆翊蓉將根據彼等於緊隨匯瓏收購事項完成後各自於廈門匯瓏的股權比例，償還建發房產先前向廈門匯瓏墊付的未償還股東貸款（本金及應計利息）人民幣2,588,484,971.47元（可據實調整）。

1.3 廈門景呈瓏股權轉讓協議

根據廈門景呈瓏股權轉讓協議，(i)建發房產同意出售而益悅同意收購廈門景呈瓏的95%股權；及(ii)廈門利源同意出售而廈門兆翊蓉同意收購廈門景呈瓏的5%股權（「景呈瓏收購事項」）。根據廈門景呈瓏股權轉讓協議，益悅向建發房產支付及廈門兆翊蓉向廈門利源支付的總現金代價將為零元。

此外，根據廈門景呈瓏股權轉讓協議，益悅及廈門兆翊蓉將根據彼等於緊隨景呈瓏收購事項完成後各自於廈門景呈瓏的股權比例，償還建發房產先前向廈門景呈瓏墊付的未償還股東貸款（本金及應計利息）人民幣1,150,434,283.06元（可據實調整）。

於股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，益悅及廈門兆翊蓉將分別於成都兆欣麟、廈門匯瓏及廈門景呈瓏持有95%及5%股權。因此，成都兆欣麟、廈門匯瓏及廈門景呈瓏各自成為 貴公司的間接全資附屬公司，而彼等各自的財務業績將於 貴公司綜合財務報表內綜合入賬。

2. 上市規則涵義

截至該等股權轉讓協議日期，建發成都及廈門利源為建發房產的全資附屬公司，故此建發成都及廈門利源各自為建發房產的聯繫人。因此，根據上市規則第14A章，建發房產(為控股股東)連同建發成都及廈門利源為 貴公司的關連人士。因此，該等股權轉讓協議項下擬進行交易根據上市規則第14A章構成 貴公司的關連交易。

此外，根據上市規則第14A.81條，該等股權轉讓協議項下擬進行交易須與先前交易合併計算。於合併後，由於合併交易的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故合併交易根據上市規則第14章構成主要交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

有關先前交易的詳情，請參閱 貴公司日期為二零一九年十月三十一日及二零一九年十二月十九日的公告。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即黃拋維先生、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，以考慮並就該等股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款(i)是否屬公平合理；(ii)是否於 貴公司一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳的條款訂立；(iii)是否符合 貴公司及其股東整體利益；及(iv)獨立股東應否投票贊成交易向股東提供意見。概無獨立董事委員會成員於交易中擁有任何重大權益。

就上市規則而言，吾等作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，職責為就該等股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款(i)是否屬公平合理；(ii)是否於 貴公司一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳的條款訂立；(iii)是否符合 貴公司及其股東整體利益；及(iv)獨立股東應否投票贊成交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等的獨立性

吾等(裕韜資本有限公司「裕韜資本」)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。裕韜資本為根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並自二零一五年起參與及完成多宗獨立財務顧問交易。蕭恕明先生(「蕭先生」)及禰廷彰先生(「禰先生」)為通函所載裕韜資本意見函件的共同簽署人。蕭先生自二零零九年起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，而禰先生則自二零一九年八月起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。蕭先生及禰先生均曾於香港參與並完成多項獨立財務顧問交易。

於最後實際可行日期，吾等確認裕韜資本與 貴公司或任何其他各方之間概無任何關係或利益可合理視為妨礙裕韜資本就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(載於上市規則第13.84條)。

吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自的主要股東或聯繫人概無關聯，因此合資格提供獨立意見及推薦建議。除就是次獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應付予吾等的正常專業費用外，概無存在任何安排致使吾等將據此向 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用。吾等並不知悉影響吾等獨立性的任何情況存在或有所變動。於過去兩年，吾等就下列事宜獲委任為 貴公司的獨立財務顧問：(i)有關建議根據特別授權發行永久可換股債券的關連交易(一份日期為二零一八年十月二十七日的通函已就此等事項刊發)；及(ii)有關收購太倉建倉房地產開發有限公司全部股權的主要及關連交易(一份日期為二零一九年七月十五日的通函已就此等事項刊發)。有關上述委任的專業費用已全數結清，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，吾等合資格就該等股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款提供獨立意見。

吾等的意見及推薦建議的基準

吾等在達致就該等股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款向獨立董事委員會及獨立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實、準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、管理層及其附屬公司向吾等提供的資料、事實、意見及聲明的真實性、準確性及完整性。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。

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，亦無獨立調查貴公司的業務、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）所述適用於交易的一切合理步驟。

本函件僅供獨立董事委員會及獨立股東於考慮該等股權轉讓協議及其項下擬進行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：

1. 交易的背景

於二零二零年九月二十八日，益悅及廈門兆翊蓉(均為 貴公司的間接全資附屬公司)訂立該等股權轉讓協議。

1.1 有關 貴公司及 貴集團的資料

貴公司為一間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。

(b) 貴集團的財務表現

以下分別載列 貴集團截至二零一八年及二零一九年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務表現及 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務表現，乃分別摘錄自 貴公司截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(「二零一九年年報」)及 貴公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期業績(「二零二零年中期業績」)。

	截至六月三十日 止六個月		截至十二月三十一日 止年度	
	二零二零年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (未經審核)	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零一八年 人民幣千元 (經審核)
收益				
—物業開發	2,377,133	900,069	17,105,290	11,516,938
—物業管理	383,647	266,366	654,637	523,824
—商業資產管理	64,861	77,521	122,182	166,082
—代建服務	20,760	28,868	91,792	149,005
—未分配	7,112	4,943	21,245	15,566
總收益	2,853,513	1,277,767	17,995,146	12,371,415
期／年內溢利	115,482	189,376	1,997,571	1,577,902

(i) 截至二零一九年十二月三十一日止年度

收益

誠如上表所載，貴集團截至二零一九年十二月三十一日止年度的總收益較截至二零一八年十二月三十一日止年度約人民幣123.7億元增加約人民幣56.2億元或45.46%至約人民幣180億元。

於二零一九年，貴集團的收益主要來自三個業務分部：(i)物業開發(銷售物業)；(ii)物業管理；及(iii)商業資產管理。

誠如上表進一步所載，貴集團的主要收益來源為銷售物業。於二零一九年，貴集團來自銷售物業的收益約為人民幣171.1億元，較同期按年增長約人民幣55.9億元，佔貴集團總收益約95.06%。誠如二零一九年年報所披露，已交付物業的總建築面積(「總建築面積」)約為1,267,100平方米，較同期增加約466,800平方米。

除銷售物業外，來自物業管理服務的收益亦貢獻約人民幣654.64百萬元(二零一八年：約人民幣523.82百萬元)。於二零一九年十二月三十一日，貴集團的物業管理板塊為超過132,000戶業主提供優質的服務，覆蓋中國大陸10個省份、1個直轄市及32個城市，合同管理面積近35,000,000平方米。

二零一九年來自商業資產管理業務的收益約為人民幣122.18百萬元(二零一八年：人民幣166.08百萬元)。貴集團自有的租賃物業及透過上海建發兆昱資產管理有限公司出租的第三方租賃物業主要位於南寧市興寧區、西鄉塘區及上海市普陀區、楊浦區及嘉定區。於二零一九年十二月三十一日，貴集團的零售單位包括位於中國境內的總可出租建築面積約118,387平方米(於二零一八年十二月三十一日：約118,480平方米)(包含約3,954平方米地下車位面積用於臨時車位面積)，其中位於中國境內約95,514平方米的總建築面積已經出租。

年內溢利

截至二零一九年十二月三十一日止年度，年內溢利由二零一八年約人民幣15.8億元增加約人民幣419.67百萬元或約26.60%至二零一九年約人民幣20億元。溢利增加乃主要由於以下各項的累計影響：(i)誠如上文所述收益增加；(ii)二零一八年物業存貨撥備撥回，導致行政開支減少約人民幣60.15百萬元；及(iii)由於利息收入增加，其他收益由二零一八年約人民幣209.88百萬元增加至二零一九年約人民幣308.76百萬元。

(ii) 截至二零二零年六月三十日止六個月

收益

誠如上表所載，貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月的總收益較截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣12.8億元增加約人民幣15.8億元或123.32%至約人民幣28.5億元。誠如二零二零年中期業績所載，有關增加乃主要由於貴集團較上年同期交付多個房地產開發項目以實現收益。

截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團來自物業銷售的收益約為人民幣23.8億元，較上年同期增加約人民幣14.8億元，約佔貴集團總收益約83.31%。期內，已交付的物業總建築面積約為151,500平方米，較上年同期增加約61,800平方米。此外，於期內，福建及華東地區確認的物業銷售收益分別佔物業銷售總收益約9.17%及86.47%。期內交付及確認的物業平均銷售價格約為每平方米人民幣15,695元，較上年同期增加約每平方米人民幣5,658元。

截至二零二零年六月三十日止六個月，來自物業管理服務業務的收益約為人民幣383.65百萬元(上年同期：約人民幣266.37百萬元)。於二零二零年六月三十日，貴集團的物業管理板塊為超過137,000戶業主提供優質的服務，覆蓋中國10個省份，1個直轄市，35個城市，合同管理面積近40,000,000平方米。

商業資產管理業務方面，截至二零二零年六月三十日止六個月，來自貴集團商業資產管理業務的收益約為人民幣64.86百萬元(上年同期：約人民幣77.52百萬元)。貴集團自有的租賃物業及第三方租賃物業的位置及總可出租建築面積與於二零一九年十二月三十一日並無差異。

期內溢利

截至二零二零年六月三十日止六個月，期內溢利由截至二零一九年六月三十日止六個月約人民幣189.38百萬元減少約人民幣73.89百萬元或約39.02%至截至二零二零年六月三十日止六個月約人民幣115.48百萬元。有關減少乃主要由於以下各項的累計影響：(i) 毛利率由截至二零一九年六月三十日止六個月約40.62%減少至截至二零二零年六月三十日止六個月約21.89%，乃由於期內個別交房結轉收入的項目毛利率水平較去年同期交房結轉收入的項目低；(ii) 總借貸成本增加約人民幣891.32百萬元，乃由於物業項目增加以致資金需求亦有所增加；(iii) 確認期內投資物業公平價值變動損失約人民幣4.61百萬元；及(iv) 銷售開支增加約人民幣234.97百萬元，主要由於期內銷售項目數目較二零一八年同期大幅增加。

獨立財務顧問函件

(c) 貴集團的財務狀況

以下分別載列 貴集團於二零一九年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況及於二零二零年六月三十日的未經審核綜合財務狀況，乃分別摘錄自二零一九年年報及二零二零年中期業績。

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產		
—物業、廠房及設備	137,723	108,872
—使用權資產	198,208	210,845
—投資物業	1,255,630	1,255,730
—於聯營公司的權益	5,231,460	6,436,704
—於一間合營企業的權益	41,449	44,175
—其他金融資產	208,250	125,690
—收購土地使用權的訂金	64,166	64,166
—遞延稅項資產	2,152,864	1,400,495
—商譽	577	—
	<u>9,290,327</u>	<u>9,646,677</u>
非流動資產總值	9,290,327	9,646,677
流動資產		
—物業存貨及其他合約成本	99,652,658	76,167,862
—貿易及其他應收款項	4,102,662	6,604,465
—應收非控股權益款項	6,681,034	8,474,646
—其他金融資產	50,000	448,990
—收購土地使用權的訂金	8,448,797	2,195,933
—預付稅項	991,562	487,979
—銀行及手頭現金	9,929,115	11,562,270
	<u>129,855,828</u>	<u>105,942,145</u>
流動資產總值	129,855,828	105,942,145
總資產	139,146,155	115,588,822

獨立財務顧問函件

	於二零二零年 六月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
流動負債		
— 貿易及其他應付款項	6,794,901	8,099,577
— 合約負債	53,091,168	36,423,681
— 應付關連公司款項	2,304,762	2,553,834
— 應付非控股權益款項	3,833,140	2,915,151
— 計息借款	1,774,570	3,263,480
— 所得稅負債	1,718,810	1,883,024
— 租賃負債	22,166	28,355
— 證券化安排的收款	—	2,498,155
流動負債總額	69,539,517	57,665,257
流動負債淨額	60,316,311	48,276,888
總資產減流動負債	69,606,638	57,923,565
非流動負債		
— 間接控股公司貸款	27,694,880	23,082,304
— 租賃負債	105,809	109,739
— 證券化安排的收款	2,918,850	902,774
— 計息借款	20,767,178	13,979,542
— 遞延稅項負債	254,458	239,264
非流動負債總額	51,741,175	38,313,623
資產淨值	17,865,463	19,609,942

誠如上表所載，貴集團於二零二零年六月三十日的總資產由二零一九年十二月三十一日約人民幣1,155.9億元增加約人民幣235.6億元或約20.38%至二零二零年六月三十日約人民幣1,391.5億元。據管理層告知，有關增加乃主要由於期內收購土地使用權的已付訂金增加，有關訂金可於取得使用權利時轉換為土地使用權或發展中物業。

誠如上表進一步所載，貴集團於二零二零年六月三十日的總負債亦由二零一九年十二月三十一日約人民幣959.8億元增加約人民幣253億元或約26.36%至二零二零年六月三十日約人民幣1,212.8億元。據管理層告知，有

關增加乃主要由於(i)遠期銷售產生的合約負債以及根據物業銷售合約所訂條款已收客戶的分期付款增加；及(ii)計息借款及關連方貸款增加，乃由於期內物業項目增加以致資金需求亦有所增加。

此外，於二零二零年六月三十日，貴集團的負債權益比率(總借款除以權益總額)增加至約303.25%(於二零一九年十二月三十一日：約234.70%)，乃由於期內股東貸款及銀行借款增加。

1.2 有關買方的資料

(a) 益悅

益悅為一間於中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期為貴公司的間接全資附屬公司。於最後實際可行日期，益悅主要從事房地產投資及房地產開發業務。

(b) 廈門兆翊蓉

廈門兆翊蓉為一間於中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期為貴公司的間接全資附屬公司。於最後實際可行日期，廈門兆翊蓉主要從事房地產投資及房地產開發業務。

1.3 有關建發成都、建發房產及廈門利源(即該等股權轉讓協議各自的賣方)的資料

(a) 建發成都

建發成都為一間於中國成立的有限責任公司，於最後實際可行日期為建發房產的附屬公司。於最後實際可行日期，建發成都主要從事房地產開發經營等。

(b) 建發房產

建發房產為廈門建發股份有限公司(一間股份在上海證券交易所上市的公司，股份代號：600153)的附屬公司，而廈門建發股份有限公司為廈門建發集團有限公司(中國廈門市政府監管下的國有公司集團)的附屬公司。廈門建發集團有限公司為國有綜合企業，主要在中國從事供應鏈營運、房地產開發、旅遊及酒店、展會及展覽等行業。

建發房產為一間於中國成立的有限責任公司，為 貴公司的控股股東，於最後實際可行日期持有807,044,106股已發行股份，佔 貴公司已發行股本約68.58%。其主要從事房地產開發、商業運營、物業管理及投資等業務。

(c) 廈門利源

廈門利源為一間於中國成立的有限責任公司，為建發房產的附屬公司。於最後實際可行日期，廈門利源主要於中國從事物業投資管理業務。

1.4 有關成都兆欣麟、廈門匯瓏及廈門景呈瓏(即該等股權轉讓協議項下各自的目標公司)的資料

(a) 成都兆欣麟

(i) 成都兆欣麟的股權結構

成都兆欣麟為於二零二零年四月八日在中國成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，成都兆欣麟的全部註冊資本由建發成都擁有。

(ii) 成都兆欣麟的主要資產

於最後實際可行日期，成都兆欣麟為物業投資控股公司，持有成都土地全部權益。

誠如函件所載，成都土地位於中國四川省成都錦江區三聖鄉花果村沙河堡南3A及3B地塊，周邊臨近春熙路商業圈、成都市馬家溝小學、四川師範大學附屬中學等，配套成熟，交通便利，佔地面積約87,262平方米，預計計容建築面積不超過約236,454平方米，為住宅用地。

成都土地的土地使用權出讓年限為住宅用途70年。成都土地擬發展為高層住宅及疊拼別墅，建築工程計劃分為兩期完成。第一階段的建築工程已經展開，預期將於二零二三年六月之前完工。第二期的建築工程將於二零二一年六月之前展開，並將於二零二三年十一月之前完工。根據有關建築時間表，預計第一期預售活動將於二零二一年七月或之前開展，而第二期預售活動將於二零二二年或之前開展。

(iii) 成都土地的背景

成都土地的土地使用權由建發成都於二零二零年四月二日收購。

於二零二零年四月二日，建發成都與成都市規劃和自然資源局(「成都規劃局」)及成都市公共資源交易服務中心訂立成交確認書，據此，建發成都收購成都土地，總代價約為人民幣4,682,000,000元連同為中國政府無償建造建築面積為16,600平方米的住宅。

於二零二零年四月十七日，成都兆欣麟與成都規劃局訂立土地使用權出讓合同補充協議，據此，成都土地的土地使用權已轉讓予成都兆欣麟。

於二零二零年五月十八日及二零二零年七月十七日，成都兆欣麟就成都土地代價付款分別向成都規劃局支付人民幣2,340,898,659元及人民幣936,359,463.6元。

於二零二零年十月十九日，成都土地餘下代價人民幣1,404,539,195.40元由成都兆欣麟支付。

(iv) 成都兆欣麟的財務資料

據管理層告知，成都兆欣麟僅就持有成都土地而成立。自註冊成立日期二零二零年四月八日以來，成都兆欣麟並無進行任何業務活動。

以下載列成都兆欣麟於二零二零年八月三十一日的經審核財務狀況，乃摘錄自通函附錄二A。

於二零二零年
八月三十一日
人民幣千元
(經審核)

非流動資產	
— 遞延稅項資產	9,786
— 其他應收款項	129,500
	<hr/>
非流動資產總值	139,286
	<hr/> <hr/>

獨立財務顧問函件

於二零二零年
八月三十一日
人民幣千元
(經審核)

流動資產	
—待售開發中物業	4,779,986
—其他應收款項	41,974
—應收一間直接控股公司款項	18,500
—銀行結餘	425
	<hr/>
流動資產總值	4,840,885
	<hr/> <hr/>
資產總值	4,980,171
	<hr/> <hr/>
流動負債	
—貿易及其他應付款項	1,412,490
—應付一間直接控股公司款項	3,547,040
	<hr/>
流動負債總額	4,959,530
	<hr/> <hr/>
資產淨值	20,641
	<hr/> <hr/>

誠如上表所載，於二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟的總資產約為人民幣4,980,171,000元。

總資產當中，賬面值約人民幣4,779,986,000元的待售開發中物業貢獻約96.0%，指成都土地總收購成本約人民幣4,709,215,000元(包括交易成本)與已資本化建造成本及財務成本約人民幣70,771,000元的總額。

此外，於二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟的總負債約為人民幣4,959,530,000元。總負債當中，約人民幣3,547,040,000元指建發成都尚未向成都兆欣麟墊付用以支付收購成都土地的代價的款項(「成都貸款」)。據告知，有關成都貸款為無抵押、按年利率5.5%計息並須按要求償還。

(b) 廈門匯瓏

(i) 廈門匯瓏的股權結構

廈門匯瓏為於二零一九年九月二十三日在中國成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，廈門匯瓏由建發房產及廈門利源分別擁有95%及5%權益。

(ii) 廈門匯瓏的主要資產

於最後實際可行日期，廈門匯瓏為物業投資控股公司，透過其全資附屬公司上海兆仁房地產開發有限公司(「上海兆仁」)持有上海土地一的全部權益。

誠如函件所載，上海土地一位於中國上海寶山區11008街道0012街坊P1宗地，臨近美蘭湖景區及羅店鎮政府，交通便利，佔地面積約57,954.7平方米，預計計容建築面積不超過約115,909.4平方米，為住宅用地。

上海土地一的土地使用權出讓年限為住宅用途70年。上海土地一擬發展為高層住宅及疊拼別墅，建築工程已經展開，預期將於二零二三年一月之前完工。根據有關建築時間表，預計預售活動將於二零二一年六月或之前開展。

(iii) 上海土地一的背景資料

上海土地一的土地使用權由廈門匯瓏於二零二零年五月九日收購。

於二零二零年五月九日，廈門匯瓏與上海市寶山區規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，廈門匯瓏收購上海土地一，總代價為人民幣2,439,100,000元。

於二零二零年五月九日及二零二零年六月九日，廈門匯瓏就上海土地一代價付款分別向上海市寶山區規劃和自然資源局支付人民幣487,820,000元及人民幣1,951,280,000元。

於二零二零年六月十九日，廈門匯瓏向上海兆仁轉讓上海土地一的土地使用權。

獨立財務顧問函件

(iv) 廈門匯瓏的財務資料

據管理層告知，廈門匯瓏僅就持有上海土地一而成立。自註冊成立日期二零一九年九月二十三日以來，廈門匯瓏並無進行任何業務活動。

以下載列廈門匯瓏於二零二零年八月三十一日的經審核綜合財務狀況，乃摘錄自通函附錄二B。

	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	
遞延稅項資產	12,577
流動資產	
—待售開發中物業	2,535,837
—其他應收款項	484
—銀行結餘	1,137
流動資產總值	2,537,458
資產總值	2,550,035
流動負債	
—貿易及其他應付款項	4,921
—應付關連公司款項	2,579,938
—所得稅負債	925
流動負債總額	2,585,784
負債淨額	(35,749)

誠如上表所載，於二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏的綜合總資產約為人民幣2,550,035,000元。

綜合總資產當中，賬面值約人民幣2,535,837,000元的待售開發中物業貢獻約99.9%，指上海土地一總收購成本約人民幣2,512,273,000元(包括交易成本)與已資本化建造成本及財務成本約人民幣23,564,000元的總額。

此外，於二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏的綜合總負債約為人民幣2,585,784,000元。綜合總負債當中，人民幣2,579,881,000元指建發房產尚未向廈門匯瓏墊付用以支付收購上海土地一的代價的款項（「匯瓏貸款」）。據告知，匯瓏貸款為無抵押、按年利率5.5%計息及須按要求償還。

(c) 廈門景呈瓏

(i) 廈門景呈瓏的股權結構

廈門景呈瓏為於二零二零年三月三十一日在中國成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，廈門景呈瓏由建發房產及廈門利源分別擁有95%及5%權益。

(ii) 廈門景呈瓏的主要資產

於最後實際可行日期，廈門景呈瓏為物業投資控股公司，透過其全資附屬公司上海兆閔房地產開發有限公司（「上海兆閔」）持有上海土地二的全部權益。

誠如函件所載，上海土地二位於中國上海閔行區浦江鎮903街坊P1宗地，臨近浦江萬達廣場、BRT魯南路站及地鐵匯臻路站等，配套齊全，交通便利，佔地面積約32,380.8平方米，預計計容建築面積不超過約64,761.6平方米，為住宅用地。

上海土地二的土地使用權出讓年限為住宅用途70年。上海土地二擬發展為高層住宅，建築工程已經展開，預期將於二零二二年十二月之前完工。根據有關建築時間表，預計預售活動將於二零二一年七月之前開展。

(iii) 上海土地二的背景資料

上海土地二的土地使用權由廈門景呈瓏於二零二零年五月十五日收購。

於二零二零年五月十五日，廈門景呈瓏與上海市閔行區規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，廈門景呈瓏收購上海土地二，總代價為人民幣1,093,300,000元。

獨立財務顧問函件

於二零二零年五月十九日及二零二零年六月四日，廈門景呈瓏就上海土地二代價付款分別向上海市閔行區規劃和自然資源局支付人民幣218,660,000元及人民幣874,640,000元。

於二零二零年七月一日，廈門景呈瓏向上海兆閔轉讓上海土地二的土地使用權。

(iv) 廈門景呈瓏的財務資料

據管理層告知，廈門景呈瓏僅就持有上海土地二而成立。自註冊成立日期二零二零年三月三十一日以來，廈門景呈瓏並無進行任何業務活動。

以下載列廈門景呈瓏於二零二零年八月三十一日的經審核綜合財務狀況，乃摘錄自通函附錄二C。

	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	
遞延稅項資產	4,651
流動資產	
—待售開發中物業	1,144,846
—其他應收款項	861
—銀行結餘	266
流動資產總值	1,145,973
資產總值	1,150,624
流動負債	
—貿易應付款項	9,270
—應付一間直接控股公司款項	1,153,452
—所得稅負債	464
流動負債總額	1,163,186
負債淨額	(12,562)

獨立財務顧問函件

誠如上述所載，於二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏的綜合總資產約為人民幣1,150,624,000元。

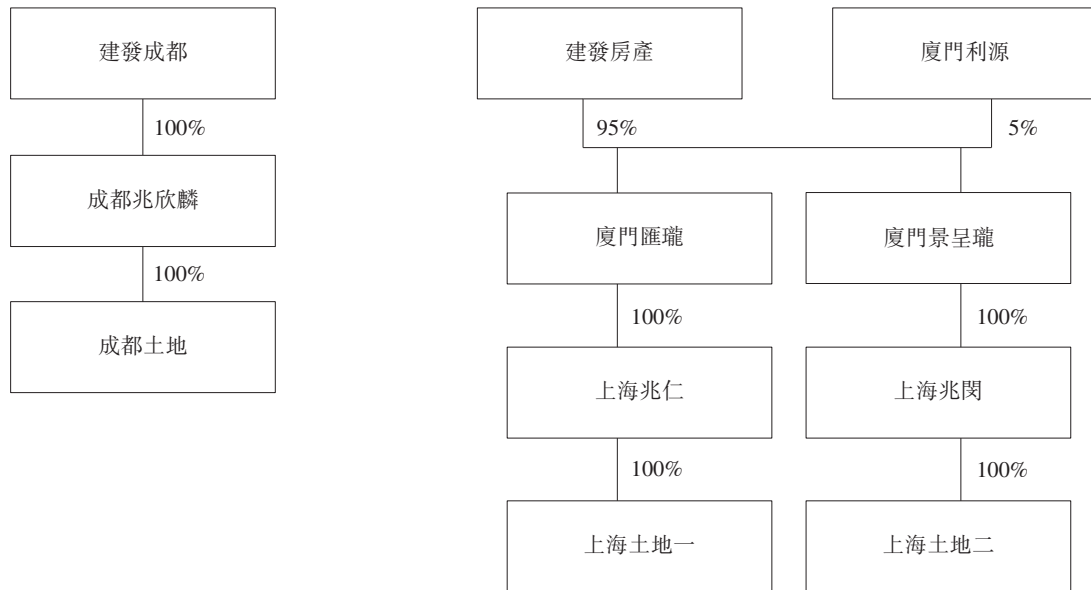
綜合總資產當中，賬面值約人民幣1,144,846,000元的待售開發中物業貢獻約99.9%，指上海土地二總收購成本約人民幣1,126,099,000元(包括交易成本)與已資本化建造成本及財務成本約人民幣18,747,000元的總額。

此外，於二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏的總負債為人民幣1,163,186,000元。綜合總負債當中，人民幣1,153,452,000元指建發房產向廈門景呈瓏墊付用以支付收購上海土地二的代價的款項(「景呈瓏貸款」)。據告知，景呈瓏貸款為無抵押、按年利率5.5%計息及須按要求償還。

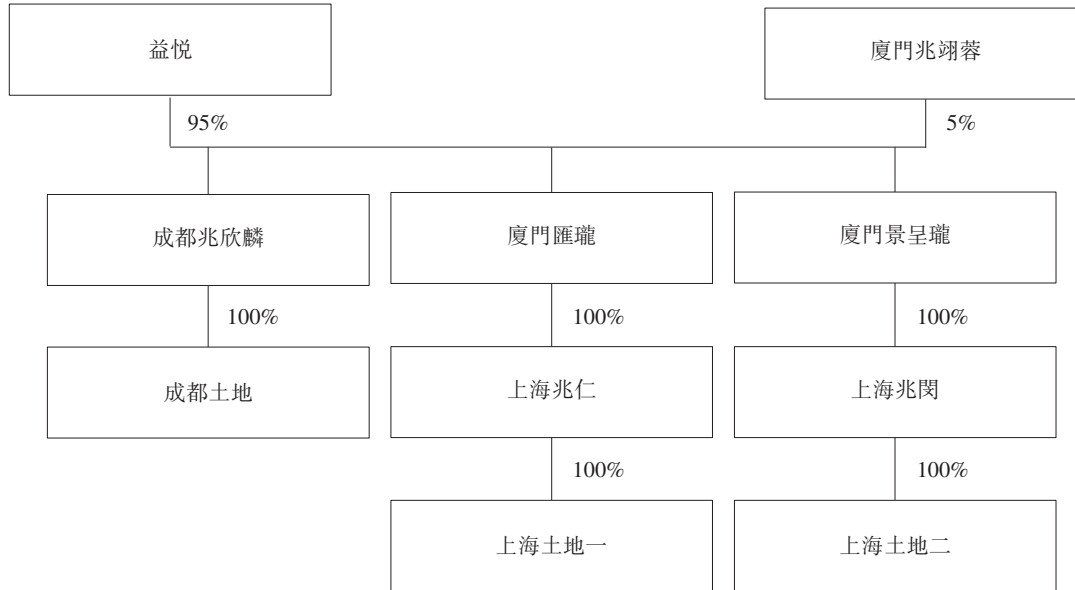
2. 成都收購事項、匯瓏收購事項及景呈瓏收購事項各自的交易結構

下表分別說明成都兆欣麟、廈門匯瓏及廈門景呈瓏於緊接該等股權轉讓協議項下擬進行交易完成前及後的股權結構。

(a) 緊接該等股權轉讓協議項下擬進行交易完成前



(b) 緊隨該等股權轉讓協議項下擬進行交易完成後



3. 訂立該等股權轉讓協議的理由及裨益

誠如函件所載，董事已考慮(i)成都土地、上海土地一及上海土地二各自的週邊配套齊全，地段良好，具備較大開發潛力；及(ii)收購成都土地、上海土地一及上海土地二可進一步擴大 貴集團土地儲備規模，提升 貴集團在中國市場的品牌影響力，因此，訂立該等股權轉讓協議將有利於 貴集團拓展房地產開發主營業務，而該等股權轉讓協議的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

3.1 評估訂立該等股權轉讓協議的公平性及合理性的因素

為評估訂立該等股權轉讓協議的公平性及合理性，吾等已考慮以下因素：

(i) 中國整體房地產市場概覽

隨著中國經濟增長及固定資產投資加速，中國房地產投資亦相應快速成長。因此，誠如中國國家統計局網站(<https://data.stats.gov.cn/easyquery.htm?cn=C01>)所載，在中國城鎮化發展迅速及房地產投資意欲高漲所帶動下，中國物業市場的投資總額由二零一五年約人民幣95,979億元增加至二零一九年的人民幣132,194億元，複合年增長率(「複合年增長率」)約為6.61%。與此同時，

獨立財務顧問函件

中國物業市場住宅物業投資由二零一五年約人民幣64,595億元增加至二零一九年的人民幣97,071億元，複合年增長率約為8.49%。

下表顯示根據中國國家統計局所發布名為《企業完成房地產開發投資的情況》的統計報告，於所示期間與中國物業市場有關的相關數據：

	二零一五年	二零一六年	二零一七年	二零一八年	二零一九年
	人民幣十億元				
房地產投資總額	9,597.9	10,258.1	10,979.9	12,016.5	13,219.4
住宅物業投資	6,459.5	6,870.0	7,514.8	8,512.4	9,707.1
商業物業投資	1,460.7	1,583.8	1,564.0	1,416.7	1,322.6

誠如上列統計數據所示，由二零一五年起至二零一九年止五年間，房地產投資總額呈增長趨勢。鑒於該增長趨勢，吾等認為，中國經濟增長在若干程度上推動中國的房地產投資活動。

(ii) 成都房地產市場概覽

誠如函件所載，成都土地位於中國四川省成都。作為其中一個在金融、教育、科技及旅遊業方面領先的省份，而其為四川省會，成都的商業及住宅物業市場錄得強勁需求。為評估未來數年成都的商業及住宅物業增長潛力，吾等已從公共領域中取得有關成都地區的房地產發展資料，並進行下述調研工作。

根據國家統計局官方網站所載於二零一四年至二零一九年期間有關成都房地產投資主要指標的數據，吾等注意到，成都房地產投資總額由二零一四年約人民幣2,215.5億元增加至二零一九年約人民幣2,611.9億元，複合年增長率約2.78%。鑒於上述增長趨勢，吾等的結論是成都房地產發展市場維持穩定增長。

此外，吾等亦注意到成都住宅物業的銷售額由二零一四年約人民幣1,618.3億元增加至二零一九年約人民幣3,004.5億元，複合年增長率約10.86%。

經考慮上述研究結果，吾等認為四川省成都的商業及住宅物業發展呈增長趨勢，顯示於成都收購事項完成後會為 貴集團帶來潛在投資回報。

(iii) 上海房地產市場概覽

誠如函件進一步載述，上海土地一及上海土地二位於中國上海。上海為中國經濟金融中心，亦為通往華中及華北其他主要商貿地區的出入口，在中國經濟發展佔主導地位。上海新移民的人口比例甚高，隨著當地居民收入增加，加上地方政府提供稅務優惠，故高檔物業的市場需求將會上升。為評估未來數年上海的商業及住宅物業增長潛力，吾等已從公共領域中取得有關上海地區的房地產發展資料，並進行下述調研工作。

根據國家統計局官方網站所載於二零一四年至二零一九年期間有關上海房地產投資主要指標的數據，吾等注意到，上海房地產投資總額由二零一四年約人民幣3,206.5億元增加至二零一九年約人民幣4,231.4億元，複合年增長率約4.73%。鑒於上述增長趨勢，吾等的結論是上海房地產發展市場維持穩定增長。

經考慮上述研究結果，吾等認為上海的商業及住宅物業發展呈增長趨勢，顯示於匯瓏收購事項及景呈瓏收購事項各自完成後會為 貴集團帶來潛在投資回報。

結論

經考慮上述成都土地、上海土地一及上海土地二的研究結果及開發計劃後，吾等認為該等股權轉讓協議項下擬進行交易符合 貴集團長遠發展策略，將為 貴集團帶來投資良機以提升 貴公司長遠價值，因此符合 貴公司及股東整體利益。

4. 該等股權轉讓協議的主要條款

於二零二零年九月二十八日，益悅及廈門兆翊蓉(均為 貴公司的間接全資附屬公司)訂立該等股權轉讓協議。

4.1 成都兆欣麟股權轉讓協議

成都兆欣麟股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期：二零二零年九月二十八日

訂約方：(i) 建發成都(作為賣方)；及
(ii) 益悅及廈門兆翊蓉(作為買方)。

將予收購權益：建發成都同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購成都兆欣麟的95%及5%股權。

代價：根據成都兆欣麟股權轉讓協議，總代價為人民幣1,008,645,354.05元(可按成都貸款(定義見下文)調整)，包括：

- (i) 現金代價人民幣50,001,583.36元，其中益悅及廈門兆翊蓉將分別出資人民幣47,501,504.19元及人民幣2,500,079.17元；及
- (ii) 償還成都貸款於二零二零年五月十五日的未償還金額(包括本金額及應計利息)人民幣958,643,770.69元(可按二零二零年五月十五日起至成都兆欣麟股權轉讓協議完成當日止期間產生的任何實際金額予以調整)。

成都貸款將由益悅及廈門兆翊蓉根據彼等於緊隨成都收購事項完成後各自於成都兆欣麟的股權比例償還。

於最後實際可行日期，成都貸款的未償還金額更新至約人民幣5,272,292,000元，因此成都兆欣麟股權轉讓協議的總代價由人民幣1,008,645,354.05元修訂至人民幣5,322,293,583.36元，包括：

- (i) 現金代價人民幣50,001,583.36元；及
- (ii) 償還成都貸款於最後實際可行日期的未償還金額(包括本金額及應計利息)人民幣5,272,292,000元(可按最後實際可行日期起至成都兆欣麟股權轉讓協議完成當日止期間產生的任何實際金額予以調整)。

基於上述變動，吾等已審閱成都貸款分別於二零二零年五月十五日及於最後實際可行日期的明細，吾等注意到成都貸款有所增加，主要由於(i)建發成都作出額外借款，以支付成都土地的土地代價連同相關稅項及開支以及於二零二零年五月至十一月已付成都土地的發展成本及其他支出(例如銷售及行政開支)；及(ii)股東貸款本金的應計利息。此外，吾等已審閱相關文件，並認為成都兆欣麟股權轉讓協議的代價變動屬公平合理。

4.1.1 成都兆欣麟股權轉讓協議現金代價的釐定基準

誠如函件所述，成都兆欣麟股權轉讓協議的總代價乃由益悅、廈門兆翊蓉及建發成都經參考(i)成都貸款未償還金額人民幣958,643,770.69元(可據實調整)；及(ii)廈門永大會計師事務所有限公司(「廈門永大會計師事務所」)及廈門乾元資產評估與房地產估價有限公司(「獨立估值師」)對成都兆欣麟於二零二零年五月十五日的總資產及負債(「成都估值」)進行的估值後公平磋商釐定。就董事所深知及及全悉，廈門永大會計師事務所及獨立估值師各自為獨立於 貴集團、其關連人士及建發房產的第三方。

經參考獨立估值師就成都估值編製日期為二零二零年五月二十七日的估值報告(「成都估值報告」)，成都估值結果為經評估資產淨值於二零二零年五月十五日為人民幣50,001,583.36元(「成都估值」)。有關經評估資產淨值乃按經評估總資產價值人民幣1,013,916,017.69元與經評估總負債價值人民幣963,914,434.33元之差額釐定。誠如成都估值報告所述，總負債人民幣963,914,434.33元當中，人民幣958,643,770.69元指成都貸款於二零二零年五月十五日的未償還金額。

4.1.2 代價基準評估

於評估成都兆欣麟股權轉讓協議總代價的釐定基準的公平性及合理性時，吾等已完成以下工作。

(a) 審閱成都估值的估值方法

誠如上文所載，成都兆欣麟股權轉讓協議的總代價乃按成都估值結果釐定。

根據吾等對成都估值報告的審閱，吾等注意到成都估值乃由獨立估值師按資產基礎法(即著重於一間公司資產價值或於扣除負債後其總資產的公平市值的估值方式)編製。

於評估上述估值方法時，吾等注意到成都兆欣麟於二零二零年五月十五日的經審核財務狀況所述收購成都土地的土地使用權的預付金額(即人民幣797,695,430元)指成都兆欣麟的主要資產，佔其總資產(即人民幣1,013,916,018元)約78.67%。鑒於(i)成都兆欣麟的核心資產為成都土地；(ii)成都兆欣麟自其註冊成立以來尚未進行任何業務活動；及(iii)成都兆欣麟的資產及負債各自的賬面值可個別分析、調整及評估，吾等認同獨立估值師的觀點，認為就成都估值採用資產基礎法屬公平合理。

吾等亦考慮未來現金流量法，然而，吾等認為有關方法並不適合，原因為(i)成都土地尚在建設階段；(ii)成都兆欣麟尚未展開任何業務活動；及(iii)未來現金流量法的基準及假設涉及不確定因素，經考慮上述因素後，吾等認為資產基礎法為釐定成都兆欣麟股權轉讓協議的代價提供適當參考。

有關成都兆欣麟資產及負債公平市值的評估方法的詳情於下文載述。

獨立財務顧問函件

(b) 審閱成都估值的估值方法及假設

吾等已審閱成都估值報告，並注意到成都估值結果為人民幣50,001,583.36元。下文載述成都估值報告所載成都兆欣麟於二零二零年五月十五日的資產及負債的概要：

	於二零二零年 五月十五日 人民幣 (經審核)
流動資產	
—預付款項	767,695,430
—其他應收款項	190,949,294
—銀行及手頭現金	55,271,294
流動資產總值	1,013,916,018
流動負債	
—其他應付款項	5,270,000
—應付建發成都款項	958,643,771
—應付稅項	663
流動負債總額	963,914,434
資產淨值	50,001,583

(i) 成都土地的土地使用權價值

吾等注意到成都估值並無計及成都土地的公平市值。據獨立估值師告知，預付土地按金乃按成都兆欣麟就支付成都土地部分代價而已付成都規劃局的實際成本估值。

為評估成都土地的公平市值，貴公司委聘獨立物業估值師戴德梁行有限公司(「物業估值師」)進行估值。經參考物業估值師所編製有關成都土地於二零二零年十月三十一日的市值的估值報告，成都土地於二零二零年十月三十一日重估為人民幣4,969,000,000元(「成都土地估值」)。

為評估成都土地估值的公平性及合理性，吾等進一步審閱成都土地估值的相關估值基準及假設，並已完成以下工作。

審閱估值方法及假設

吾等已與物業估值師討論有關達致成都土地市值所採用方法以及所用基準及假設。

吾等注意到成都土地估值由物業估值師採用直接比較法編製。於吾等與物業估值師的討論過程中，吾等得悉於達致成都土地於二零二零年八月三十一日的市值時，物業估值師已考慮三個公認方法，即市場法(或直接比較法)、收入法及成本法。然而，考慮到(i)成本法被認為不適當用作對收入產生資產進行估值的方法；及(ii)收入法因其無法在當前營運階段使用可靠參數及假設以估計未來經濟利益而被視為不適合。根據上述討論，基於(i)以可資比較地塊交易作參考的直接比較法乃在早期評估物業項目市值時獲普遍採納且公認的方法；及(ii)所得市場可資比較數據及有關估值方法所作的主要假設屬合理，故吾等認同獨立估值師的觀點，認為就成都土地估值採用直接比較法(由基於已變現價格或可資比較物業的現行賣出價的比較組成)屬最適合的方法。

於吾等與物業估值師的討論中，吾等得悉已得出成都土地估值如何達致，以及如何權衡類似規模、性質及地段的可供比較物業與彼等各自的優缺點。

吾等已與物業估值師進一步討論所應用的估值方法，並審閱物業估值師所提供的可資比較土地，吾等注意到物業估值師已物色及分析當地與主體土地具有相近特徵的土地的各類相關銷售憑證，如土地的性質、用途、地盤面積、佈局及交通便利程度。選定的可資比較土地為鄰近成都土地的土地，有關交易於二零一九年至二零二零年期間進行。可資比較土地的單位價格按總建築面積計算介乎每平方米人民幣18,740元至人民幣19,499元。考慮到可資比較土地與成都土地之間的地段、大小及其他特點存在差異而作出適當調整及分析，以達致成都土地的假定單位價值。在透過檢查有關可資比較土地的資料(包括但不限於地段、土地使用期限、容積率及地盤面積)審閱可資比

較土地後，吾等認同物業估值師的觀點，認為所採納的基準屬合適、公平及合理。誠如物業估值師進一步確認，其已就成都土地的業權接獲法律意見，其中主要包括以下資料：

- (i) 成都兆欣麟為成都土地的唯一合法土地使用者；及
- (ii) 成都兆欣麟已取得開發成都土地的相關批准。

基於上文所述，儘管吾等已採取合理步驟審閱成都土地估價，惟吾等並無使用其他估值方法以評估成都土地的價值。

審閱物業估值師的勝任能力

就盡職審查而言，吾等已審閱並查詢(i)物業估值師的委聘條款；(ii)物業估值師於編製成都土地估值方面的資格及經驗；及(iii)物業估值師為進行成都土地估值而採取的步驟及盡職審查措施。吾等注意到物業估值師於編製中國物業估值方面有逾20年經驗。根據物業估值師提供的委聘函及基於吾等與物業估值師的面談，吾等信納物業估值師的委聘條款以及其於編製成都土地估值方面的資格及經驗。

審閱成都土地估值結果

於吾等與物業估值師的討論中，吾等並未發現任何重大因素，可導致吾等質疑成都土地估值所採用的主要基準及假設或所使用資料的公平性及合理性。

(ii) 其他資產及負債的價值

吾等自成都估值注意到，其他資產及負債(包括預付款項及其他應收款項、現金及銀行結餘以及其他負債)的價值按其成本估值及並無作出任何調整，且經考慮該等其他資產及負債的性質不受市場變動及折舊影響，吾等認為按其賬面值評估該等資產及負債屬公平合理。

(c) 審閱獨立估值師的勝任能力

就盡職審查目的而言，吾等已審閱及查詢(i)獨立估值師的委聘條款；(ii)獨立估值師於編製成都估值報告方面的資格及經驗；及(iii)獨立估值師為進行成都估值而採取的步驟及盡職審查措施。根據獨立估值師所提供的委聘函及其他相關資料，並基於吾等與獨立估值師的面談，吾等信納獨立估值師的委聘條款以及其於編製成都估值報告方面的資格及經驗。

(d) 有關成都估值的評估結果

經考慮上文所述，吾等認為成都估值及成都土地估值屬公平合理。

4.1.3 審閱成都貸款的未償還金額

吾等得悉成都貸款於最後實際可行日期的未償還結餘為人民幣5,272,292,000元。誠如成都兆欣麟股權轉讓協議所載，有關金額可按最後實際可行日期起至成都兆欣麟股權轉讓協議完成當日止期間產生的任何實際金額予以調整。

根據成都兆欣麟的經審核財務報表，成都貸款於二零二零年八月三十一日的未償還結餘約為人民幣3,547,040,000元。據董事告知，成都貸款為無抵押、按年利率5.5%計息並須按要求償還，而全部金額已用於支付成都土地的收購成本及建造成本。經檢查成都貸款未償還金額的明細及相關文件，吾等認為成都貸款的釐定基準屬公平合理。

此外，吾等得悉 貴公司與建發房產訂立框架協議(於二零二零年四月一日經修訂)，內容有關建發房產授出不超過人民幣40,000,000,000元的股東貸款，而有關貸款的年利率為5.5% (「建發貸款」)。董事表示，建發貸款的條款(經不時修訂)較香港及中國的獨立第三方金融機構向貴集團提供的同類無抵押貸款的條款更優惠。就此，吾等已(i)比較建發貸款與成都貸款的年利率；(ii)審閱 貴集團現有銀行貸款的條款；及(iii)向管理層查詢有關任何替代方法的考慮，吾等注意到

(i) 成都貸款所提供的利率為5.5%，與建發貸款的利率相若；

- (ii) 貴集團現有銀行貸款(按實際年利率介乎3.5%至7.0%計息)的財務成本乃(a)以 貴集團的物業、廠房及設備、開發中物業以及投資物業的法定置押作抵押；或(b)由建發房產或 貴公司附屬公司擔保；
- (iii) 管理層已就 貴集團獲授新信貸額度或貸款的可能性及可行性與中國多間銀行接洽，然而，鑑於(a)貸款金額龐大；(b)未能提供擔保／或抵押資產；及(c) 貴集團於二零二零年中期業績所述的高資產負債比率，所提供的利率將高於成都貸款所提供的利率(即年利率5.5%)。

基於上文所述，吾等的結論是管理層對成都貸款採納的考慮有理據，而有關條款屬公平合理，並符合股東及 貴公司整體利益。

4.1.4 評估代價基準的結論

除審閱成都估值及成都土地估值外，吾等亦已審閱管理層所提供成都兆欣麟於二零二零年十月三十一日的未經審核財務報表。根據有關審閱，吾等注意到以下各項：

- (i) 根據成都兆欣麟於二零二零年十月三十一日的未經審核財務報表，成都兆欣麟於二零二零年十月三十一日的未經審核資產淨值約為人民幣45,439,000元。因此，成都兆欣麟的資產淨值較其於二零二零年五月十五日的資產淨值(即約人民幣50,002,000元)減少約人民幣4,563,000元。經查詢及審閱上述未經審核財務報表的明細後，吾等注意到有關減少主要由於確認成都土地建造成本及於二零二零年五月十六日至二零二零年十月三十一日成都貸款增加的合併影響所致；及
- (ii) 成都土地於二零二零年十月三十一日的公平值(即人民幣4,969,000,000元)指與(a)成都土地於二零二零年八月三十一日的賬面值(即人民幣4,779,986,000元)；及(b)自二零二零年八月三十一日至二零二零年十月三十一日止期間的在建工程(未經審核)約人民幣174,750,000元兩者的總額人民幣4,954,736,000元比較的重估盈餘約人民幣14,264,000元。

因此，上述公平值盈餘(即人民幣14,264,000元)指於二零二零年五月十五日與二零二零年十月三十一日的資產淨值之間差額(即人民幣4,563,000元)的溢價。

基於上文所述，儘管成都兆欣麟股權轉讓協議的總代價乃按成都估值釐定，而成都估值並無計及(i)成都兆欣麟於二零二零年十月三十一日的財務狀況；及(ii)成都土地的公平值，吾等得悉董事已考慮(i)物業估值師所評估的成都土地的公平值，當中公平值盈餘足以彌補資產淨值變動虧損；及(ii)本函件「訂立該等股權轉讓協議的理由及裨益」分節所述理由及裨益後，吾等認同董事觀點，認為成都兆欣麟股權轉讓協議代價的釐定基準屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

4.2 廈門匯瓏股權轉讓協議

廈門匯瓏股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二零年九月二十八日

訂約方： (i) 建發房產及廈門利源(作為賣方)；及
(ii) 益悅及廈門兆翊蓉(作為買方)。

將予收購權益： (i) 建發房產同意出售而益悅同意收購廈門匯瓏的95%股權；及
(ii) 廈門利源同意出售而廈門兆翊蓉同意收購廈門匯瓏的5%股權。

代價： 根據廈門匯瓏股權轉讓協議，總代價為人民幣2,588,484,971.47元，指償還匯瓏貸款於二零二零年五月三十一日的未償還金額(包括本金額及應計利息)人民幣2,588,484,971.47元(可按二零二零年五月三十一日起至廈門匯瓏股權轉讓協議完成當日止期間產生的任何實際金額予以調整)。

匯瓏貸款將由益悅及廈門兆翊蓉根據彼等於緊隨匯瓏收購事項完成後各自於廈門匯瓏的股權比例償還。

於最後實際可行日期，匯瓏貸款的未償還金額更新至約人民幣2,662,930,000元，因此廈門匯瓏股權轉讓協議的總代價由人民幣2,588,484,971.47元修訂至人民幣2,662,930,000元(可按最後實際可行日期起至廈門匯瓏股權轉讓協議完成當日止期間產生的任何實際金額予以調整)。

基於上述變動，吾等已審閱匯瓏貸款分別於二零二零年五月三十一日及於最後實際可行日期的明細，吾等注意到匯瓏貸款有所增加，主要由於(i)建發房產作出額外借款，以支付於二零二零年五月至十一月已付上海土地一的發展成本及其他支出(例如銷售及行政開支)；及(ii)股東貸款本金的應計利息。此外，吾等已審閱相關文件，並認為廈門匯瓏股權轉讓協議的代價變動屬公平合理。

4.2.1 廈門匯瓏股權轉讓協議現金代價的釐定基準

誠如函件所述，廈門匯瓏股權轉讓協議的總代價乃由益悅、廈門兆翊蓉、建發房產及廈門利源經參考(i)匯瓏貸款於二零二零年五月三十一日的未償還金額人民幣2,588,484,971.47元；及(ii)廈門永大會計師事務所及獨立估值師對廈門匯瓏於二零二零年五月三十一日的總資產及負債進行的估值(「匯瓏估值」)後公平磋商釐定。

經參考獨立估值師就匯瓏估值編製日期為二零二零年六月二十四日的估值報告(「匯瓏估值報告」)，匯瓏估值結果為經評估資產淨值於二零二零年五月三十一日為人民幣0元。有關經評估資產淨值乃按經評估總資產價值人民幣2,590,053,205.77元與經評估總負債價值人民幣2,590,053,205.77元之差額釐定。誠如匯瓏估值報告所述，總負債人民幣2,590,053,205.77元當中，人民幣2,588,484,971.47元指匯瓏貸款於二零二零年五月三十一日的未償還金額。

4.2.2 代價基準評估

於評估廈門匯瓏股權轉讓協議總代價的釐定基準的公平性及合理性時，吾等已完成以下工作。

(a) 審閱匯瓏估值的估值方法

誠如上文所載，廈門匯瓏股權轉讓協議的總代價乃按匯瓏估值結果釐定。

根據吾等對匯瓏估值報告的審閱，吾等注意到匯瓏估值乃由獨立估值師按資產基礎法編製。

於評估上述估值方法時，吾等注意到廈門匯瓏於二零二零年五月三十一日的經審核財務狀況所述用於撥付收購上海土地一的土地使用權的其他應收款項及銀行結餘(即人民幣2,590,053,206元)指廈門匯瓏的全部資產。鑒於(i)廈門匯瓏的核心資產為上海土地一；(ii)廈門匯瓏自其註冊成立以來尚未進行任何業務活動；及(iii)廈門匯瓏的資產及負債各自的賬面值可個別分析、調整及評估，吾等認同獨立估值師的觀點，認為就匯瓏估值採用資產基礎法屬公平合理。

吾等亦考慮未來現金流量法，然而，吾等認為有關方法並不適合，原因為(i)上海土地一尚在建設階段；(ii)廈門匯瓏尚未展開任何業務活動；及(iii)未來現金流量法的基準及假設涉及不確定因素，經考慮上述因素後，吾等認為資產基礎法為釐定廈門匯瓏股權轉讓協議的代價提供適當參考。

有關廈門匯瓏資產及負債公平市值的評估方法的詳情於下文載述。

獨立財務顧問函件

(b) 審閱匯瓏估值的估值方法及假設

吾等已審閱匯瓏估值報告，並注意到匯瓏估值結果為人民幣0元。下文載述匯瓏估值報告所載廈門匯瓏於二零二零年五月三十一日的資產及負債的概要：

	於二零二零年 五月三十一日 人民幣 (經審核)
流動資產	
—其他應收款項	526,650,246
—銀行及手頭現金	2,063,402,960
流動資產總值	2,590,053,206
流動負債	
—其他應付款項	1,568,234
—應付建發房產款項	2,588,484,972
流動負債總額	2,590,053,206
資產淨值	0

(i) 上海土地一的土地使用權價值

吾等注意到匯瓏估值並無計及上海土地一的公平市值。據獨立估值師告知，預付土地按金乃按廈門匯瓏就支付上海土地一部分代價而已付上海市寶山區規劃和自然資源局的實際成本估值。

為評估上海土地一的公平市值，貴公司委聘物業估值師進行估值。經參考物業估值師所編製有關上海土地一於二零二零年十月三十一日的市值的估值報告，上海土地一於二零二零年十月三十一日重估為人民幣2,598,000,000元（「匯瓏土地估值」）。

為評估匯瓏土地估值的公平性及合理性，吾等進一步審閱匯瓏土地估值的相關估值基準及假設，並已完成以下工作。

審閱估值方法及假設

吾等已與物業估值師討論有關達致上海土地一市值所採用方法以及所用基準及假設。

吾等注意到匯瓏土地估值由物業估值師採用直接比較法編製。於吾等與物業估值師的討論過程中，吾等得悉於達致上海土地一於二零二零年八月三十一日的市值時，物業估值師已考慮三個公認方法，即市場法(或直接比較法)、收入法及成本法。然而，考慮到(i)成本法被認為不適當用作對收入產生資產進行估值的方法；及(ii)收入法因其無法在當前營運階段使用可靠參數及假設以估計未來經濟利益而被視為不適合。根據上述討論，基於(i)以可資比較地塊交易作參考的直接比較法乃在早期評估物業項目市值時獲普遍採納且公認的方法；及(ii)所得市場可資比較數據及有關估值方法所作的主要假設屬合理，故吾等認同物業估值師的觀點，認為就匯瓏土地估值採用直接比較法(由基於已變現價格或可資比較物業的現行賣出價的比較組成)屬最適合的方法。

於吾等與物業估值師的討論中，吾等得悉已得出匯瓏土地估值如何達致，以及如何權衡類似規模、性質及地段的可供比較物業與彼等各自的優缺點。

吾等已與物業估值師進一步討論所應用的估值方法，並審閱物業估值師所提供的可資比較土地，吾等注意到物業估值師已物色及分析當地與主體土地具有相近特徵的土地的各類相關銷售憑證，如土地的性質、用途、地盤面積、佈局及交通便利程度。選定的可資比較土地為鄰近上海土地一的土地，有關交易於二零二零年期間進行。可資比較土地的單位價格按總建築面積計算介乎每平方米人民幣19,876元至人民幣23,760元。考慮到可資比較土地與上海土地一之間的地段、大小及其他特點存在差異而作出適當調整及分析，以達致上海土地一的假定單位價

值。在透過檢查有關可資比較土地的資料(包括但不限於地段、土地使用期限、容積率及地盤面積)審閱可資比較土地後，吾等認同物業估值師的觀點，認為所採納的基準屬合適、公平及合理。誠如物業估值師進一步確認，其已就上海土地一的業權接獲法律意見，其中主要包括以下資料：

- (i) 上海兆仁已取得上海土地一的不動產權證書，該不動產權證書屬有效合法；
- (ii) 上海兆仁為上海土地一的唯一合法土地使用者；及
- (iii) 上海兆仁已取得開發上海土地一的相關批准。

基於上文所述，儘管吾等已採取合理步驟審閱匯瓏土地估價，惟吾等並無使用其他估值方法以評估上海土地一的價值。

審閱物業估值師的勝任能力

請參閱本函件第57頁「4.1.成都兆欣麟股權轉讓協議」一節內「審閱物業估值師的勝任能力」分節。

審閱匯瓏土地估值結果

於吾等與物業估值師的討論中，吾等並未發現任何重大因素，可導致吾等質疑匯瓏土地估值所採用的主要基準及假設或所使用資料的公平性及合理性。

(ii) 其他資產及負債的價值

吾等自匯瓏估值注意到，其他資產及負債(包括預付款項及其他應收款項、現金及銀行結餘以及其他負債)的價值按其成本估值及並無作出任何調整，且經考慮該等其他資產及負債的性質不受市場變動及折舊影響，吾等認為按其賬面值評估該等資產及負債屬公平合理。

(c) 審閱獨立估值師的勝任能力

請參閱本函件第57頁「4.1. 成都兆欣麟股權轉讓協議」一節內「審閱獨立估值師的勝任能力」分節。

(d) 有關匯瓏估值的評估結果

經考慮上文所述，吾等認為匯瓏估值及匯瓏土地估值屬公平合理。

4.2.3 審閱匯瓏貸款的未償還金額

吾等得悉匯瓏貸款於最後實際可行日期的未償還結餘為人民幣2,662,930,000元。誠如廈門匯瓏股權轉讓協議所載，有關金額可按最後實際可行日期起至廈門匯瓏股權轉讓協議完成當日止期間產生的任何實際金額予以調整。

根據廈門匯瓏的經審核財務報表，匯瓏貸款於二零二零年八月三十一日的未償還結餘約為人民幣2,579,881,000元。據董事告知，匯瓏貸款為無抵押、按年利率5.5%計息並須按要求償還，而全部金額已用於支付上海土地一的收購成本及建造成本。經考慮匯瓏貸款的免息條款並檢查其未償還金額的明細及相關文件，吾等認為匯瓏貸款的釐定基準屬公平合理，對貴公司及股東整體有利。

此外，吾等已(i)比較建發貸款與匯瓏貸款的年利率；(ii)審閱貴集團現有銀行貸款的條款；及(iii)向管理層查詢有關任何替代方法的考慮，吾等注意到

- (i) 匯瓏貸款所提供的利率為5.5%，與建發貸款的利率相若；
- (ii) 貴集團現有銀行貸款(按實際年利率介乎3.5%至7.0%計息)的財務成本乃(a)以貴集團的物業、廠房及設備、開發中物業以及投資物業的法定置押作抵押；或(b)由建發房產或貴公司附屬公司擔保；

- (iii) 管理層已就 貴集團獲授新信貸額度或貸款的可能性及可行性與中國多間銀行接洽，然而，鑑於(a)貸款金額龐大；(b)未能提供擔保／或抵押資產；及(c) 貴集團於二零二零年中期業績所述的高資產負債比率，所提供的利率將高於匯瓏貸款所提供的利率(即年利率5.5%)。

基於上文所述，吾等的結論是管理層對匯瓏貸款採納的考慮有理據，而有關條款屬公平合理，並符合股東及 貴公司整體利益。

4.2.4 評估代價基準的結論

除審閱匯瓏估值及匯瓏土地估值外，吾等亦已審閱管理層所提供廈門匯瓏於二零二零年十月三十一日的未經審核財務報表。根據有關審閱，吾等注意到以下各項：

- (i) 根據廈門匯瓏於二零二零年十月三十一日的未經審核綜合財務報表，廈門匯瓏於二零二零年十月三十一日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣830,000元。因此，廈門匯瓏的綜合資產淨值較其於二零二零年五月三十一日的綜合資產淨值(即人民幣0元)增加約人民幣830,000元。經查詢及審閱上述未經審核財務報表的明細後，吾等注意到有關增加主要由於確認上海土地一建造成本及於二零二零年五月三十一日至二零二零年十月三十一日匯瓏貸款增加的合併影響所致；及
- (ii) 上海土地一於二零二零年十月三十一日的公平值(即人民幣2,598,000,000元)指與(a)上海土地一於二零二零年八月三十一日的賬面值(即人民幣2,535,837,000元)；及(b)自二零二零年八月三十一日至二零二零年十月三十一日止期間的在建工程(未經審核)約人民幣41,022,000元兩者的總額人民幣2,579,859,000元比較的重估盈餘約人民幣18,141,000元。

因此，上述公平值盈餘(即人民幣18,141,000元)指於二零二零年五月三十一日與二零二零年十月三十一日的未經審核綜合資產淨值之間差額(即人民幣830,000)的溢價。

基於上文所述，儘管廈門匯瓏股權轉讓協議的總代價乃按匯瓏估值釐定，吾等得悉董事已考慮(i)物業估值師所評估的上海土地一的公平值，即與原收購成本相比的公平值盈餘；(ii)廈門匯瓏於二零二零年十月三十一日的資產淨值與於二零二零年五月三十一日的資產淨值相比並無重大變動；及(iii)本函件「訂立該等股權轉讓協議的理由及裨益」分節所述理由及裨益後，吾等認同董事觀點，認為廈門匯瓏股權轉讓協議代價的釐定基準屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

4.3 廈門景呈瓏股權轉讓協議

廈門景呈瓏股權轉讓協議的主要條款概述如下：

日期： 二零二零年九月二十八日

訂約方： (i) 建發房產及廈門利源(作為賣方)；及
(ii) 益悅及廈門兆翊蓉(作為買方)。

將予收購權益： (i) 建發房產同意出售而益悅同意收購廈門景呈瓏的95%股權；及
(ii) 廈門利源同意出售而廈門兆翊蓉同意收購廈門景呈瓏的5%股權。

代價： 根據廈門景呈瓏股權轉讓協議，總代價為人民幣1,150,434,283.06元，指償還景呈瓏貸款於二零二零年五月三十一日的未償還金額(包括本金額及應計利息)人民幣1,150,434,283.06元(可按二零二零年五月三十一日起至廈門景呈瓏股權轉讓協議完成當日止期間產生的任何實際金額予以調整)。

景呈瓏貸款將由益悅及廈門兆翊蓉根據彼等於緊隨景呈瓏收購事項完成後各自於廈門景呈瓏的股權比例償還。

於最後實際可行日期，景呈瓏貸款的未償還金額更新至約人民幣1,229,570,000元，因此廈門景呈瓏股權轉讓協議的總代價由人民幣1,150,434,283.06元修訂至人民幣1,229,570,000元(可按最後實際可行日期起至廈門景呈瓏股權轉讓協議完成當日止期間產生的任何實際金額予以調整)。

基於上述變動，吾等已審閱景呈瓏貸款分別於二零二零年五月三十一日及於最後實際可行日期的明細，吾等注意到景呈瓏貸款有所增加，主要由於(i)建發房產作出額外借款，以支付於二零二零年五月至十一月已付上海土地二的發展成本及其他支出(例如銷售及行政開支)；及(ii)股東貸款本金的應計利息。此外，吾等已審閱相關文件，並認為廈門景呈瓏股權轉讓協議的代價變動屬公平合理。

4.3.1 廈門景呈瓏股權轉讓協議現金代價的釐定基準

誠如函件所述，廈門景呈瓏股權轉讓協議的總代價乃由益悅、廈門兆翊蓉、建發房產及廈門利源經參考(i)景呈瓏貸款於二零二零年五月三十一日的未償還金額人民幣1,150,434,283.06元；及(ii)廈門永大會計師事務所及獨立估值師對廈門景呈瓏於二零二零年五月三十一日的總資產及負債進行的估值(「景呈瓏估值」)後公平磋商釐定。

經參考獨立估值師就景呈瓏估值編製日期為二零二零年六月二十二日的估值報告(「景呈瓏估值報告」)，景呈瓏估值結果為經評估資產淨值於二零二零年五月三十一日為人民幣0元。有關經評估資產淨值乃按經評估總資產價值人民幣1,150,434,283.06元與經評估總負債價值人民幣1,150,434,283.06元之差額釐定。誠如景呈瓏估值報告所述，總負債人民幣1,150,434,283.06元指景呈瓏貸款於二零二零年五月三十一日的未償還金額。

4.3.2 代價基準評估

於評估廈門景呈瓏股權轉讓協議總代價的釐定基準的公平性及合理性時，吾等已完成以下工作。

(a) 審閱景呈瓏估值的估值方法

誠如上文所載，廈門景呈瓏股權轉讓協議的總代價乃按景呈瓏估值結果釐定。

根據吾等對景呈瓏估值報告的審閱，吾等注意到景呈瓏估值乃由獨立估值師按資產基礎法編製。

於評估上述估值方法時，吾等注意到廈門景呈瓏於二零二零年五月三十一日的經審核財務狀況所述用於撥付收購上海土地二的土地使用權的銀行結餘及其他應收款項(即人民幣1,150,434,283元)指廈門景呈瓏的全部資產。鑒於(i)廈門景呈瓏的核心資產為上海土地二；(ii)廈門景呈瓏自其註冊成立以來尚未進行任何業務活動；及(iii)廈門景呈瓏的資產及負債各自的賬面值可個別分析、調整及評估，吾等認同獨立估值師的觀點，認為就景呈瓏估值採用資產基礎法屬公平合理。

吾等亦考慮未來現金流量法，然而，吾等認為有關方法並不適合，原因為(i)上海土地二尚在建設階段；(ii)廈門景呈瓏尚未展開任何業務活動；及(iii)未來現金流量法的基準及假設涉及不確定因素，經考慮上述因素後，吾等認為資產基礎法為釐定廈門景呈瓏股權轉讓協議的代價提供適當參考。

有關廈門景呈瓏資產及負債公平市值的評估方法的詳情於下文載述。

(b) 審閱景呈瓏估值的估值方法及假設

吾等已審閱景呈瓏估值報告，並注意到景呈瓏估值結果為人民幣0元。下文載述景呈瓏估值報告所載廈門景呈瓏於二零二零年五月三十一日的資產及負債的概要：

	於二零二零年 五月三十一日 人民幣 (經審核)
流動資產	
—其他應收款項	219,094,283
—銀行及手頭現金	931,340,000
	1,150,434,283
流動負債	
—應付建發房產款項	1,150,434,283
	1,150,434,283
資產淨值	0

(i) 上海土地二的土地使用權價值

吾等注意到景呈瓏估值並無計及上海土地二的公平市值。據獨立估值師告知，預付土地按金乃按廈門景呈瓏就支付上海土地二部分代價而已付上海市閔行區規劃和自然資源局的實際成本估值。

為評估上海土地二的公平市值，貴公司委聘物業估值師進行估值。經參考物業估值師所編製有關上海土地二於二零二零年十月三十一日的市值的估值報告，上海土地二於二零二零年十月三十一日重估為人民幣1,178,000,000元（「**景呈瓏土地估值**」）。

為評估景呈瓏土地估值的公平性及合理性，吾等進一步審閱景呈瓏土地估值的相關估值基準及假設，並已完成以下工作。

審閱估值方法及假設

吾等已與物業估值師討論有關達致上海土地二市值所採用方法以及所用基準及假設。

吾等注意到景呈瓏土地估值由物業估值師採用直接比較法編製。於吾等與物業估值師的討論過程中，吾等得悉於達致上海土地二於二零二零年八月三十一日的市值時，物業估值師已考慮三個公認方法，即市場法(或直接比較法)、收入法及成本法。然而，考慮到(i)成本法被認為不適當用作對收入產生資產進行估值的方法；及(ii)收入法因其無法在當前營運階段使用可靠參數及假設以估計未來經濟利益而被視為不適合。根據上述討論，基於(i)以可資比較地塊交易作參考的直接比較法乃在早期評估物業項目市值時獲普遍採納且公認的方法；及(ii)所得市場可資比較數據及有關估值方法所作的主要假設屬合理，故吾等認同物業估值師的觀點，認為就景呈瓏土地估值採用直接比較法(由基於已變現價格或可資比較物業的現行賣出價的比較組成)屬最適合的方法。

於吾等與物業估值師的討論中，吾等得悉已得出景呈瓏土地估值如何達致，以及如何權衡類似規模、性質及地段的可供比較物業與彼等各自的優缺點。

吾等已與物業估值師進一步討論所應用的估值方法，並審閱物業估值師所提供的可資比較土地，吾等注意到物業估值師已物色及分析當地與主體土地具有相近特徵的土地的各類相關銷售憑證，如土地的性質、用途、地盤面積、佈局及交通便利程度。選定的可資比較土地為鄰近上海土地二的土地，有關交易於二零一九年至二零二零年期間進行。可資比較土地的單位價格按總建築面積計算介乎每平方米人民幣16,232元至人民幣19,173元。考慮到可資比較土地與上海土地二之間的地段、大小及其他特點存在差異而作出適當調整及分析，以達致上海土地二的假定單位價值。在透過檢查有關可資比較土地的資料(包括但不限於地段、土地使用期限、容積率及地盤面積)審閱可資

比較土地後，吾等認同物業估值師的觀點，認為所採納的基準屬合適、公平及合理。誠如物業估值師進一步確認，其已就上海土地二的業權接獲法律意見，其中主要包括以下資料：

- (i) 上海兆閔已取得上海土地二的不動產權證書，該不動產權證書屬有效合法；
- (ii) 上海兆閔為上海土地二的唯一合法土地使用者；及
- (iii) 上海兆閔已取得開發上海土地二的相關批准。

基於上文所述，儘管吾等已採取合理步驟審閱景呈瓏土地估價，惟吾等並無使用其他估值方法以評估上海土地二的價值。

審閱物業估值師的勝任能力

請參閱本函件第57頁「4.1. 成都兆欣麟股權轉讓協議」一節內「審閱物業估值師的勝任能力」分節。

審閱景呈瓏土地估值結果

於吾等與物業估值師的討論中，吾等並未發現任何重大因素，可導致吾等質疑景呈瓏土地估值所採用的主要基準及假設或所使用資料的公平性及合理性。

(ii) 其他資產及負債的價值

吾等自景呈瓏估值注意到，其他資產及負債(包括預付款項及其他應收款項、現金及銀行結餘以及其他負債)的價值按其成本估值及並無作出任何調整，且經考慮該等其他資產及負債的性質不受市場變動及折舊影響，吾等認為按其賬面值評估該等資產及負債屬公平合理。

(c) 審閱獨立估值師的勝任能力

請參閱本函件第57頁「4.1. 成都兆欣麟股權轉讓協議」一節內「審閱獨立估值師的勝任能力」分節。

(d) 有關景呈瓏估值的評估結果

經考慮上文所述，吾等認為景呈瓏估值及景呈瓏土地估值屬公平合理。

4.3.3 審閱景呈瓏貸款的未償還金額

吾等得悉景呈瓏貸款於最後實際可行日期的未償還結餘為人民幣1,229,570,000元。誠如廈門景呈瓏股權轉讓協議所載，有關金額可按最後實際可行日期起至廈門景呈瓏股權轉讓協議完成當日止期間產生的任何實際金額予以調整。

根據廈門景呈瓏的經審核財務報表，景呈瓏貸款於二零二零年八月三十一日的未償還結餘約為人民幣1,153,452,000元。據董事告知，景呈瓏貸款為無抵押、按年利率5.5%計息並須按要求償還，而全部金額已用於支付上海土地二的收購成本及建造成本。經考慮景呈瓏貸款的免息條款並檢查其未償還金額的明細及相關文件，吾等認為景呈瓏貸款的釐定基準屬公平合理，對 貴公司及股東整體有利。

此外，吾等已(i)比較建發貸款與景呈瓏貸款的年利率；(ii)審閱 貴集團現有銀行貸款的條款；及(iii)向管理層查詢有關任何替代方法的考慮，吾等注意到

- (i) 景呈瓏貸款所提供的利率為5.5%，與建發貸款的利率相若；
- (ii) 貴集團現有銀行貸款(按實際年利率介乎3.5%至7.0%計息)的財務成本乃(a)以 貴集團的物業、廠房及設備、開發中物業以及投資物業的法定置押作抵押；或(b)由建發房產或 貴公司附屬公司擔保；
- (iii) 管理層已就 貴集團獲授新信貸額度或貸款的可能性及可行性與中國多間銀行接洽，然而，鑑於(a)貸款金額龐大；(b)未能提供擔保／或抵押資產；及(c) 貴集團於二零二零年中期業績所述的高資產負債比率，所提供的利率將高於景呈瓏貸款所提供的利率(即年利率5.5%)。

基於上文所述，吾等的結論是管理層對景呈瓏貸款採納的考慮有理據，而有關條款屬公平合理，並符合股東及 貴公司整體利益。

4.3.4 評估代價基準的結論

除審閱景呈瓏估值及景呈瓏土地估值外，吾等亦已審閱管理層所提供廈門景呈瓏於二零二零年十月三十一日的未經審核財務報表。根據有關審閱，吾等注意到以下各項：

- (i) 根據廈門景呈瓏於二零二零年十月三十一日的未經審核綜合財務報表，廈門景呈瓏於二零二零年十月三十一日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣934,000元。因此，廈門景呈瓏的綜合資產淨值較其於二零二零年五月三十一日的綜合資產淨值(即人民幣0元)增加約人民幣934,000元。經查詢及審閱上述未經審核財務報表的明細後，吾等注意到有關增加主要由於確認上海土地二建造成本及於二零二零年五月三十一日至二零二零年十月三十一日景呈瓏貸款增加的合併影響所致；及
- (ii) 上海土地二於二零二零年十月三十一日的公平值(即人民幣1,178,000,000元)指與(a)上海土地二於二零二零年八月三十一日的賬面值(即人民幣1,144,846,000元)；及(b)自二零二零年八月三十一日至二零二零年十月三十一日止期間的在建工程(未經審核)約人民幣20,775,000元兩者的總額人民幣1,165,621,000元比較的重估盈餘約人民幣12,379,000元。

因此，上述公平值盈餘(即人民幣12,379,000元)指於二零二零年五月三十一日與二零二零年十月三十一日的未經審核綜合資產淨值之間差額(即人民幣934,000)的溢價。

基於上文所述，儘管廈門景呈瓏股權轉讓協議的總代價乃按景呈瓏估值釐定，吾等得悉董事已考慮(i)物業估值師所評估的上海土地二的公平值，即與原收購成本相比的公平值盈餘；(ii)廈門景呈瓏於二零二零年十月三十一日的資產淨值與於二零二零年五月三十一日的資產淨值相比並無重大變動；及(iii)本函件「訂立該等股權轉讓協議的理由及裨益」分節所述理由及裨益後，吾等認同董事觀點，認為廈門景呈瓏股權轉讓協議代價的釐定基準屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

5. 該等股權轉讓協議項下擬進行交易的財務影響

於該等股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，益悅及廈門兆翊蓉將分別持有成都兆欣麟、廈門匯瓏及廈門景呈瓏各自的95%及5%股權。因此，成都兆欣麟、廈門匯瓏及廈門景呈瓏各自將成為 貴公司的間接全資附屬公司，而其各自的財務業績將於 貴公司綜合財務報表內綜合入賬。

(a) 盈利

預期成都土地、上海土地一及上海土地二各自的建築工程將不會於緊隨交易完成後完工。因此，成都收購事項、匯瓏收購事項及景呈瓏收購事項不會於完成後即時為 貴集團貢獻營業額或溢利。誠如函件所載，成都土地、上海土地一及上海土地二的建築工程預定於二零二三年之前完工。預期上述建築工程一經完工，將會為 貴集團帶來長期穩定收入。

(b) 資產淨值

載列於通函附錄三為經擴大集團的未經審核備考資產及負債表，當中說明假設交易已於二零二零年八月三十一日完成的情況下，成都收購事項、匯瓏收購事項及景呈瓏收購事項的合計財務影響。根據經擴大集團的未經審核備考財務資料， 貴集團的總資產將由約人民幣139,146,155,000元增加至約人民幣140,578,458,000元，而 貴集團的負債將由約人民幣121,280,692,000元增加至約人民幣122,791,465,000元。因此， 貴集團的資產淨值將減少約人民幣98,470,000元。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為該等股權轉讓協議的條款(i)乃於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；(ii)乃正常商業條款；(iii)屬公平合理；及(iv)符合 貴公司及股東整體利益。

獨立財務顧問函件

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成於股東特別大會上提呈的決議案，以批准交易，且吾等建議獨立股東就此投票贊成決議案。

此 致

建發國際投資集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
裕韜資本有限公司
副董事
禰廷彰
謹啟

代表
裕韜資本有限公司
董事
蕭恕明
謹啟

二零二零年十二月二十三日

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零一九年十二月三十一日止三個財政年度各年以及截至二零二零年六月三十日止六個月的財務資料已於下列文件中披露，有關文件已登載於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.cndintl.com>)：

- 本公司於二零一八年四月二十日刊發截至二零一七年十二月三十一日止年度的年報(第84至179頁)及可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0420/ltm20180420970_c.pdf
- 本公司於二零一九年四月十八日刊發截至二零一八年十二月三十一日止年度的年報(第110至239頁)及可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0418/ltm20190418585_c.pdf
- 本公司於二零二零年四月八日刊發截至二零一九年十二月三十一日止年度的年報(第111至238頁)及可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0408/2020040800559_c.pdf
- 本公司於二零二零年九月十四日刊發截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告(第3至35頁)及可查閱：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0914/2020091400500_c.pdf

2. 債務聲明

借款 — 有抵押

於二零二零年十月三十一日(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，經擴大集團有擔保及有抵押計息銀行借款約為人民幣16,237,141,000元。經擴大集團有擔保及有抵押計息銀行借款中約人民幣300,000,000元以投資物業作抵押，而約人民幣15,937,141,000元以開發中物業作抵押。

借款 — 無抵押

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團的無抵押及有擔保計息銀行借款約為人民幣9,943,765,000元、無抵押及無擔保應付經擴大集團非控股股東款項約為人民幣4,782,085,000元、來自中間控股公司的無抵押及無擔保計息貸款約為人民幣36,394,020,000元以及無抵押租賃負債約為人民幣118,953,000元。

證券化協議的收款

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團有證券化安排的收款約人民幣2,048,596,000元，該收款為以若干物業銷售的購房尾款及若干物業管理費用於將來的應收款作為抵押。

融資擔保合約

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團已就授予經擴大集團物業買家的按揭融資約人民幣36,778,398,000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)房地產所有權證的發出時間(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

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團就物業、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約為人民幣5,770,000元、人民幣36,975,510,000元及人民幣2,498,900,000元。

抵押資產

於二零二零年十月三十一日，銀行借款由相關資產(包括經擴大集團的若干物業、公平值約為人民幣628,000,000元的投資物業以及賬面值約為人民幣33,165,423,000元的若干待售開發中物業)作實際抵押。

或然負債

於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何重大或然負債。

免責聲明

除通函本節上文所述以及經擴大集團內公司間負債及日常業務過程中的一般貿易應付款項外，於二零二零年十月三十一日營業時間結束時，經擴大集團並無任何其他已發行但未償還、或法定或以其他方式增設但未發行的債務證券、貸款或任何定期貸款(有抵押、無抵押、有擔保或其他形式)、任何其他借款或屬借貸性質的債務，包括銀行透支及任何承兌負債(一般貿易票據除外)或其他類似債務、承兌信貸、債券、按揭、押記、融資租賃或租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金充足性

董事認為，考慮到經擴大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，經擴大集團將有充足營運資金以滿足其自本通函日期起未來十二個月的現有需求。

4. 成都兆欣麟的財務資料

成都兆欣麟的財務資料以人民幣列值，人民幣為成都兆欣麟經營所在的主要經濟體的貨幣(即其功能貨幣)。由核數師編製的成都兆欣麟會計師報告載於本通函附錄二A。

行業分析

二零二零年上半年，2019新型冠狀病毒疫情席捲世界，各大經濟體之間摩擦不斷升溫，未來經濟發展形勢面臨較大不確定性。中國政府實施嚴格的管控措施以控制本地爆發，但二零二零年第一季度中國國內生產總值仍然首度出現負增長，但二零二零年第二季度已開始有序復工復產。為了應對疫情的衝擊，中國政府採用更加寬鬆的貨幣政策和更加積極的財政政策。各個地方政府也有所放寬限購限價政策。中國房地產行業二零二零年第一季度受到疫情壓抑的需求也逐步釋放，二零二零年第二季度房地產市場開始回暖。

預期二零二零年下半年中國房地產市場可能迎來一定需求爆發，但總體方向不會偏離「房住不炒」的基調，隨著住房進一步回歸居住屬性，房地產開發商的競爭力將聚焦於開發中物業的升級和品質管控。

業務回顧

成都兆欣麟為一間於二零二零年四月八日在中國成立的有限責任公司，成都土地為成都兆欣麟的主要資產。

於二零二零年四月二日，建發成都與成都規劃局及成都市公共資源交易服務中心訂立成交確認書，據此，建發成都收購成都土地，總代價為人民幣4,682,000,000元連同為中國政府無償建造建築面積為16,600平方米的住宅。於二零二零年四月十七日，成都兆欣麟與成都規劃局訂立土地使用權出讓合同補充協議，據此，成都土地的土地使用權已轉讓予成都兆欣麟。於二零二零年五月十八日及二零二零年七月十七日，成都兆欣麟就成都土地代價付款分別向成都規劃局支付人民幣2,340,898,659元及人民幣936,359,463.6元。餘下代價已於二零二零年十月十九日由成都兆欣麟支付。

成都土地位於中國四川省成都錦江區三聖鄉花果村沙河堡南3A及3B地塊，周邊臨近春熙路商業圈、成都市馬家溝小學、四川師範大學附屬中學等，配套成熟，交通便利，佔地面積約87,262平方米，預計計容建築面積不超過約236,454平方米，為住宅用地。成都土地的土地使用權出讓年限為住宅用途70年。成都土地擬發展為高層住宅及疊拼別墅。成都土地將分為兩期發展。第一階段的建築工程已展開，並將於二零二一年七月或之前開始預售，預期將於二零二三年六月或之前完工。第二期的建築工程將於二零二一年六月或之前展開，並將於二零二二年一月或之前開始預售，預期將於二零二三年十一月或之前完工。各期建築工程、預售及完工的實際時間表將按實際市況而有所不同。

行政開支

成都兆欣麟自二零二零年四月八日(成立日)至二零二零年八月三十一日止期間的行政開支約為人民幣2,382,000元。行政開支主要包括房地產銷售前的廣告費。

其他收入

成都兆欣麟自二零二零年四月八日(成立日)至二零二零年八月三十一日止期間的其他收入約為人民幣34,000元。其他收入主要包括銀行利息收入。

融資成本

自二零二零年四月八日(成立日)至二零二零年八月三十一日止期間的融資成本約為人民幣36,797,000元，主要包括利息開支。成都兆欣麟的貸款主要包括其中間控股公司所提供的計息貸款。

所得稅抵免

由於確認遞延所得稅資產，自二零二零年四月八日(成立日)至二零二零年八月三十一日止期間的所得稅抵免約為人民幣9,786,000元。

資本架構

於二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟的註冊及實繳資本為人民幣50,000,000元。

財務資源

於二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟的融資主要依靠一間中間控股公司所提供的計息貸款。自二零二零年四月八日(成立日)至二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟的借款需求並無出現隨季節變化的特定趨勢。

淨資產負債比率

淨資產負債比率乃按債務淨額除以母公司擁有人應佔權益計算。債務淨額指(i)應付一間中間控股公司的款項及(ii)銀行結餘之間的差額。

於二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟應付一間中間控股公司的款項約為人民幣3,547,040,000元。

於二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟的淨資產負債比率為17,182.38%。

成都兆欣麟目前的融資主要依靠股東所提供的計息貸款。

僱員及薪酬政策

於二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟並無員工。自二零二零年四月八日(成立日)至二零二零年八月三十一日止期間，員工成本為人民幣零元。

成都兆欣麟的薪酬政策與現行有關員工績效的市場慣例一致，成都兆欣麟亦設有花紅計劃，以與績效掛鉤的方式向員工發放獎勵。

外匯風險

成都兆欣麟的業務位於中國，其資產、負債及交易均主要以人民幣計值。因此，其概無任何重大外匯風險。成都兆欣麟並無任何外匯對沖安排。

或然負債

於二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟並無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟的資本承擔為人民幣890,544,000元。

5. 廈門匯瓏的財務資料

廈門匯瓏的財務資料以人民幣列值，人民幣為廈門匯瓏經營所在的主要經濟體的貨幣(即其功能貨幣)。由核數師編製的廈門匯瓏會計師報告載於本通函附錄二B。

行業分析

二零二零年上半年，2019新型冠狀病毒疫情席捲世界，各大經濟體之間摩擦不斷升溫，未來經濟發展形勢面臨較大不確定性。中國政府實施嚴格的管控措施以控制本地爆發，但二零二零年第一季度中國國內生產總值仍然首度出現負增長，但二零二零年第二季度已開始有序復工復產。為了應對疫情的衝擊，中國政府採用更加寬鬆的貨幣政策和更加積極的財政政策。各個地方政府也有所放寬限購限價政策。中國房地產行業二零二零年第一季度受到疫情壓抑的需求也逐步釋放，二零二零年第二季度房地產市場開始回暖。

預期二零二零年下半年中國房地產市場可能迎來一定需求爆發，但總體方向不會偏離「房住不炒」的基調，隨著住房進一步回歸居住屬性，房地產開發商的競爭力將聚焦於開發中物業的升級和品質管控。

業務回顧

廈門匯瓏為一間於二零一九年九月二十三日在中國成立的有限責任公司，上海土地一為廈門匯瓏的主要資產。

於二零二零年五月九日，廈門匯瓏與上海寶山規劃局訂立土地使用權出讓合同，據此，廈門匯瓏收購上海土地一，總代價為人民幣2,439,100,000元。於二零二零年五月九日及二零二零年六月九日，廈門匯瓏就上海土地一代價付款分別向上海寶山規劃局支付人民幣487,820,000元及人民幣1,951,280,000元。於二零二零年六月十九日，廈門匯瓏向其全資附屬公司上海兆仁房地產開發有限公司轉讓上海土地一的土地使用權。

上海土地一位於中國上海寶山區11008街道0012街坊P1宗地，臨近美蘭湖景區及羅店鎮政府，交通便利，佔地面積約57,954.7平方米，預計計容建築面積不超過約115,909.4平方米，為住宅用地。上海土地一的土地使用權出讓年限為住宅用途70年。上海土地一擬發展為高層住宅及疊拼別墅。上海土地一將為一期發展。建築工程已經展開，並將於二零二一年六月或之前開始預售，預期將於二零二三年一月或之前完工。上海土地一建築工程、預售及完工的實際時間表將按實際市況而有所不同。

行政開支

廈門匯瓏自二零一九年九月二十三日(成立日)至二零一九年十二月三十一日止期間的行政開支約為人民幣1,000元。行政開支主要包括銀行手續費。

廈門匯瓏自二零二零年一月一日至二零二零年八月三十一日止期間的行政開支約為人民幣1,608,000元。行政開支主要包括僱員薪酬及印花稅。

其他收入

廈門匯瓏自二零一九年九月二十三日(成立日)至二零一九年十二月三十一日止期間的其他收入約為人民幣1,689,000元。其他收入主要包括銀行利息收入。

自廈門匯瓏於二零二零年一月一日至二零二零年八月三十一日止期間的其他收入約為人民幣2,492,000元。其他收入主要包括銀行利息收入。

融資成本

自二零二零年一月一日至二零二零年八月三十一日止期間的融資成本約為人民幣48,709,000元，主要包括利息開支。廈門匯瓏的貸款主要包括一間中間控股公司所提供的計息貸款。

所得稅開支／抵免

由於利息收入的稅務影響，自二零一九年九月二十三日(成立日)至二零一九年十二月三十一日止期間的所得稅開支約為人民幣422,000元。

由於確認遞延所得稅資產，二零二零年一月一日至二零二零年八月三十一日止期間的所得稅抵免約為人民幣11,956,000元。

資本架構

於二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏的註冊及實繳資本分別為人民幣1,000,000元及人民幣零元。

財務資源

於二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏的融資主要依靠應付一間直接控股公司的款項。於二零二零年一月一日至二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏的借款需求並無出現隨季節變化的特定趨勢。

淨資產負債比率

淨資產負債比率乃按債務淨額除以母公司擁有人應佔權益計算。債務淨額指(i)應付一間直接控股公司的款項及(ii)銀行結餘之間的差額。

於二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏應付一間直接控股公司的款項約為人民幣2,579,881,000元。

於二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏的淨資產負債比率為-7,213.47%。

廈門匯瓏目前的融資主要依靠應付一間直接控股公司的款項。

僱員及薪酬政策

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏分別並無員工及有7名員工。自二零一九年九月二十三日(成立日)至二零一九年十二月三十一日止期間及於二零二零年一月一日至二零二零年八月三十一日止期間，員工成本分別為人民幣零元及人民幣879,000元。

廈門匯瓏的薪酬政策與現行有關員工績效的市場慣例一致，廈門匯瓏亦設有花紅計劃，以與績效掛鈎的方式向員工發放獎勵。

外匯風險

廈門匯瓏的業務位於中國，其資產、負債及交易均主要以人民幣計值。因此，其概無任何重大外匯風險。廈門匯瓏並無任何外匯對沖安排。

或然負債

於二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏並無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏的資本承擔為人民幣479,596,000元。

6. 廈門景呈瓏的財務資料

廈門景呈瓏的財務資料以人民幣列值，人民幣為廈門景呈瓏經營所在的主要經濟體的貨幣(即其功能貨幣)。由核數師編製的廈門景呈瓏會計師報告載於本通函附錄二C。

行業分析

二零二零年上半年，2019新型冠狀病毒疫情席捲世界，各大經濟體之間摩擦不斷升溫，未來經濟發展形勢面臨較大不確定性。中國政府實施嚴格的管控措施以控制本地爆發，但二零二零年第一季度中國國內生產總值仍然首度出現負增長，但二零二零年第二季度已開始有序復工復產。為了應對疫情的衝擊，中國政府採用更加寬鬆的貨幣政策和更加積極的財政政策。各個地方政府也有所放寬限購限價政策。中國房地產行業二零二零年第一季度受到疫情壓抑的需求也逐步釋放，二零二零年第二季度房地產市場開始回暖。

預期二零二零年下半年中國房地產市場可能迎來一定需求爆發，但總體方向不會偏離「房住不炒」的基調，隨著住房進一步回歸居住屬性，房地產開發商的競爭力將聚焦於開發中物業的升級和品質管控。

業務回顧

廈門景呈瓏為一間於二零二零年三月三十一日在中國成立的有限責任公司，上海土地二為廈門景呈瓏的主要資產。

於二零二零年五月十五日，廈門景呈瓏與上海閔行規劃局訂立土地使用權出讓合同，據此，廈門景呈瓏收購上海土地二，總代價為人民幣1,093,300,000元。於二零二零年五月十九日及二零二零年六月四日，廈門景呈瓏就上海土地二代價付款分別向上海閔行規劃局支付人民幣218,660,000元及人民幣874,640,000元。於二零二零年七月一日，廈門景呈瓏向其全資附屬公司上海兆閔房地產開發有限公司轉讓上海土地二的土地使用權。

上海土地二位於中國上海閔行區浦江鎮903街坊P1宗地，臨近浦江萬達廣場、BRT魯南路站及地鐵匯臻路站等，配套齊全，交通便利，佔地面積約32,380.8平方米，預計計容建築面積不超過約64,761.6平方米，為住宅用地。上海土地二的土地使用權出讓年限為住宅用途70年。上海土地二擬發展為高層住宅。上海土地二將為一期發展。建築工程已經展開，並將於二零二一年七月或之前開始預售，預期將於二零二二年十二月或之前完工。上海土地二建築工程、預售及完工的實際時間表將按實際市況而有所不同。

行政開支

廈門景呈瓏自二零二零年三月三十一日(成立日)至二零二零年八月三十一日止期間的行政開支約為人民幣570,000元。行政開支主要包括印花稅。

其他收入

廈門景呈瓏自二零二零年三月三十一日(成立日)至二零二零年八月三十一日止期間的其他收入約為人民幣1,856,000元。其他收入主要包括銀行利息收入。

融資成本

自二零二零年三月三十一日(成立日)至二零二零年八月三十一日止期間的融資成本約為人民幣18,035,000元，主要包括利息開支。廈門景呈瓏的貸款主要包括一間中間控股公司所提供的計息貸款。

所得稅抵免

由於確認遞延所得稅資產，自二零二零年三月三十一日(成立日)至二零二零年八月三十一日止期間的所得稅抵免約為人民幣4,187,000元。

資本架構

於二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏的註冊及實繳資本分別為人民幣1,000,000元及人民幣零元。

財務資源

於二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏的融資主要依靠應付一間直接控股公司的款項。自二零二零年三月三十一日(成立日)至二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏的借款需求並無出現隨季節變化的特定趨勢。

淨資產負債比率

淨資產負債比率乃按債務淨額除以母公司擁有人應佔權益計算。債務淨額指(i)應付一間直接控股公司的款項及(ii)銀行結餘之間的差額。

於二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏應付一間直接控股公司的款項約為人民幣1,153,452,000元。

於二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏的淨資產負債比率為-9,179.96%。

廈門景呈瓏目前的融資主要依靠應付一間直接控股公司的款項。

僱員及薪酬政策

於二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏並無員工。自二零二零年三月三十一日(成立日)至二零二零年八月三十一日止期間，員工成本為人民幣零元。

廈門景呈瓏的薪酬政策與現行有關員工績效的市場慣例一致，廈門景呈瓏亦設有花紅計劃，以與績效掛鉤的方式向員工發放獎勵。

外匯風險

廈門景呈瓏的業務位於中國，其資產、負債及交易均主要以人民幣計值。因此，其概無任何重大外匯風險。廈門景呈瓏並無任何外匯對沖安排。

或然負債

於二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏並無任何重大或然負債。

資本承擔

於二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏的資本承擔為人民幣264,952,000元。

7. 經擴大集團的財務及貿易前景

於本期內，除本公司個別項目的工程及銷售進度短暫延遲外，2019新型冠狀病毒疫情對本公司整體營運及財務表現並無重大影響。隨著疫情逐步得到控制，本公司各項經營工作已經恢復正常運作，並在全國各地積極獲取土地及開展項目銷售。

二零二零下半年，本公司將繼續圍繞「持續擴大經營規模、有序提升運營效率、平衡兼顧增長質量、改善優化服務品質」的思路，完善房地產開發、房地產產業鏈投資服務業務佈局和聯動。

(一) 強化經擴大集團房地產開發業務的核心競爭力

經擴大集團保持密切關注各個重點區域城市的政策動向和市場信息，充分發揮產品開發、項目運營和品牌宣發的優勢，經擴大集團積極獲取優質項目，並將持續擴增土地儲備，以「產品+服務」的聯動模式驅動增長。

(二) 提升房地產產業鏈服務的效率和質量

1. 物業管理業務：圍繞「智慧社區生活」的主題，經擴大集團將完善物業基礎服務，整合社區與增值協同服務，不斷提升服務質量，加大力度拓展市場，擴大管理面積和業務規模。
2. 商業資產管理業務：經擴大集團將積極開展多項活動提升商業資產人氣，保持現金流創造能力，改善商業資產管理業務效能。

3. 項目運營管理(代建服務)：經擴大集團將完善項目代建的過程服務流程，堅持高效率、高品質的服務，將積極拓展項目，提振收入規模和利潤水平。

(三) 推動新興產業運營與主業結合打造協同

經擴大集團積極切入養老健康等新興產業，推動新興產業運營與其他主營業務結合，促成協同發展、共同成長，打造新的增長點。

(四) 加強與資本市場互動，努力傳遞公司價值

二零二零年下半年，經擴大集團將繼續積極與投資者溝通互動，保持投資者對經擴大集團業務發展和核心競爭力成長的信心，完善「建發」企業品牌的資本市場形象。

經擴大集團將因以下原因而受惠於收購該等土地：(i)各土地均位處黃金地段，具有良好發展前景，有望為經擴大集團的整體業績作出積極貢獻；(ii)通過收購該等土地，經擴大集團可進一步擴展其品牌並增強其在當地市場的影響力；及(iii)收購該等土地代表經擴大集團採取進一步積極措施，以多元化擴展及擴大其土地儲備。總而言之，經擴大集團將積極利用收購該等土地所帶來的優勢及機會，並不斷提高其競爭力，從而持續提升股東的價值創造過程。

以下為獨立申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，僅供載入本通函。



就歷史財務資料出具致建發國際投資集團有限公司董事的會計師報告

緒言

吾等就第IIA-4至IIA-22頁所載的成都兆欣麟房地產開發有限公司(「成都兆欣麟」)的歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括成都兆欣麟於二零二零年八月三十一日的財務狀況表、自二零二零年四月八日(成都兆欣麟成立日)至二零二零年八月三十一日止期間(「有關期間」)的損益及其他全面收益表、權益變動表及現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIA-4至IIA-22頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為供載入建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年十二月二十三日的通函(「通函」)內而編製，內容為有關建議由 貴公司收購成都兆欣麟的100%股權。

董事對歷史財務資料的責任

成都兆欣麟的董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製作出真實及公平反映的歷史財務資料，並負責落實成都兆欣麟的董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料內金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製作出真實及公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策的恰當性及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實及公平地反映成都兆欣麟於二零二零年八月三十一日的財務狀況及其於有關期間的財務表現及現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第IIA-4頁所界定相關財務報表作出調整。

股息

吾等茲提述歷史財務資料附註10，有關附註指出成都兆欣麟於有關期間並無派付股息。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二零年十二月二十三日

林敬義

執業證書編號：P02771

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的成都兆欣麟於有關期間的財務報表(「**相關財務報表**」)由致同(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列。除非另有指明，所有金額均湊整至最接近的人民幣千元。

(A) 損益及其他全面收益表

		自二零二零年 四月八日 (成立日)至 二零二零年 八月三十一日 止期間
	附註	人民幣千元
收益	4	—
其他收入	5	34
行政開支		(2,382)
財務成本	6	<u>(36,797)</u>
除所得稅前虧損		(39,145)
所得稅抵免	7	<u>9,786</u>
期內虧損及全面開支總額		<u><u>(29,359)</u></u>

(B) 財務狀況表

		於 二零二零年 八月三十一日
	附註	人民幣千元
非流動資產		
遞延稅項資產	11	9,786
其他應收款項	13	<u>129,500</u>
		<u>139,286</u>
流動資產		
待售開發中物業	12	4,779,986
其他應收款項	13	41,974
應收一間直接控股公司款項	15	18,500
銀行結餘		<u>425</u>
		<u>4,840,885</u>
流動負債		
貿易及其他應付款項	14	1,412,490
應付一間中間控股公司款項	15	<u>3,547,040</u>
		<u>4,959,530</u>
流動負債淨額		<u>(118,645)</u>
總資產減流動負債		<u>20,641</u>
資產淨值		<u><u>20,641</u></u>
權益		
實繳股本	16	50,000
累計虧損		<u>(29,359)</u>
權益總額		<u><u>20,641</u></u>

(C) 權益變動表

	實繳股本 人民幣千元 (附註16)	累計虧損 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零二零年四月八日 (成立日)	50,000	—	50,000
期內虧損及全面開支總額	<u>—</u>	<u>(29,359)</u>	<u>(29,359)</u>
於二零二零年 八月三十一日	<u>50,000</u>	<u>(29,359)</u>	<u>20,641</u>

(D) 現金流量表

		自 二零二零年 四月八日 (成立日)至 二零二零年 八月三十一日 止期間 附註 人民幣千元
經營活動現金流量		
除所得稅前虧損		(39,145)
調整：		
利息收入	5	(4)
利息開支	6	<u>36,797</u>
營運資金變動前經營虧損		(2,352)
其他應收款項增加		(171,474)
待售開發中物業增加		(4,764,227)
貿易及其他應付款項增加		<u>1,412,490</u>
經營活動所用現金淨額		<u>(3,525,563)</u>
投資活動現金流量		
已收利息		4
向一間直接控股公司墊款		<u>(18,500)</u>
投資活動所用現金淨額		<u>(18,496)</u>
融資活動現金流量		
一間中間控股公司的墊款	19	3,494,484
一間直接控股公司注資		<u>50,000</u>
融資活動所得現金淨額		<u>3,544,484</u>
現金及現金等價物增加淨額		425
期初現金及現金等價物		<u>—</u>
期末現金及現金等價物，以銀行結餘呈列		<u><u>425</u></u>

II. 成都兆欣麟歷史財務資料附註

1. 一般資料

成都兆欣麟於二零二零年四月八日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。其註冊辦事處地址為四川省成都市錦江區匯源北路324號18號2樓。成都兆欣麟主要在中國從事物業開發。

成都兆欣麟董事認為，成都兆欣麟的直接控股公司、中間控股公司及最終控股公司分別為於中國註冊成立的有限公司，即建發房地產集團成都有限公司(「建發成都」)、建發房地產集團有限公司(「建發房產」)及廈門建發集團有限公司。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製及呈列基準

載列於本報告的歷史財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則、修訂及詮釋)、香港公認會計原則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文而編製。

就編製及呈列有關期間的歷史財務資料而言，成都兆欣麟一直貫徹應用於二零二零年四月八日(成立日)開始的財政期間生效的所有香港財務報告準則。編製歷史財務資料所用重大會計政策已於整個有關期間內貫徹應用。採納已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則及其對歷史財務資料的影響(如有)於附註2.2披露。

歷史財務資料已按照歷史成本法編製。計量基準於下文會計政策內詳述。

於二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟的流動負債淨額為人民幣118,645,000元，並依賴其中間控股公司建發房產的財務支援，作進一步物業開發及營運資金之用。歷史財務資料按持續經營基準編製，原因是成都兆欣麟的中間控股公司已承諾向成都兆欣麟提供所需足夠財務支援，以確保成都兆欣麟自二零二零年八月三十一日起計至少12個月期間持續營運。董事相信，成都兆欣麟將能夠於可見將來履行其財務責任。因此，歷史財務資料已按持續經營基準編製。

編製與香港財務報告準則一致的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計。涉及較高程度判斷或複雜性的範圍或假設及估計對歷史財務資料屬重大的範圍於下文附註3披露。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)湊整至最接近的人民幣千元呈列，其亦為成都兆欣麟的功能貨幣。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

成都兆欣麟未有提早採納以下已頒佈惟於有關期間尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考 ⁶
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2019新型冠狀病毒相關租金減免 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ⁴
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項 ³
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約—履行合約的成本 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至二零二零年週期的年度改進 ³

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 生效日期尚未釐定

⁶ 對收購日期於二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或其後的業務合併生效

董事預計，所有公告將於新訂及經修訂香港財務報告準則生效日期或之後開始的首個期間在成都兆欣麟的會計政策中採用。新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對歷史財務資料有重大影響。

2.3 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債在成都兆欣麟成為金融工具合約條文的訂約方時於財務狀況表確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量的合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或到期時終止確認。

金融資產

金融資產的分類及初步計量

所有金融資產初步按公平值計量，加上(倘並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」的金融資產)直接歸屬於收購該金融資產的交易費用。

於初步確認時，金融資產被分類為按攤銷成本計量。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產的經營模式；及
- 金融資產的合約現金流量特點。

於損益內確認與金融資產有關的所有收入及開支於「財務成本」或「其他收入」內呈列。

金融資產的後續計量

債務投資

按攤銷成本計量的金融資產

倘金融資產符合以下條件，且並非指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產為在以持有金融資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條款產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

在初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。有關金融資產的利息收入計入損益的「其他收入」。倘折現影響微乎其微，則折現可忽略不計。成都兆欣麟的其他應收款項、應收一間直接控股公司款項及銀行結餘屬此類金融資產。

金融負債

金融負債的分類及初步計量

成都兆欣麟的金融負債包括貿易及其他應付款項以及應付一間中間控股公司款項。

金融負債初步按公平值計量，並(如適用)就交易成本調整，除非成都兆欣麟指定金融負債按公平值計入損益則除外。

其後，金融負債採用實際利率法按攤銷成本計量。

所有利息相關支出計入「財務成本」。

貿易及其他應付款項以及應付一間中間控股公司款項

貿易及其他應付款項以及應付一間中間控股公司款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.4 金融資產的減值

香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)的減值規定採用更具前瞻性的資料確認預期信貸虧損(「預期信貸虧損」) — 「預期信貸虧損模式」。屬此規定範疇內的工具包括按攤銷成本計量的貸款及其他債券類金融資產。

成都兆欣麟在評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮更為廣泛的資料，當中包括會影響金融資產未來現金流量的預期可收回程度的過往事件、當前狀況、合理且有理據的預測。

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險的金融工具(「第一階段」)；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低的金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」覆蓋於報告日期出現減值的客觀證據的金融資產。

「十二個月預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「整個存續期的預期信貸虧損」於第二階段下確認。

預期信貸虧損的計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期的信貸虧損釐定。

成都兆欣麟將其他應收款項、應收一間直接控股公司款項及銀行結餘的虧損撥備計量為等同於十二個月預期信貸虧損，除非自初步確認後信貸風險大幅增加，則成都兆欣麟確認整個存續期的預期信貸虧損。有關是否應確認整個存續期的預期信貸虧損的評估乃視乎自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加而定。

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅增加時，成都兆欣麟比較金融資產於報告日期出現違約的風險與該等金融資產於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，成都兆欣麟會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

儘管如此，如果債務工具於報告日期被釐定為具低信貸風險，則成都兆欣麟可假設該債務工具的信貸風險自初步確認後未有顯著增加。假若債務工具的違約風險較低，借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量的義務，以及經濟和商業條件長遠出現不利變化，可能但不一定會降低借款人履行合約現金流量義務的能力，則債務工具被視為具有較低信貸風險。

就內部信貸風險管理而言，成都兆欣麟認為，違約事件在內部制訂或得自外界取得的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括成都兆欣麟)還款(未計及成都兆欣麟所持任何抵押品)時發生。

按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損評估的詳細分析載於附註20.3。

2.5 待售開發中物業

待售開發中物業為對有未完成建築工程的土地及建築物的投資，而管理層擬於完成後持有作出售用途。待售開發中物業初步以成本確認，且其後以成本及可變現淨值中的較低者確認。待售開發中物業成本包括租賃土地權益的收購成本及開發支出(包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本)。可變現淨值按日常業務過程中的預計銷售所得款項減估計竣工成本以及估計銷售費用計算。

2.6 現金及現金等價物

現金及現金等價物指銀行結餘。

2.7 收益確認

(a) 物業銷售

為確定是否確認收益，成都兆欣麟遵循以下5個步驟：

1. 與客戶確定合約
2. 確定履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分配予履約責任
5. 於達成履約責任時確認收益

在所有情況下，合約的總交易價格乃根據其相對獨立銷售價格在各種履約責任中分配。合約的交易價格並不包括代表第三方收取的任何金額。

收益主要來自成都兆欣麟日常業務過程中物業銷售。

倘成都兆欣麟已透過將承諾商品或服務轉讓予其客戶而滿足其履約責任，收益會於某一時間點確認或隨時間確認。

在日常業務過程中銷售發展作銷售的物業所產生的收益於法律轉讓完成時(即客戶有能力指示物業用途並獲得物業絕大部分剩餘利益的時間點)確認。

(b) 利息收入

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。對於並無信貸減值且按攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率乃適用於資產的賬面總額。

2.8 撥備及或然負債

當成都兆欣麟因過往事件而有現時債務(法定或推定)，結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出的可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。倘成都兆欣麟可能須承擔的債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受成都兆欣麟完全控制的不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。

2.9 僱員福利**退休福利**

成都兆欣麟為合資格參與的僱員參與由中國政府相關省市社管理機構籌辦的多項定額供款退休金計劃，包括退休金計劃、醫療保險、失業保險及住房公積金。成都兆欣麟及僱員須向該等計劃每月供款，按有關期間僱員薪金的百分比計算。供款會於到期時確認為僱員福利開支。

短期僱員福利

僱員年假的權利在僱員應享有時確認。就僱員截至各報告日期止已提供的服務而產生的年假的估計負債作出撥備。

非累計有薪缺勤(如病假及產假)於支取時方予以確認。

2.10 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需要一段頗長時間始能作其擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借貸成本乃資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

2.11 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據期內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於報告日期歷史財務資料內資產及負債的賬面值與其相應稅基間的暫時差額運用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘於一宗交易中初步確認(業務合併除外)的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於各報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

2.12 關聯方

就該等歷史財務資料而言，一方被視為與成都兆欣麟有關聯，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的近親家庭成員且若該人士：
 - (i) 控制或共同控制成都兆欣麟；
 - (ii) 對成都兆欣麟有重大影響；或
 - (iii) 為成都兆欣麟或成都兆欣麟母公司的主要管理層成員。
- (b) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
 - (i) 該實體與成都兆欣麟屬同一集團的成員。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 該實體與成都兆欣麟均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為成都兆欣麟或與成都兆欣麟有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。

- (vi) 實體受(a)內所識別人土控制或共同控制。
- (vii) (a)(i)內所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
- (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員，向成都兆欣麟或成都兆欣麟的母公司提供主要管理層服務。

一名人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

3. 重要會計估計及假設

估計及假設須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

估計不確定性的主要來源

待售開發中物業的估計可變現淨值

待售開發中物業初步按成本確認，其後按成本及可變現淨值的較低者確認。管理層於報告日期檢討待售開發中物業的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。

管理層採用最近銷售交易等現行市場數據及市場調查報告以及內部可用資料作為估值基礎釐定持作銷售物業的可變現淨值。

該等估計須透過參考附近地點的最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需的價格折讓)及建成物業的預期成本、中國的法律及監管架構以及一般市場情況，對預期售價作出判斷。倘待售開發中物業的實際可變現淨值因市場狀況變動而低於預期，則可能導致重大減值虧損撥備。於二零二零年八月三十一日，待售開發中物業的賬面值為人民幣4,779,986,000元(附註12)。

4. 收益

成都兆欣麟於有關期間概無產生任何收益。

5. 其他收入

	自二零二零年 四月八日 (成立日)至 二零二零年 八月三十一日 止期間 人民幣千元
銀行利息收入	4
雜項收入	30
	<hr/>
	34
	<hr/> <hr/>

6. 財務成本

	自二零二零年 四月八日 (成立日)至 二零二零年 八月三十一日 止期間 人民幣千元
應付一間中間控股公司款項的利息費用	52,556
減：基於待售開發中物業的合資格資產而資本化的款額(附註)	<u>(15,759)</u>
	<u>36,797</u>

附註：自二零二零年四月八日(成立日)至二零二零年八月三十一日止期間，已資本化作待售開發中物業借貸成本按5.5%的年資本化率計算。

7. 所得稅抵免

	自二零二零年 四月八日 (成立日)至 二零二零年 八月三十一日 止期間 人民幣千元
遞延稅項(附註11)	<u>9,786</u>

由於成都兆欣麟於有關期間並無應課稅溢利，因此並無於歷史財務資料就中國企業所得稅作出撥備。

會計虧損與按適用稅率的所得稅抵免的對賬如下：

	自二零二零年 四月八日 (成立日)至 二零二零年 八月三十一日 止期間 人民幣千元
除所得稅前虧損	<u>(39,145)</u>
按適用稅率25%計算的稅項	<u>(9,786)</u>
所得稅抵免	<u>(9,786)</u>

8. 僱員福利開支

	自二零二零年 四月八日 (成立日)至 二零二零年 八月三十一日 止期間 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	—
定額供款退休計劃的供款	—
	<u>—</u>

9. 董事酬金及五名最高薪人士**(a) 董事酬金**

於有關期間並無已付或應付成都兆欣麟董事的酬金。

於有關期間，成都兆欣麟並無向董事支付或應付任何金額作為加入成都兆欣麟時或加入成都兆欣麟後的獎勵，或作為離職的補償。於有關期間，概無董事或五名最高薪人士放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(b) 五名最高薪人士

於有關期間並無已付或應付成都兆欣麟五名最高薪人士的酬金。

10. 股息

於有關期間，成都兆欣麟概無派付或宣派股息。

11. 遞延稅項資產

	稅項虧損 人民幣千元
於二零二零年四月八日(成立日)	—
計入損益(附註7)	<u>9,786</u>
於二零二零年八月三十一日	<u><u>9,786</u></u>

12. 待售開發中物業

	於 二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
待售開發中物業包括：	
租賃土地成本	4,709,215
建造成本及已資本化開支	55,012
已資本化財務成本	<u>15,759</u>
	<u><u>4,779,986</u></u>

待售開發中物業均位於中國。相關租賃土地的賬面值約為人民幣4,709,215,000元，剩餘租期為70年。於二零二零年八月三十一日，待售開發中物業預期於報告日期起計十二個月以上竣工及可供出售予客戶，即屬正常營運週期內，一般為兩至三年。

13. 其他應收款項

	於 二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
按金(附註)	166,500
增值稅及其他應收稅項	<u>4,974</u>
	171,474
減：非即期部分 按金(附註)	<u>(129,500)</u>
即期部分	<u><u>41,974</u></u>

附註：結餘主要包括與項目有關的按金，有關按金將在開發項目完成後退還。

14. 貿易及其他應付款項

	於 二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	<u>2,041</u>
已收按金	5,890
其他應付款項(附註)	<u>1,404,559</u>
	<u><u>1,412,490</u></u>

附註：結餘指附註12所載收購租賃土地應付款項，有關款項已於二零二零年十月悉數支付。

貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。於二零二零年八月三十一日，按發票日期計，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於 二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
0至30日	<u><u>2,041</u></u>

15. 應收一間直接控股公司款項／應付一間中間控股公司款項

於二零二零年八月三十一日，應收一間直接控股公司款項為無抵押、免計息及須按的要求償還。

於二零二零年八月三十一日，應付一間中間控股公司款項為無抵押、按年利率5.5%計息及須按的要求償還。

於二零二零年八月三十一日，建發房產(成都兆欣麟的中間控股公司)已承諾賠償成都兆欣麟因無法收回應收一間直接控股公司款項人民幣18,500,000元而可能造成的任何損失。

16. 實繳股本

於二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟的註冊資本架構如下：

	人民幣千元	%
股東		
建發成都	<u>50,000</u>	<u>100%</u>

於二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟的註冊資本人民幣50,000,000元已繳足。

17. 重大關聯方交易

除本歷史財務資料其他地方所披露者外，成都兆欣麟於有關期間並無其他關聯方交易。

主要管理人員薪酬

成都兆欣麟董事及高級管理人員被視為成都兆欣麟的主要管理人員，而成都兆欣麟於有關期間概無已付或應付董事及高級管理人員任何薪酬。

18. 資本承擔

於二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟有以下資本承擔：

	於 二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備 —物業開發活動	<u>890,544</u>

19. 融資活動所產生負債的對賬

成都兆欣麟融資活動所產生負債變動可分類如下：

	應付 一間中間控股 公司款項 人民幣千元
於二零二零年四月八日(成立日)	—
現金流量：	
—墊款	3,494,484
非現金：	
—應付利息(附註6)	<u>52,556</u>
於二零二零年八月三十一日	<u>3,547,040</u>

20. 財務風險管理及公平值計量

成都兆欣麟因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而面臨財務風險。財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

成都兆欣麟的總部與董事會密切合作，統籌財務風險管理。管理財務風險的總體目標側重於透過盡量減少接觸金融市場以保持成都兆欣麟短至中期的現金流量。

20.1 金融資產及金融負債的類別

成都兆欣麟的財務狀況表內呈列的賬面值涉及以下金融資產及金融負債類別：

	於 二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
金融資產	
按攤銷成本計：	
— 按金	166,500
— 應收一間直接控股公司款項	18,500
— 銀行結餘	425
	<u>185,425</u>
	<u>185,425</u>
	於 二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
金融負債	
按攤銷成本計：	
— 貿易及其他應付款項	1,412,490
— 應付一間中間控股公司款項	3,547,040
	<u>4,959,530</u>
	<u>4,959,530</u>

20.2 利率風險

利率風險與由於市場利率變化而導致金融工具的公平值或現金流量發生波動的風險有關。

於二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟的計息資產及負債主要指銀行結餘及應付一間中間控股公司款項。成都兆欣麟並無重大利率風險，乃由於成都兆欣麟目前並無重大浮息金融資產及金融負債。成都兆欣麟的短期銀行存款的利率風險被視為不重大。

成都兆欣麟目前並無使用任何衍生合約對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

20.3 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任，因而導致成都兆欣麟錄得財務虧損的風險。成都兆欣麟面臨的信貸風險主要來自應收一間直接控股公司款項及其他應收款項。成都兆欣麟就已確認金融資產而面臨的最大信貸風險限於各報告日期的賬面值，於附註20.1披露。

成都兆欣麟於初次確認資產時考慮拖欠的可能性，並考慮於整個有關期間信貸風險是否會出現持續大幅增長。為評估信貸風險是否出現大幅增長，成都兆欣麟將各報告日期資產產生的拖欠風險與初次確認日止拖欠風險進行比較。成都兆欣麟考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。內部信貸評級、預計會對借款人履行其義務的能力造成重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動、借款人經營業績的實際或預期重大變動及借款人預期表現及行為的重大變動(包括債務人於成都兆欣麟支付狀況的變動及債務人經營業績的變動)均為須予合併的指標。

於二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟預期與其他應收款項有關的信貸風險較低，原因為該等其他應收款項的信貸風險自其初步確認以來未有顯著增加，而與銀行結餘有關的信貸風險亦微不足道，此乃由於交易對手方為獲國際信貸評級機構授予高信貸等級的銀行。成都兆欣麟預計，與應收一間直接控股公司款項有關的信貸風險在初步確認時屬微不足道，原因是直接控股公司已承擔到期的應收一間中間控股公司款項。因此，於有關期間概無確認計提任何虧損撥備。

20.4 流動資金風險

流動資金風險與成都兆欣麟將無法履行其與以交付現金或其他金融資產償付的金融負債相關的責任的風險有關。成都兆欣麟預期在償付貿易及其他應付款項、應付一間中間控股公司款項以及現金流量管理方面承受流動資金風險。成都兆欣麟的目標為維持適當水平的流動資產及承諾融資額，以應付其短期及長期的流動資金需要。

於二零二零年八月三十一日，成都兆欣麟的流動負債淨額為人民幣118,645,000元，而成都兆欣麟的流動資金主要依賴應付一間中間控股公司款項，而其中間控股公司的承諾為成都兆欣麟提供持續財務支援，使成都兆欣麟得以持續經營業務。

管理層為償還其負債一直監控成都兆欣麟的現金流量預測。

該分析根據成都兆欣麟於各報告日期的金融負債未貼現現金流量，載列剩餘的合約到期狀況。

	按要求或於 一年內償還 人民幣千元	已訂約未貼現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零二零年八月三十一日			
貿易及其他應付款項	1,412,490	1,412,490	1,412,490
應付一間中間控股公司款項	3,547,040	3,547,040	3,547,040
	<u>4,959,530</u>	<u>4,959,530</u>	<u>4,959,530</u>

20.5 公平值

成都兆欣麟董事認為，按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與彼等各自於二零二零年八月三十一日的公平值相若。

21. 資本管理

成都兆欣麟的資本管理目標為保障成都兆欣麟的持續經營能力，為其股東帶來回報及為其他持份者帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，成都兆欣麟可調整向股東派付的股息、向股東退還資本或出售資產以減少債務。

III. 期後財務報表

成都兆欣麟並未就二零二零年八月三十一日後至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

以下為獨立申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，僅供載入本通函。



就歷史財務資料出具致建發國際投資集團有限公司董事的會計師報告

緒言

吾等就第IIB-4至IIB-28頁所載的廈門匯瓏房地產開發有限公司(「廈門匯瓏」)及其附屬公司(統稱為「廈門匯瓏集團」)的歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括廈門匯瓏集團於二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日的綜合財務狀況表、廈門匯瓏於二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日的財務狀況表、自二零一九年九月二十三日(廈門匯瓏成立日)至二零一九年十二月三十一日止期間及截至二零二零年八月三十一日止八個月(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIB-4至IIB-28頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為供載入建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年十二月二十三日的通函(「通函」)內而編製，內容為有關建議由 貴公司收購廈門匯瓏的100%股權。

董事對歷史財務資料的責任

廈門匯瓏的董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製作出真實及公平反映的歷史財務資料，並負責落實廈門匯瓏的董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「就投資

通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料內金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製作出真實及公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策的恰當性及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實及公平地反映於二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日的廈門匯瓏集團綜合財務狀況及廈門匯瓏財務狀況以及廈門匯瓏集團於有關期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第IIB-4頁所界定相關財務報表作出調整。

股息

吾等茲提述歷史財務資料附註11，有關附註載有廈門匯瓏集團於有關期間宣派股息的資料。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二零年十二月二十三日

林敬義

執業證書編號：P02771

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的廈門匯瓏集團於有關期間的綜合財務報表(「相關財務報表」)由致同(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)呈列。除非另有指明，所有金額均湊整至最接近的人民幣千元。

(A) 綜合損益及其他全面收益表

		自二零一九年 九月二十三日 (成立日)至 二零一九年 十二月 三十一日 止期間 附註	截至 二零二零年 八月 三十一日 止八個月 人民幣千元
收益	4	—	—
其他收入	5	1,689	2,492
行政開支		(1)	(1,608)
財務成本	6	—	(48,709)
除所得稅前溢利/(虧損)	7	1,688	(47,825)
所得稅(開支)/抵免	8	(422)	11,956
期內溢利/(虧損)及全面收益/ (開支)總額		<u>1,266</u>	<u>(35,869)</u>

(B) 廈門匯瓏集團的綜合財務狀況表

		於 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二零年 八月 三十一日 人民幣千元
非流動資產			
遞延稅項資產	13	—	12,577
流動資產			
待售開發中物業	14	—	2,535,837
應收一間直接控股公司款項	16	1,179	—
其他應收款項		—	484
銀行結餘		510	1,137
		<u>1,689</u>	<u>2,537,458</u>
流動負債			
貿易及其他應付款項	15	1	4,921
應付一間直接控股公司款項	16	—	2,579,881
應付一間同系附屬公司款項	16	—	57
所得稅負債		422	925
		<u>423</u>	<u>2,585,784</u>
流動資產／(負債)淨額		<u>1,266</u>	<u>(48,326)</u>
總資產減流動負債		<u>1,266</u>	<u>(35,749)</u>
資產／(負債)淨額		<u>1,266</u>	<u>(35,749)</u>
權益			
實繳股本	17	—	—
保留盈利／(累計虧損)		1,266	(35,749)
權益／(資本虧絀)總額		<u>1,266</u>	<u>(35,749)</u>

(C) 廈門匯瓏的財務狀況表

		於 二零一九年 十二月 三十一日 人民幣千元	於 二零二零年 八月 三十一日 人民幣千元
	附註		
非流動資產			
於一間附屬公司的權益	12	—	—
流動資產			
應收一間附屬公司款項	16	—	2,476,296
應收一間直接控股公司款項	16	1,179	—
銀行結餘		510	1,030
		<u>1,689</u>	<u>2,477,326</u>
流動負債			
其他應付款項	15	1	—
應付一間直接控股公司款項	16	—	2,474,360
應付一間同系附屬公司款項	16	—	57
所得稅負債		422	925
		<u>423</u>	<u>2,475,342</u>
流動資產淨值		<u>1,266</u>	<u>1,984</u>
總資產減流動負債		<u>1,266</u>	<u>1,984</u>
資產淨值		<u>1,266</u>	<u>1,984</u>
權益			
實繳股本	17	—	—
保留盈利	18	1,266	1,984
權益總額		<u>1,266</u>	<u>1,984</u>

(D) 綜合權益變動表

	實繳股本 人民幣千元 (附註17)	保留盈利／ (累計虧損) 人民幣千元	權益／(資本 虧絀)總額 人民幣千元
於二零一九年九月二十三日 (成立日)	—	—	—
期內溢利及全面收益總額	—	1,266	1,266
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	—	1,266	1,266
期內虧損及全面開支總額	—	(35,869)	(35,869)
已宣派股息(附註11)	—	(1,146)	(1,146)
於二零二零年八月三十一日	—	(35,749)	(35,749)

(E) 綜合現金流量表

	自二零一九年 九月二十三日 (成立日)至 二零一九年 十二月 三十一日 止期間 附註	截至 二零二零年 八月 三十一日 止八個月 人民幣千元
經營活動現金流量		
除所得稅前溢利／(虧損)	1,688	(47,825)
調整：		
利息收入	5 (1,689)	(2,488)
利息開支	6 —	48,709
營運資金變動前經營虧損	(1)	(1,604)
其他應收款項增加	—	(484)
待售開發中物業增加	—	(2,524,335)
貿易及其他應付款項增加	1	4,920
經營活動所用現金	—	(2,521,503)
已付所得稅	—	(118)
經營活動所用現金淨額	—	(2,521,621)
投資活動現金流量		
向一間直接控股公司墊款	(1,179)	1,179
已收利息	1,689	2,488
投資活動所得現金淨額	510	3,667
融資活動現金流量		
一間直接控股公司的墊款	21 —	2,518,581
融資活動所得現金淨額	—	2,518,581
現金及現金等價物增加淨額	510	627
期初現金及現金等價物	—	510
期末現金及現金等價物， 以銀行結餘呈列	510	1,137

II. 廈門匯瓏集團歷史財務資料附註

1. 一般資料

廈門匯瓏於二零一九年九月二十三日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。其註冊辦事處地址為廈門思明區環島東路1699號建發國際大廈8樓A區9。廈門匯瓏集團主要在中國從事物業開發。

廈門匯瓏董事認為，廈門匯瓏的直接控股公司及最終控股公司分別為於中國註冊成立的有限公司，即建發房地產集團有限公司(「建發房產」)及廈門建發集團有限公司。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製及呈列基準

載列於本報告的歷史財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則、修訂及詮釋)、香港公認會計原則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文而編製。

就編製及呈列有關期間的歷史財務資料而言，廈門匯瓏集團一直貫徹應用於二零二零年一月一日開始的財政期間生效的所有香港財務報告準則。編製歷史財務資料所用重大會計政策已於整個有關期間內貫徹應用。採納已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則及其對歷史財務資料的影響(如有)於附註2.2披露。

歷史財務資料已按照歷史成本法編製。計量基準於下文會計政策內詳述。

於二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏集團的流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣48,326,000元及人民幣35,749,000元，並依賴其直接控股公司建發房產的財務支援以作進一步物業開發及提供營運資金。歷史財務資料已按持續經營基準編製，此乃由於廈門匯瓏的直接控股公司已承諾向廈門匯瓏集團提供所需足夠財務支援，以確保廈門匯瓏集團自二零二零年八月三十一日起計至少12個月期間持續營運。董事認為，廈門匯瓏集團於可見將來可履行其財務責任。因此，歷史財務資料已按持續經營基準編製。

編製與香港財務報告準則一致的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計。涉及較高程度判斷或複雜性的範圍或假設及估計對歷史財務資料屬重大的範圍於下文附註3披露。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)湊整至最接近的人民幣千元呈列，其亦為廈門匯瓏的功能貨幣。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

廈門匯瓏集團未有提早採納以下已頒佈惟於有關期間尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考 ⁶
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間的 資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2019新型冠狀病毒相關租金減免 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ⁴
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項 ³
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約—履行合約的成本 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年的年度改進 ³

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 生效日期尚未釐定

⁶ 對收購日期於二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或其後的業務合併生效

董事預計，所有公告將於新訂及經修訂香港財務報告準則生效日期或之後開始的首個期間在廈門匯瓏集團的會計政策中採用。新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對歷史財務資料有重大影響。

2.3 綜合基準

附屬公司指受廈門匯瓏集團控制的實體。當廈門匯瓏集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則其控制該實體。評估廈門匯瓏集團是否對實體有權力時，僅考慮與實體有關的實質權利(由廈門匯瓏集團及其他持有)。

廈門匯瓏集團自其取得控制權當日至廈門匯瓏集團不再控制附屬公司當日，在歷史財務資料內載列該附屬公司的收入及開支。

集團間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益及虧損於編製歷史財務資料時對銷。倘集團間資產銷售的未變現虧損於綜合入賬時撥回，則亦會從廈門匯瓏集團角度就有關資產進行減值測試。於附屬公司財務報表所呈報的款項已進行調整(倘必要)以確保與廈門匯瓏集團所採納會計政策保持一致。

不會導致失去控制權的廈門匯瓏集團於一間附屬公司的權益變動入賬列作權益交易，並據此調整綜合權益內控股及非控股權益的數額以反映相關權益的變化，惟並不調整商譽且並不確認收益或虧損。

倘廈門匯瓏集團失去附屬公司控制權，出售損益乃按下列兩者的差額計算：(i)所收取代價公平值與任何保留權益公平值總額與(ii)附屬公司資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往的賬面金額。根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財

務報告準則第9號])失去控制權當日於前附屬公司所保留任何投資的公平值，於隨後進行會計處理時，應視為初步確認時的公平值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資的初步確認成本。

於廈門匯瓏財務狀況表內，附屬公司按成本減任何減值虧損列賬(附註2.9)，惟附屬公司屬持作出售或計入出售集團則除外。成本亦包括投資直接應佔成本。

廈門匯瓏於報告日期按已收及應收股息基準將附屬公司業績入賬。自被投資公司收購前或收購後溢利收取的所有股息均於廈門匯瓏損益內確認。

2.4 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債在廈門匯瓏集團成為金融工具合約條文的訂約方時於廈門匯瓏的綜合財務狀況表及財務狀況表確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量的合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或到期時終止確認。

金融資產

金融資產的分類及初步計量

所有金融資產初步按公平值計量，加上(倘並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」的金融資產)直接歸屬於收購該金融資產的交易費用。

於初步確認時，金融資產被分類為按攤銷成本計量。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產的經營模式；及
- 金融資產的合約現金流量特點。

於損益內確認與金融資產有關的所有收入及開支於「財務成本」或「其他收入」內呈列。

金融資產的後續計量

債務投資

按攤銷成本計量的金融資產

倘金融資產符合以下條件，且並非指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產為在以持有金融資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條款產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

在初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。有關金融資產的利息收入計入損益的「其他收入」。倘折現影響微乎其微，則折現可忽略不計。廈門匯瓏集團的銀行結餘及應收一間直接控股公司款項以及廈門匯瓏的應收一間附屬公司及直接控股公司款項及銀行結餘屬此類金融資產。

金融負債

金融負債的分類及初步計量

廈門匯瓏集團的金融負債包括貿易及其他應付款項以及應付一間直接控股公司及一間同系附屬公司款項。廈門匯瓏的金融負債包括其他應付款項以及應付一間直接控股公司及一間同系附屬公司款項。

金融負債初步按公平值計量，並(如適用)就交易成本調整，除非廈門匯瓏集團指定金融負債按公平值計量且其變動計入損益則除外。

其後，金融負債採用實際利率法按攤銷成本計量。

所有利息相關支出計入「財務成本」。

貿易及其他應付款項、應付一間直接控股公司及一間同系附屬公司款項

貿易及其他應付款項、應付一間直接控股公司及一間同系附屬公司款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.5 金融資產的減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用更具前瞻性的資料確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」) — 「**預期信貸虧損模式**」。屬此規定範疇內的工具包括按攤銷成本計量的貸款及其他債券類金融資產。

廈門匯瓏集團在評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮更為廣泛的資料，當中包括會影響金融資產未來現金流量的預期可收回程度的過往事件、當前狀況、合理且有理據的預測。

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險的金融工具(「第一階段」)；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低的金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」覆蓋於報告日期出現減值的客觀證據的金融資產。

「十二個月預期信貸虧損」於第一階段下確認，而「整個存續期的預期信貸虧損」於第二階段下確認。

預期信貸虧損的計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期的信貸虧損釐定。

廈門匯瓏集團將應收一間附屬公司及一間直接控股公司款項以及銀行結餘的虧損撥備計量為等同於十二個月預期信貸虧損，除非自初步確認後信貸風險大幅增加，則廈門匯瓏集團確認整個存續期的預期信貸虧損。有關是否應確認整個存續期的預期信貸虧損的評估乃視乎自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加而定。

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅增加時，廈門匯瓏集團比較金融資產於報告日期出現違約的風險與該等金融資產於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，廈門匯瓏集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

儘管如此，倘債務工具於各報告日期被釐定為具低信貸風險，則廈門匯瓏集團可假設該債務工具的信貸風險自初步確認後未有顯著增加。假若債務工具的違約風險較低，借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量的義務，以及經濟和商業條件長遠出現不利變化，可能但不一定會降低借款人履行合約現金流量義務的能力，則債務工具被視為具有較低信貸風險。

就內部信貸風險管理而言，廈門匯瓏集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界取得的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括廈門匯瓏集團)還款(未計及廈門匯瓏集團所持任何抵押品)時發生。

按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損評估的詳細分析載於附註22.3。

2.6 待售開發中物業

待售開發中物業為對有未完成建築工程的土地及建築物的投資，而管理層擬於完成後持有作出售用途。待售開發中物業初步以成本確認，且其後以成本及可變現淨值中的較低者確認。待售開發中物業成本包括租賃土地權益的收購成本及開發支出(包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本)。可變現淨值按日常業務過程中的預計銷售所得款項減估計竣工成本以及估計銷售費用計算。

2.7 現金及現金等價物

現金及現金等價物指銀行結餘。

2.8 收益確認

(a) 物業銷售

為確定是否確認收益，廈門匯瓏集團遵循以下5個步驟：

1. 與客戶確定合約
2. 確定履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分配予履約責任
5. 於達成履約責任時確認收益

在所有情況下，合約的總交易價格乃根據其相對獨立銷售價格在各種履約責任中分配。合約的交易價格並不包括代表第三方收取的任何金額。

收益主要來自廈門匯瓏集團日常業務過程中物業銷售。

倘廈門匯瓏集團已透過將承諾商品或服務轉讓予其客戶而滿足其履約責任，收益會於某一時間點確認或隨時間確認。

在日常業務過程中銷售發展作銷售的物業所產生的收益於法律轉讓完成時(即客戶有能力指示物業用途並獲得物業絕大部分剩餘利益的時間點)確認。

(b) 利息收入

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。對於並無信貸減值且按攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率乃適用於資產的賬面總額。

2.9 其他非金融資產減值

廈門匯瓏財務狀況表中的於一間附屬公司的權益須進行減值測試。每當有跡象顯示資產的賬面值可能無法收回時，便會對該資產進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，將即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公平值(反映市況減出售成本)與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並不產生大致上獨立於其他資產的現金流入，則會就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分則在現金產生單位層面進行測試。

減值虧損按比例自現金產生單位之資產中扣除，惟資產賬面值不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損並立即確認為收入，惟資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

2.10 撥備及或然負債

當廈門匯瓏集團因過往事件而有現時債務(法定或推定)，結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出的可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。倘廈門匯瓏集團可能須承擔的債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受廈門匯瓏集團完全控制的不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。

2.11 僱員福利**退休福利**

廈門匯瓏集團為合資格參與的僱員參與由中國政府相關省市社保管理機構籌辦的多項定額供款退休金計劃，包括退休金計劃、醫療保險、失業保險及住房

公積金。廈門匯瓏集團及僱員須向該等計劃每月供款，按有關期間僱員薪金的百分比計算。供款會於到期時確認為僱員福利開支。

短期僱員福利

僱員年假的權利在僱員應享有時確認。就僱員截至各報告日期止已提供的服務而產生的年假的估計負債作出撥備。

非累計有薪缺勤(如病假及產假)於支取時方予以確認。

2.12 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入)，於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需要一段頗長時間始能作其擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間，借貸成本乃資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時，借貸成本便會停止資本化。

2.13 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及／或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於各報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據期內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於各報告日期歷史財務資料內資產及負債的賬面值與其相應稅基間的暫時差額運用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認，惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘於一宗交易中初步確認(業務合併除外)的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損，則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

於一間附屬公司的投資所產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債，惟倘廈門匯瓏集團可控制暫時差額的撥回，且該暫時差額於可見將來不大可能撥回者除外。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現)，惟有關稅率於各報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認，或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關，則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及即期稅項負債會且僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 廈門匯瓏集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷；及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

廈門匯瓏集團會且僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 廈門匯瓏集團依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

2.14 關聯方

就該等歷史財務資料而言，一方被視為與廈門匯瓏集團有關聯，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的近親家庭成員且若該人士：
 - (i) 控制或共同控制廈門匯瓏集團；
 - (ii) 對廈門匯瓏集團有重大影響；或
 - (iii) 為廈門匯瓏集團或廈門匯瓏集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
 - (i) 該實體與廈門匯瓏集團屬同一集團的成員。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 該實體與廈門匯瓏集團均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為廈門匯瓏集團或與廈門匯瓏集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。

(vii) (a)(i)內所識別人土對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。

(viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員，向廈門匯瓏集團或廈門匯瓏集團的母公司提供主要管理層服務。

一名人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

3. 重要會計估計及假設

估計及假設須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

估計不確定性的主要來源

待售開發中物業的估計可變現淨值

待售開發中物業初步按成本確認，其後按成本及可變現淨值的較低者確認。管理層於各報告日期檢討待售開發中物業的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。

管理層採用最近銷售交易等現行市場數據及市場調查報告以及內部可用資料作為估值基礎釐定持作銷售物業的可變現淨值。

該等估計須透過參考附近地點的最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需的價格折讓)及建成物業的預期成本、中國的法律及監管架構以及一般市場情況，對預期售價作出判斷。倘待售開發中物業的實際可變現淨值因市場狀況變動而低於預期，則可能導致重大減值虧損撥備。於二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日，待售開發中物業的賬面值分別為人民幣零元及人民幣2,535,837,000元(附註14)。

4. 收益

廈門匯瓏集團於有關期間概無產生任何收益。

5. 其他收入

	自二零一九年 九月二十三日 (成立日)至 二零一九年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二零年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
銀行利息收入	1,689	2,488
雜項收入	—	4
	<u>1,689</u>	<u>2,492</u>

6. 財務成本

	自二零一九年 九月二十三日 (成立日)至 二零一九年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二零年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
應付一間直接控股公司款項的利息費用	—	60,211
減：基於待售開發中物業的合資格資產 而資本化的款額(附註)	—	(11,502)
	<u>—</u>	<u>48,709</u>

附註：截至二零二零年八月三十一日止八個月，已資本化作待售開發中物業借貸成本按5.5%的年資本化率計算。

7. 除所得稅前溢利／(虧損)

	自二零一九年 九月二十三日 (成立日)至 二零一九年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二零年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
核數師酬金	—	9

8. 所得稅開支／(抵免)

	自二零一九年 九月二十三日 (成立日)至 二零一九年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二零年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
即期所得稅		
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	422	621
遞延稅項	13	(12,577)
所得稅開支／(抵免)總額	<u>422</u>	<u>(11,956)</u>

在歷史財務資料中已就有關期間的應課稅溢利按法定稅率25%撥備中國企業所得稅。

會計溢利／(虧損)與按適用稅率的所得稅開支／(抵免)的對賬如下：

	自二零一九年 九月二十三日 (成立日)至 二零一九年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二零年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
除所得稅前溢利／(虧損)	1,688	(47,825)
按適用稅率25%計算的稅項	422	(11,956)
所得稅開支／(抵免)	422	(11,956)

9. 僱員福利開支

	自二零一九年 九月二十三日 (成立日)至 二零一九年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二零年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	—	814
定額供款退休計劃的供款	—	65
	—	879

10. 董事酬金及五名最高薪人士

(a) 董事酬金

於有關期間並無已付或應付廈門匯瓏集團董事的酬金。

於有關期間，廈門匯瓏集團並無向董事支付或應付任何金額作為加入廈門匯瓏集團時或加入廈門匯瓏集團後的獎勵，或作為離職的補償。於有關期間，概無董事或五名最高薪人士放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(b) 五名最高薪人士

於有關期間，廈門匯瓏集團五名最高薪人士並不包括任何董事。該五名最高薪人士於有關期間的酬金如下：

	自二零一九年 九月二十三日 (成立日)至 二零一九年 十二月三十一日 止期間 人民幣千元	截至 二零二零年 八月三十一日 止八個月 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	—	413
定額供款退休計劃的供款	—	57
	<u>—</u>	<u>470</u>

彼等酬金屬於零港元至1,000,000港元的範圍。

11. 股息

自成立日起至二零一九年十二月三十一日，廈門匯瓏集團概無派付或宣派股息。截至二零二零年八月三十一日止八個月，廈門匯瓏集團向其股東宣派及派付股息人民幣1,146,000元。

12. 於一間附屬公司的權益

主要附屬公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立國家/ 地點及日期	註冊資本 詳情	廈門匯瓏 所持擁有權百分比		主要業務
			二零一九年 十二月三十一日	二零二零年 八月三十一日	
上海兆仁房地產 開發有限公司 (「上海兆仁」) (附註)	中國/ 二零二零年 五月二十二日	人民幣 50,000,000元	—	100%	物業發展

附註：上海兆仁於二零二零年五月二十二日由廈門匯瓏成立。於二零二零年八月三十一日，上海兆仁的註冊資本人民幣50,000,000元尚未繳足。

13. 遞延稅項資產

	稅項虧損 人民幣千元
於二零一九年九月二十三日(成立日)	—
計入損益(附註8)	—
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	—
計入損益(附註8)	12,577
於二零二零年八月三十一日	12,577

14. 待售開發中物業

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
待售開發中物業包括：		
租賃土地成本	—	2,512,273
建造成本及已資本化開支	—	12,062
已資本化財務成本	—	11,502
	—	2,535,837

待售開發中物業均位於中國。相關租賃土地的賬面值約為人民幣2,512,273,000元，剩餘租期為70年。於二零二零年八月三十一日，待售開發中物業預期於報告日期起計十二個月以上竣工及可供出售予客戶，即屬正常營運週期內，一般為兩至三年。

15. 貿易及其他應付款項

廈門匯瓏集團

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	—	4,643
其他應付款項	1	91
應計款項	—	187
	1	4,921

貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。於二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日，根據發票日期計，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
0-30天	—	4,643

廈門匯瓏

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
其他應付款項	1	—

16. 應收一間附屬公司款項／應收／(應付)一間直接控股公司款項／應付一間同系附屬公司款項

於二零二零年八月三十一日，除為數人民幣2,579,881,000元的應付一間直接控股公司款項按年利率5.5%計息外，該等款項為無抵押、免計息及須按要求償還。

於二零二零年八月三十一日，建發房產(廈門匯瓏的直接控股公司)已承諾賠償廈門匯瓏因無法收回應收一間附屬公司款項人民幣2,476,296,000元而可能造成的任何損失。

17. 實繳股本

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏的註冊資本架構如下：

	人民幣千元	%
股東		
建發房產	950	95%
廈門利源投資有限公司	50	5%
	<u>1,000</u>	<u>100%</u>
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年八月三十一日	<u>1,000</u>	<u>100%</u>

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏的註冊資本人民幣1,000,000元尚未繳付。

18. 廈門匯瓏保留盈利的變動

	保留盈利 人民幣千元
於二零一九年九月二十三日(成立日)	—
期內溢利及全面收益總額	1,266
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	1,266
期內溢利及全面收益總額	1,864
已宣派股息(附註11)	(1,146)
於二零二零年八月三十一日	1,984

19. 重大關聯方交易

除本歷史財務資料其他地方所披露者外，廈門匯瓏集團於有關期間並無其他關聯方交易。

主要管理人員薪酬

廈門匯瓏集團董事及高級管理人員被視為廈門匯瓏集團的主要管理人員，而廈門匯瓏集團於有關期間概無已付或應付董事及高級管理人員任何薪酬。

20. 資本承擔

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏集團有以下資本承擔：

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備 —物業開發活動	—	479,596

21. 融資活動所產生負債的對賬

廈門匯瓏集團融資活動所產生負債變動可分類如下：

	應付一間同系 附屬公司款項 人民幣千元	應付一間 直接控股公司 款項 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年九月二十三日(成立日)、 二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	—	—	—
現金流量：			
— 墊款	—	2,518,581	2,518,581
非現金：			
— 應付利息(附註6)	—	60,211	60,211
— 其他非現金變動(附註)	57	1,089	1,146
於二零二零年八月三十一日	<u>57</u>	<u>2,579,881</u>	<u>2,579,938</u>

附註：其他非現金變動指截至二零二零年八月三十一日止八個月廈門匯瓏集團向其股東宣派股息人民幣1,146,000元已透過應付一間直接控股公司及一間同系附屬公司款項結清。

22. 財務風險管理及公平值計量

廈門匯瓏集團及廈門匯瓏因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而面臨的財務風險。財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

廈門匯瓏集團的總部與董事會密切合作，統籌財務風險管理。管理財務風險的總體目標側重於透過盡量減少接觸金融市場以保持廈門匯瓏集團及廈門匯瓏短至中期的現金流量。

22.1 金融資產及金融負債的類別

廈門匯瓏的綜合財務狀況表及財務狀況表內呈列的賬面值涉及以下金融資產及金融負債類別：

廈門匯瓏集團	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計：		
— 應收一間直接控股公司款項	1,179	—
— 銀行結餘	510	1,137
	<u>1,689</u>	<u>1,137</u>

	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
金融負債		
按攤銷成本計：		
一 貿易及其他應付款項	1	4,921
一 應付一間直接控股公司款項	—	2,579,881
一 應付一間同系附屬公司款項	—	57
	<u>1</u>	<u>2,584,859</u>
廈門匯瓏		
	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
金融資產		
按攤銷成本計：		
一 應收一間附屬公司款項	—	2,476,296
一 應收一間直接控股公司款項	1,179	—
一 銀行結餘	510	1,030
	<u>1,689</u>	<u>2,477,326</u>
	於二零一九年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
金融負債		
按攤銷成本計：		
一 其他應付款項	1	—
一 應付一間直接控股公司款項	—	2,474,360
一 應付一間同系附屬公司款項	—	57
	<u>1</u>	<u>2,474,417</u>

22.2 利率風險

利率風險與由於市場利率變化而導致金融工具的公平值或現金流量發生波動的風險有關。

於二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏集團的計息資產及負債主要指銀行結餘及應付一間直接控股公司款項。廈門匯瓏集團並無重大利率風險，乃由於廈門匯瓏集團目前並無重大浮息金融資產及金融負債。廈門匯瓏集團的短期銀行存款的利率風險被視為不重大。

廈門匯瓏集團目前並無使用任何衍生合約對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

22.3 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任，因而導致廈門匯瓏集團錄得財務虧損的風險。廈門匯瓏集團面臨的信貸風險主要來自應收一間附屬公司及一間直接控股公司款項以及銀行結餘。廈門匯瓏集團就已確認金融資產而面臨的最大信貸風險限於各報告日期的賬面值，於附註22.1披露。

廈門匯瓏集團於初次確認資產時考慮拖欠的可能性，並考慮於整個有關期間信貸風險是否會出現持續大幅增長。為評估信貸風險是否出現大幅增長，廈門匯瓏集團將各報告日期資產產生的拖欠風險與初次確認日止拖欠風險進行比較。廈門匯瓏集團考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。內部信貸評級、預計會對借款人履行其義務的能力造成重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動、借款人經營業績的實際或預期重大變動及借款人預期表現及行為的重大變動(包括債務人於廈門匯瓏集團支付狀況的變動及債務人經營業績的變動)均為須予合併的指標。

於二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏集團預期與應收一間直接控股公司款項有關的信貸風險乃微不足道，而與銀行結餘有關的信貸風險亦微不足道，此乃由於交易對手方為獲國際信貸評級機構授予高信貸等級的銀行。根據廈門匯瓏集團的評估，按十二個月預期信貸虧損法計算，有關應收款項的預期信貸虧損並不重大。因此，於有關期間概無確認計提任何虧損撥備。

對於與應收一間附屬公司款項有關的信貸風險而言，廈門匯瓏預計與應收一間附屬公司款項有關的信貸風險較低，原因是廈門匯瓏的直接控股公司已承諾賠償廈門匯瓏因無法收回應收一間附屬公司款項而可能造成的任何損失。因此，於有關期間概無確認計提任何虧損撥備。

22.4 流動資金風險

流動資金風險與廈門匯瓏集團將無法履行其與以交付現金或其他金融資產償付的金融負債相關的責任的風險有關。廈門匯瓏集團預期在償付貿易及其他應付款項、應付一間直接控股公司及一間同系附屬公司款項以及現金流量管理方面承受流動資金風險。廈門匯瓏集團的目標為維持適當水平的流動資產及承諾融資額，以應付其短期及長期的流動資金需要。

於二零二零年八月三十一日，廈門匯瓏集團的流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣48,326,000元及人民幣35,749,000元，而廈門匯瓏集團的流動資金主要依賴應付一間直接控股公司款項，而其直接控股公司為廈門匯瓏集團提供財務支援，從而使廈門匯瓏集團得以持續經營業務。

管理層為償還其負債一直監控廈門匯瓏集團的現金流量預測。

該分析根據廈門匯瓏集團及廈門匯瓏於二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日的金融負債未貼現現金流量，載列剩餘的合約到期狀況。

廈門匯瓏集團	按要求或於 一年內償還 人民幣千元	已訂約 未貼現 現金流量 總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零一九年十二月三十一日			
貿易及其他應付款項	1	1	1
於二零二零年八月三十一日			
貿易及其他應付款項	4,921	4,921	4,921
應付一間直接控股公司款項	2,579,881	2,579,881	2,579,881
應付一間同系附屬公司款項	57	57	57
	<u>2,584,859</u>	<u>2,584,859</u>	<u>2,584,859</u>
廈門匯瓏			
於二零一九年十二月三十一日			
其他應付款項	1	1	1
於二零二零年八月三十一日			
應付一間直接控股公司款項	2,474,360	2,474,360	2,474,360
應付一間同系附屬公司款項	57	57	57
	<u>2,474,417</u>	<u>2,474,417</u>	<u>2,474,417</u>

22.5 公平值

廈門匯瓏集團董事認為，按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與彼等各自於二零一九年十二月三十一日及二零二零年八月三十一日的公平值相若。

23. 資本管理

廈門匯瓏集團的資本管理主要為保障廈門匯瓏集團的持續經營能力，為其股東帶來回報及為其他持份者帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，廈門匯瓏集團可調整向股東派付的股息、向股東退還資本或出售資產以減少債務。

III. 期後財務報表

廈門匯瓏及其附屬公司並未就二零二零年八月三十一日後至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

以下為獨立申報會計師致同(香港)會計師事務所有限公司(香港執業會計師)發出的報告全文，僅供載入本通函。



就歷史財務資料出具致建發國際投資集團有限公司董事的會計師報告

緒言

吾等就第IIC-4至IIC-26頁所載的廈門景呈瓏房地產開發有限公司(「廈門景呈瓏」)及其附屬公司(統稱為「廈門景呈瓏集團」)的歷史財務資料作出報告，該等財務資料包括廈門景呈瓏集團於二零二零年八月三十一日的綜合財務狀況表、廈門景呈瓏於二零二零年八月三十一日的財務狀況表、自二零二零年三月三十一日(廈門景呈瓏成立日)至二零二零年八月三十一日止期間(「有關期間」)的綜合損益及其他全面收益表、綜合權益變動表及綜合現金流量表，以及重大會計政策概要及其他說明資料(統稱為「歷史財務資料」)。第IIC-4至IIC-26頁所載的歷史財務資料構成本報告的一部分，乃為供載入建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)日期為二零二零年十二月二十三日的通函(「通函」)內而編製，內容為有關建議由 貴公司收購廈門景呈瓏的100%股權。

董事對歷史財務資料的責任

廈門景呈瓏的董事須負責根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製作出真實及公平反映的歷史財務資料，並負責落實廈門景呈瓏的董事認為必需的內部監控，以確保於編製歷史財務資料時不存在重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)。

申報會計師的責任

吾等的責任為就歷史財務資料發表意見，並向 閣下匯報。吾等根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「就投資通函內歷史財務資料出具的會計師報告」開展工作。該準則規定吾等須遵守道德準則並計劃及開展工作，以就歷史財務資料是否不存在重大錯誤陳述取得合理保證。

吾等的工作涉及執程序以獲取與歷史財務資料內金額及披露事項有關的憑證。選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估歷史財務資料出現重大錯誤陳述(不論是否由於欺詐或錯誤)的風險。於作出該等風險評估時，申報會計師考慮有關實體根據歷史財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製作出真實及公平反映的歷史財務資料的內部監控，以設計於各類情況下適當的程序，惟並非為就實體內部監控的成效提出意見。吾等的工作亦包括評估董事所採用的會計政策的恰當性及所作出的會計估計是否合理，以及評估歷史財務資料的整體呈列方式。

吾等認為，吾等所獲得的憑證屬充分及恰當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為，就會計師報告而言，根據歷史財務資料附註2.1所載編製及呈列基準，歷史財務資料真實及公平地反映於二零二零年八月三十一日的廈門景呈瓏集團綜合財務狀況及廈門景呈瓏財務狀況以及廈門景呈瓏集團於有關期間的綜合財務表現及綜合現金流量。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須呈報事項

調整

於編製歷史財務資料時，並無對第IIC-4頁所界定相關財務報表作出調整。

股息

吾等茲提述歷史財務資料附註10，有關附註指出廈門景呈瓏集團於有關期間並無派付股息。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二零年十二月二十三日

林敬義

執業證書編號：P02771

I. 歷史財務資料

編製歷史財務資料

下文所載的歷史財務資料構成本會計師報告的一部分。

歷史財務資料所依據的廈門景呈瓏集團於有關期間的綜合財務報表(「**相關財務報表**」)由致同(香港)會計師事務所有限公司根據香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的香港審計準則進行審計。

歷史財務資料以人民幣(「**人民幣**」)呈列。除非另有指明，所有金額均湊整至最接近的人民幣千元。

(A) 綜合損益及其他全面收益表

		自二零二零年 三月三十一日 (成立日)至 二零二零年 八月三十一日 止期間 人民幣千元
	附註	
收益	4	-
其他收入	5	1,856
行政開支		(570)
財務成本	6	<u>(18,035)</u>
除所得稅前虧損		(16,749)
所得稅抵免	7	<u>4,187</u>
期內虧損及全面開支總額		<u><u>(12,562)</u></u>

(B) 廈門景呈瓏集團的綜合財務狀況表

	附註	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
遞延稅項資產	12	<u>4,651</u>
流動資產		
待售開發中物業	13	1,144,846
其他應收款項		861
銀行結餘		<u>266</u>
		<u>1,145,973</u>
流動負債		
貿易應付款項	14	9,270
應付一間直接控股公司款項	15	1,153,452
所得稅負債		<u>464</u>
		<u>1,163,186</u>
流動負債淨額		<u>(17,213)</u>
總資產減流動負債		<u>(12,562)</u>
負債淨額		<u><u>(12,562)</u></u>
權益		
實繳股本	16	—
累計虧損		<u>(12,562)</u>
資本虧絀		<u><u>(12,562)</u></u>

(C) 廈門景呈瓏的財務狀況表

	附註	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
非流動資產		
於一間附屬公司的權益	11	—
流動資產		
應收一間附屬公司款項	15	1,093,300
銀行結餘		11
		<u>1,093,311</u>
流動負債		
應付一間直接控股公司款項	15	1,091,460
所得稅負債		464
		<u>1,091,924</u>
流動資產淨值		<u>1,387</u>
總資產減流動負債		<u>1,387</u>
資產淨值		<u><u>1,387</u></u>
權益		
實繳股本	16	—
保留盈利	17	1,387
權益總額		<u><u>1,387</u></u>

(D) 綜合權益變動表

	實繳股本 人民幣千元 (附註16)	累計虧損 人民幣千元	資本虧絀 人民幣千元
於二零二零年三月三十一日 (成立日)	—	—	—
期內虧損及全面開支總額	—	(12,562)	(12,562)
於二零二零年八月三十一日	<u>—</u>	<u>(12,562)</u>	<u>(12,562)</u>

(E) 綜合現金流量表

		自二零二零年 三月三十一日 (成立日)至 二零二零年 八月三十一日 止期間 人民幣千元
	附註	
經營活動現金流量		
除所得稅前虧損		(16,749)
調整：		
利息收入	5	(1,851)
利息開支	6	18,035
		<hr/>
營運資金變動前經營虧損		(565)
其他應收款項增加		(861)
待售開發中物業增加		(1,140,390)
貿易應付款項增加		9,270
		<hr/>
經營活動所用現金淨額		<hr/> (1,132,546) <hr/>
投資活動現金流量		
已收利息		1,851
		<hr/>
投資活動所得現金淨額		<hr/> 1,851 <hr/>
融資活動現金流量		
一間直接控股公司的墊款	20	1,130,961
		<hr/>
融資活動所得現金淨額		<hr/> 1,130,961 <hr/>
現金及現金等價物增加淨額		266
期初現金及現金等價物		—
		<hr/>
期末現金及現金等價物，以銀行結餘呈列		<hr/> <hr/> 266

II. 廈門景呈瓏集團歷史財務資料附註

1. 一般資料

廈門景呈瓏於二零二零年三月三十一日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司。其註冊辦事處地址為廈門思明區環島東路1699號建發國際大廈8樓A區8。廈門景呈瓏集團主要在中國從事物業開發。

廈門景呈瓏董事認為，廈門景呈瓏的直接控股公司及最終控股公司分別為於中國註冊成立的有限公司，即建發房地產集團有限公司(「建發房產」)及廈門建發集團有限公司。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製及呈列基準

載列於本報告的歷史財務資料乃根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)(包括由香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒佈的所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則、修訂及詮釋)、香港公認會計原則以及香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露條文而編製。

就編製及呈列有關期間的歷史財務資料而言，廈門景呈瓏集團一直貫徹應用於二零二零年三月三十一日(成立日)開始的財政期間生效的所有香港財務報告準則。編製歷史財務資料所用重大會計政策已於整個有關期間內貫徹應用。採納已頒佈但尚未生效的新訂或經修訂香港財務報告準則及其對歷史財務資料的影響(如有)於附註2.2披露。

歷史財務資料已按照歷史成本法編製。計量基準於下文會計政策內詳述。

於二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏集團的流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣17,213,000元及人民幣12,562,000元，並依賴其直接控股公司建發房產的財務支援以作進一步物業開發及提供營運資金。歷史財務資料已按持續經營基準編製，原因是廈門景呈瓏的直接控股公司已承諾向廈門景呈瓏集團提供所需足夠財務支援，以確保廈門景呈瓏集團自二零二零年八月三十一日起計至少12個月期間持續營運。董事認為，廈門景呈瓏集團於可見將來可履行其財務責任。因此，歷史財務資料已按持續經營基準編製。

編製與香港財務報告準則一致的歷史財務資料須運用若干關鍵會計估計。涉及較高程度判斷或複雜性的範圍或假設及估計對歷史財務資料屬重大的範圍於下文附註3披露。

歷史財務資料以人民幣(「人民幣」)湊整至最接近的人民幣千元呈列，其亦為廈門景呈瓏的功能貨幣。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

廈門景呈瓏集團未有提早採納以下已頒佈惟於有關期間尚未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則：

香港財務報告準則第17號	保險合約 ²
香港財務報告準則第3號(修訂本)	概念框架參考 ⁶
香港財務報告準則第10號及 香港會計準則第28號(修訂本)	投資者與其聯營公司或合營企業之間 的資產出售或注資 ⁵
香港財務報告準則第16號(修訂本)	2019新型冠狀病毒相關租金減免 ¹
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動 ⁴
香港會計準則第16號(修訂本)	物業、廠房及設備—擬定用途前的所得款項 ³
香港會計準則第37號(修訂本)	繁重合約—履行合約的成本 ³
香港財務報告準則(修訂本)	香港財務報告準則二零一八年至 二零二零年的年度改進 ³

¹ 於二零二零年六月一日或之後開始的年度期間生效

² 於二零二一年一月一日或之後開始的年度期間生效

³ 於二零二二年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁴ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

⁵ 生效日期尚未釐定

⁶ 對收購日期於二零二二年一月一日或之後開始的首個年度期間開始或其後的業務合併生效

董事預計，所有公告將於新訂及經修訂香港財務報告準則生效日期或之後開始的首個期間在廈門景呈瓏集團的會計政策中採用。新訂及經修訂香港財務報告準則預期不會對歷史財務資料有重大影響。

2.3 綜合基準

附屬公司指受廈門景呈瓏集團控制的實體。當廈門景呈瓏集團承受或享有參與實體所得的可變回報，且有能力透過其對實體的權力影響該等回報時，則其控制該實體。評估廈門景呈瓏集團是否對實體有權力時，僅考慮與實體有關的實質權利(由廈門景呈瓏集團及其他持有)。

廈門景呈瓏集團自其取得控制權當日至廈門景呈瓏集團不再控制附屬公司當日，在歷史財務資料內載列該附屬公司的收入及開支。

集團間交易、結餘及集團公司間交易的未變現收益及虧損於編製歷史財務資料時對銷。倘集團間資產銷售的未變現虧損於綜合入賬時撥回，則亦會從廈門景呈瓏集團角度就有關資產進行減值測試。於附屬公司財務報表所呈報的款項已進行調整(倘必要)以確保與廈門景呈瓏集團所採納會計政策保持一致。

不會導致失去控制權的廈門景呈瓏集團於一間附屬公司的權益變動入賬列作權益交易，並據此調整綜合權益內控股及非控股權益的數額以反映相關權益的變化，惟並不調整商譽且並不確認收益或虧損。

倘廈門景呈瓏集團失去附屬公司控制權，出售損益乃按下列兩者的差額計算：(i) 所收取代價公平值與任何保留權益公平值總額與(ii) 附屬公司資產(包括商譽)及負債與任何非控股權益過往的賬面金額。根據香港財務報告準則第9號「金融工具」(「香港財務報告準則第9號」)失去控制權當日於前附屬公司所保留任何投資的公平值，於隨

後進行會計處理時，應視為初步確認時的公平值，或(如適用)於聯營公司或合營企業之投資的初步確認成本。

於廈門景呈瓏財務狀況表內，附屬公司按成本減任何減值虧損列賬(附註2.9)，惟附屬公司屬持作出售或計入出售集團則除外。成本亦包括投資直接應佔成本。

廈門景呈瓏於各報告日期按已收及應收股息基準將附屬公司業績入賬。自被投資公司收購前或收購後溢利收取的所有股息均於廈門景呈瓏損益內確認。

2.4 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債在廈門景呈瓏集團成為金融工具合約條文的訂約方時於廈門景呈瓏的綜合財務狀況表及財務狀況表確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量的合約權利屆滿，或金融資產及其絕大部分風險及回報已轉讓時終止確認。金融負債於其消除、解除、取消或到期時終止確認。

金融資產

金融資產的分類及初步計量

所有金融資產初步按公平值計量，加上(倘並非按公平值計入損益(「按公平值計入損益」的金融資產)直接歸屬於收購該金融資產的交易費用。

於初步確認時，金融資產被分類為按攤銷成本計量。

分類乃根據下列兩項釐定：

- 實體管理其金融資產的經營模式；及
- 金融資產的合約現金流量特點。

於損益內確認與金融資產有關的所有收入及開支於「財務成本」或「其他收入」內呈列。

金融資產的後續計量

債務投資

按攤銷成本計量的金融資產

倘金融資產符合以下條件，且並非指定為按公平值計入損益，則該金融資產按攤銷成本計量：

- 該金融資產為在以持有金融資產以收取合約現金流量為目標的業務模式下持有；及
- 該金融資產的合約條款產生的現金流僅為支付本金及未償本金的利息。

在初步確認後，該等資產使用實際利率法按攤銷成本計量。有關金融資產的利息收入計入損益的「其他收入」。倘折現影響微乎其微，則折現可忽略不計。廈門景呈瓏集團的銀行結餘以及廈門景呈瓏的應收一間附屬公司款項及銀行結餘屬此類金融資產。

金融負債

金融負債的分類及初步計量

廈門景呈瓏集團的金融負債包括貿易應付款項及應付一間直接控股公司款項。廈門景呈瓏的金融負債包括應付一間直接控股公司款項。

金融負債初步按公平值計量，並(如適用)就交易成本調整，除非廈門景呈瓏集團指定金融負債按公平值計量且其變動計入損益則除外。

其後，金融負債採用實際利率法按攤銷成本計量。

所有利息相關支出計入「財務成本」。

貿易應付款項及應付一間直接控股公司款項

貿易應付款項及應付一間直接控股公司款項初步按公平值確認，其後採用實際利率法按攤銷成本計量。

2.5 金融資產的減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用更具前瞻性的資料確認預期信貸虧損(「**預期信貸虧損**」) — 「**預期信貸虧損模式**」。屬此規定範疇內的工具包括按攤銷成本計量的貸款及其他債券類金融資產。

廈門景呈瓏集團在評估信貸風險及計量預期信貸虧損時考慮更為廣泛的資料，當中包括會影響金融資產未來現金流量的預期可收回程度的過往事件、當前狀況、合理且有理據的預測。

採用該前瞻法時，須對下列各項作出區別：

- 由初步確認以來其信貸質量未發生重大退化或具較低信貸風險的金融工具(「**第一階段**」)；及
- 由初步確認以來其信貸質量發生重大退化且其信貸風險不低的金融工具(「**第二階段**」)。

「**第三階段**」覆蓋於報告日期出現減值的客觀證據的金融資產。

「**十二個月預期信貸虧損**」於第一階段下確認，而「**整個存續期的預期信貸虧損**」於第二階段下確認。

預期信貸虧損的計量乃按概率加權估計於金融工具預計存續期的信貸虧損釐定。

廈門景呈瓏集團將銀行結餘及應收一間直附屬公司款項的虧損撥備計量為等同於十二個月預期信貸虧損，除非自初步確認後信貸風險大幅增加，則廈門景呈瓏集團確認整個存續期的預期信貸虧損。有關是否應確認整個存續期的預期信貸虧損的評估乃視乎自初步確認以來發生違約的可能性或風險是否顯著增加而定。

於評估信貸風險是否自初步確認以來大幅增加時，廈門景呈瓏集團比較金融資產於報告日期出現違約的風險與該等金融資產於初步確認日期出現違約的風險。作此評估時，廈門景呈瓏集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括歷史經驗及毋須花費不必要成本或精力即可獲得的前瞻性資料。

尤其是，評估信貸風險是否大幅增加時會考慮下列資料：

- 金融工具外部(如有)或內部信貸評級的實際或預期重大惡化；
- 信貸風險的外界市場指標的重大惡化，例如信貸息差大幅增加、債務人的信貸違約掉期價；
- 預期將導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的業務、財務或經濟狀況的現有或預測不利變動；
- 債務人經營業績的實際或預期重大惡化；
- 導致債務人履行其債務責任的能力大幅下降的債務人監管、經濟或技術環境的實際或預期重大不利變動。

儘管如此，倘債務工具於各報告日期被釐定為具低信貸風險，則廈門景呈瓏集團可假設該債務工具的信貸風險自初步確認後未有顯著增加。假若債務工具的違約風險較低，借款人在短期內絕對有能力履行其合約現金流量的義務，以及經濟和商業條件長遠出現不利變化，可能但不一定會降低借款人履行合約現金流量義務的能力，則債務工具被視為具有較低信貸風險。

就內部信貸風險管理而言，廈門景呈瓏集團認為，違約事件在內部制訂或得自外界取得的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括廈門景呈瓏集團)還款(未計及廈門景呈瓏集團所持任何抵押品)時發生。

按攤銷成本計量的金融資產的預期信貸虧損評估的詳細分析載於附註21.3。

2.6 待售開發中物業

待售開發中物業為對有未完成建築工程的土地及建築物的投資，而管理層擬於完成後持有作出售用途。待售開發中物業初步以成本確認，且其後以成本及可變現淨值中的較低者確認。待售開發中物業成本包括租賃土地權益的收購成本及開發支出(包括開發該等物業應佔的建造成本、借貸成本及其他直接成本)。可變現淨值按日常業務過程中的預計銷售所得款項減估計竣工成本以及估計銷售費用計算。

2.7 現金及現金等價物

現金及現金等價物指銀行結餘。

2.8 收益確認

(a) 物業銷售

為確定是否確認收益，廈門景呈瓏集團遵循以下5個步驟：

1. 與客戶確定合約
2. 確定履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分配予履約責任
5. 於達成履約責任時確認收益

在所有情況下，合約的總交易價格乃根據其相對獨立銷售價格在各種履約責任中分配。合約的交易價格並不包括代表第三方收取的任何金額。

收益主要來自廈門景呈瓏集團日常業務過程中物業銷售。

倘廈門景呈瓏集團已透過將承諾商品或服務轉讓予其客戶而滿足其履約責任，收益會於某一時間點確認或隨時間確認。

在日常業務過程中銷售發展作銷售的物業所產生的收益於法律轉讓完成時(即客戶有能力指示物業用途並獲得物業絕大部分剩餘利益的時間點)確認。

(b) 利息收入

利息收入使用實際利率法按時間比例基準確認。對於並無信貸減值且按攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率乃適用於資產的賬面總額。

2.9 其他非金融資產減值

廈門景呈瓏財務狀況表中的於一間附屬公司的權益須進行減值測試。每當有跡象顯示資產的賬面值可能無法收回時，便會對該資產進行減值測試。

倘資產賬面值超出其可收回金額，將即時按有關差額確認減值虧損為開支。可收回金額為公平值(反映市況減出售成本)與使用價值兩者之較高者。評估使用價值時，估計未來現金流量乃採用反映貨幣時間值及資產特定風險的現行市場評估的稅前貼現率貼現至其現值。

就評估減值而言，倘資產並不產生大致上獨立於其他資產的現金流入，則會就可獨立產生現金流入的最小資產組別(即現金產生單位)釐定可收回金額。因此，部分資產個別進行減值測試，而部分則在現金產生單位層面進行測試。

減值虧損按比例自現金產生單位之資產中扣除，惟資產賬面值不會調減至低於其個別公平值減銷售成本或使用價值(如可釐定)。

倘用以釐定資產可收回金額的估計出現有利變動，則撥回減值虧損並立即確認為收入，惟資產的賬面值不得超過倘並無確認減值虧損而釐定的賬面值(扣除折舊或攤銷)。

2.10 撥備及或然負債

當廈門景呈瓏集團因過往事件而有現時債務(法定或推定)，結算有關債務可能會導致經濟利益流出且有關債務的金額能可靠估計時，則會確認撥備。倘若貨幣時間值重大，則撥備以結算債務預期所需開支的現值呈列。

所有撥備均於各報告日期審閱並作出調整，以反映當前最佳估計。

倘需要經濟利益流出的可能性較低，或無法對有關金額作出可靠估計，則會將有關債務披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。倘廈門景呈瓏集團可能須承擔的債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受廈門景呈瓏集團完全控制的不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出的可能性極低則除外。

2.11 僱員福利

退休福利

廈門景呈瓏集團為合資格參與的僱員參與由中國政府相關省市社保管理機構籌辦的多項定額供款退休金計劃，包括退休金計劃、醫療保險、失業保險及住房公積金。廈門景呈瓏集團及僱員須向該等計劃每月供款，按有關期間僱員薪金的百分比計算。供款會於到期時確認為僱員福利開支。

短期僱員福利

僱員年假的權利在僱員應享有時確認。就僱員截至各報告日期止已提供的服務而產生的年假的估計負債作出撥備。

非累計有薪缺勤(如病假及產假)於支取時方予以確認。

2.12 借貸成本

收購、興建或生產任何合資格資產而產生的借貸成本(扣除特定借款暫時性投資所賺取的任何投資收入),於完成及籌備資產作擬定用途所需期間內資本化。合資格資產指需要一段頗長時間始能作其擬定用途或出售的資產。其他借貸成本於產生時支銷。

在資產產生開支、產生借貸成本及使資產投入擬定用途或銷售所必須的準備工作進行期間,借貸成本乃資本化作合資格資產成本的一部分。在使合資格資產投入擬定用途或銷售所必須的絕大部分準備工作完成時,借貸成本便會停止資本化。

2.13 所得稅的會計處理

所得稅包括即期稅項及遞延稅項。

即期所得稅資產及/或負債包括與財務機構就本期或過往報告期間有關而於報告日期尚未支付的責任或申索。該等金額乃根據期內應課稅溢利按相關財務期間適用的稅率及稅法計算。即期稅項資產或負債的所有變動於損益內確認為稅項開支的一部分。

遞延稅項乃按於各報告日期歷史財務資料內資產及負債的賬面值與其相應稅基間的暫時差額運用負債法計算。遞延稅項負債一般會就所有應課稅暫時差額確認。遞延稅項資產就所有可扣稅暫時差額、可結轉稅項虧損以及其他未運用稅務抵免確認,惟以可能有應課稅溢利(包括現有應課稅暫時差額)可抵銷可扣稅暫時差額、未運用稅項虧損及未運用稅務抵免的情況為限。

倘於一宗交易中初步確認(業務合併除外)的資產及負債產生的暫時差額並不影響應課稅溢利或會計溢利或虧損,則不會就此確認遞延稅項資產及負債。

於一間附屬公司的投資所產生的應課稅暫時差額確認為遞延稅項負債,惟倘廈門景呈瓏集團可控制暫時差額的撥回,且該暫時差額於可見將來不大可能撥回者除外。

遞延稅項乃按預期於清償負債或變現資產期間適用的稅率計算(不作貼現),惟有關稅率於各報告日期須為已實施或實際上實施的稅率。

遞延稅項資產或負債的變動於損益內確認,或倘與其他全面收益或直接於權益扣除或計入的項目有關,則於其他全面收益或直接於權益中確認。

即期稅項資產及即期稅項負債會且僅會於以下情況以淨額呈列:

- (a) 廈門景呈瓏集團依法有強制執行權可以將已確認金額對銷;及
- (b) 計劃以淨額基準結算或同時變現資產及清償負債。

廈門景呈瓏集團會且僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產及遞延稅項負債：

- (a) 廈門景呈瓏集團依法有強制執行權可以將即期稅項資產與即期稅項負債對銷；及
- (b) 遞延稅項資產及遞延稅項負債是關於同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各未來期間(而預期在有關期間內將結清或收回大額的遞延稅項負債或資產)以淨額基準結算即期稅項負債及資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

2.14 關聯方

就該等歷史財務資料而言，一方被視為與廈門景呈瓏集團有關聯，倘若：

- (a) 該方為一個人或該人的近親家庭成員且若該人士：
 - (i) 控制或共同控制廈門景呈瓏集團；
 - (ii) 對廈門景呈瓏集團有重大影響；或
 - (iii) 為廈門景呈瓏集團或廈門景呈瓏集團母公司的主要管理層成員。
- (b) 該方為一個實體且若符合下列任何一項條件：
 - (i) 該實體與廈門景呈瓏集團屬同一集團的成員。
 - (ii) 一間實體為另一實體的聯營公司或合營企業(或另一實體作為成員公司時所屬集團的旗下成員公司的聯營公司或合營企業)。
 - (iii) 該實體與廈門景呈瓏集團均為同一第三方的合營企業。
 - (iv) 一間實體為第三方實體的合營企業，而另一實體為該第三方實體的聯營公司。
 - (v) 實體為廈門景呈瓏集團或與廈門景呈瓏集團有關聯的實體就僱員利益設立的離職福利計劃。
 - (vi) 實體受(a)內所識別人士控制或共同控制。
 - (vii) (a)(i)內所識別人士對實體有重大影響力或屬該實體(或該實體的母公司)的主要管理層成員。
 - (viii) 該實體，或其所屬集團的任何成員，向廈門景呈瓏集團或廈門景呈瓏集團的母公司提供主要管理層服務。

一名人士的近親家庭成員為在與該實體進行交易時預期可能會影響該人士或受到該人士影響的家庭成員。

3. 重要會計估計及假設

估計及假設須持續評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下相信為合理的對未來事件的預期。

估計不確定性的主要來源

待售開發中物業的估計可變現淨值

待售開發中物業初步按成本確認，其後按成本及可變現淨值的較低者確認。管理層於各報告期末檢討待售開發中物業的可變現淨值。可變現淨值指物業的估計售價減估計完工成本及估計銷售成本。

管理層採用最近銷售交易等現行市場數據及市場調查報告以及內部可用資料作為估值基礎釐定持作銷售物業的可變現淨值。

該等估計須透過參考附近地點的最近銷售交易、新物業售價、市場推廣成本(包括促銷所需的價格折讓)及建成物業的預期成本、中國的法律及監管架構以及一般市場情況，對預期售價作出判斷。倘待售開發中物業的實際可變現淨值因市場狀況變動而低於預期，則可能導致重大減值虧損撥備。於二零二零年八月三十一日，待售開發中物業的賬面值為人民幣1,144,846,000元(附註13)。

4. 收益

廈門景呈瓏集團於有關期間概無產生任何收益。

5. 其他收入

	自二零二零年 三月三十一日 (成立日)至 二零二零年 八月三十一日 止期間 人民幣千元
銀行利息收入	1,851
雜項收入	5
	<hr/>
	1,856
	<hr/> <hr/>

6. 財務成本

	自二零二零年 三月三十一日 (成立日)至 二零二零年 八月三十一日 止期間 人民幣千元
應付一間直接控股公司款項的利息費用	22,491
減：基於待售開發中物業的合資格資產而資本化的款額(附註)	<u>(4,456)</u>
	<u>18,035</u>

附註：自二零二零年三月三十一日(成立日)至二零二零年八月三十一日止期間，已資本化作待售開發中物業借貸成本按5.5%的年資本化率計算。

7. 所得稅抵免

	自二零二零年 三月三十一日 (成立日)至 二零二零年 八月三十一日 止期間 附註 人民幣千元
即期所得稅	
中國企業所得稅(「企業所得稅」)	<u>464</u>
遞延稅項	12 <u>(4,651)</u>
所得稅抵免總額	<u>(4,187)</u>

在歷史財務資料中已就有關期間的應課稅溢利按法定稅率25%撥備中國企業所得稅。

會計虧損與按適用稅率的所得稅抵免的對賬如下：

	自二零二零年 三月三十一日 (成立日)至 二零二零年 八月三十一日 止期間 人民幣千元
除所得稅前虧損	<u>(16,749)</u>
按適用稅率25%計算的稅項	<u>(4,187)</u>
所得稅抵免	<u>(4,187)</u>

8. 僱員福利開支

	自二零二零年 三月三十一日 (成立日)至 二零二零年 八月三十一日 止期間 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	—
定額供款退休計劃的供款	—
	—

9. 董事酬金及五名最高薪人士

(a) 董事酬金

於有關期間並無已付或應付廈門景呈瓏集團董事的酬金。

於有關期間，廈門景呈瓏集團並無向董事支付或應付任何金額作為加入廈門景呈瓏集團時或加入廈門景呈瓏集團後的獎勵，或作為離職的補償。於有關期間，概無任何董事或五名最高薪人士放棄或同意放棄任何酬金的安排。

(b) 五名最高薪人士

於有關期間，並無已付或應付予廈門景呈瓏集團五名最高薪人士的酬金。

10. 股息

於有關期間，廈門景呈瓏集團概無派付或宣派股息。

11. 於一間附屬公司的權益

主要附屬公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立國家/ 地點及日期	註冊資本詳情	廈門景呈瓏 於二零二零年 八月三十一日 所持擁有權 百分比	主要業務
上海兆閔房地產 開發有限公司 (「上海兆閔」) (附註)	中國/二零二零年 五月二十五日	人民幣50,000,000元	100%	物業發展

附註：上海兆閔於二零二零年五月二十五日由廈門景呈瓏成立。於二零二零年八月三十一日，上海兆閔的註冊資本人民幣50,000,000元尚未繳足。

12. 遞延稅項資產

	稅項虧損 人民幣千元
於二零二零年三月三十一日(成立日)	—
計入損益(附註7)	<u>4,651</u>
於二零二零年八月三十一日	<u><u>4,651</u></u>

13. 待售開發中物業

	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
待售開發中物業包括：	
租賃土地成本	1,126,099
建造成本及已資本化開支	14,291
已資本化財務成本	<u>4,456</u>
	<u><u>1,144,846</u></u>

待售開發中物業均位於中國。相關租賃土地的賬面值約為人民幣1,126,099,000元，剩餘租期為70年。於二零二零年八月三十一日，待售開發中物業預期於報告日期起計十二個月以上竣工及可供出售予客戶，即屬正常營運週期內，一般為兩至三年。

14. 貿易應付款項

	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
貿易應付款項	<u><u>9,270</u></u>

貿易應付款項的信貸條款根據與不同供應商協定的條款而有所不同。於二零二零年八月三十一日，根據發票日期計，貿易應付款項的賬齡分析如下：

	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
0-30天	<u><u>9,270</u></u>

15. 應收一間附屬公司款項／應付一間直接控股公司款項

於二零二零年八月三十一日，除為數人民幣1,153,452,000元的應付一間直接控股公司款項按年利率5.5%計息外，該等款項為無抵押、免計息及須按要求償還。

於二零二零年八月三十一日，建發房產(廈門景呈瓏的直接控股公司)已承諾賠償廈門景呈瓏因無法收回應收一間附屬公司款項人民幣1,093,300,000元而可能造成的任何損失。

16. 實繳股本

於二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏的註冊資本架構如下：

	人民幣千元	%
建發房產	950	95%
廈門利源投資有限公司	50	5%
	<u>1,000</u>	<u>100%</u>
於二零二零年八月三十一日		

於二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏的註冊資本人民幣1,000,000元尚未繳付。

17. 廈門景呈瓏保留盈利的變動

	保留盈利 人民幣千元
於二零二零年三月三十一日(成立日)	—
期內溢利及全面收益總額	<u>1,387</u>
於二零二零年八月三十一日	<u>1,387</u>

18. 重大關聯方交易

除本歷史財務資料其他地方所披露者外，廈門景呈瓏集團於有關期間並無其他關聯方交易。

主要管理人員薪酬

廈門景呈瓏集團董事及高級管理人員被視為廈門景呈瓏集團的主要管理人員，而廈門景呈瓏集團於有關期間概無已付或應付董事及高級管理人員薪酬。

19. 資本承擔

於二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏集團有以下資本承擔：

	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備 — 物業開發活動	<u>264,952</u>

20. 融資活動所產生負債的對賬

廈門景呈瓏集團融資活動所產生負債變動可分類如下：

	應付一間直接 控股公司款項 人民幣千元
於二零二零年三月三十一日(成立日)	—
現金流量：	
— 墊款	1,130,961
非現金：	
— 應付利息(附註6)	<u>22,491</u>
於二零二零年八月三十一日	<u><u>1,153,452</u></u>

21. 財務風險管理及公平值計量

廈門景呈瓏集團因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而面臨的財務風險。財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

廈門景呈瓏集團的總部與董事會密切合作，統籌財務風險管理。管理財務風險的總體目標側重於透過盡量減少接觸金融市場以保持廈門景呈瓏集團短至中期的現金流量。

21.1 金融資產及金融負債的類別

廈門景呈瓏集團的綜合財務狀況表及廈門景呈瓏的財務狀況表內呈列的賬面值涉及以下金融資產及金融負債類別：

廈門景呈瓏集團	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
金融資產	
按攤銷成本計：	
— 銀行結餘	<u>266</u>
	於二零二零年 八月三十一日 人民幣千元
金融負債	
按攤銷成本計：	
— 貿易應付款項	9,270
— 應付一間直接控股公司款項	<u>1,153,452</u>
	<u><u>1,162,722</u></u>

廈門景呈瓏

於二零二零年
八月三十一日
人民幣千元

金融資產

按攤銷成本計：

一 應收一間附屬公司款項

1,093,300

一 銀行結餘

11

 1,093,311

於二零二零年
八月三十一日
人民幣千元

金融負債

按攤銷成本計：

一 應付一間直接控股公司款項

1,091,460

21.2 利率風險

利率風險與由於市場利率變化而導致金融工具的公平值或現金流量發生波動的風險有關。

於二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏集團的計息資產及負債主要指銀行結餘及應付一間直接控股公司款項。廈門景呈瓏集團並無重大利率風險，乃由於廈門景呈瓏集團目前並無重大浮息金融資產及金融負債。廈門景呈瓏集團的短期銀行存款的利率風險被視為不重大。

廈門景呈瓏集團目前並無使用任何衍生合約對沖其利率風險。然而，管理層將於有需要時考慮對沖重大利率風險。

21.3 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能根據金融工具的條款履行其責任，因而導致廈門景呈瓏集團錄得財務虧損的風險。廈門景呈瓏面臨的信貸風險主要來自應收一間附屬公司款項。廈門景呈瓏集團就已確認金融資產而面臨的最大信貸風險限於各報告日期的賬面值，於附註21.1披露。

廈門景呈瓏集團於初次確認資產時考慮拖欠的可能性，並考慮於整個有關期間信貸風險是否會出現持續大幅增長。為評估信貸風險是否出現大幅增長，廈門景呈瓏集團將各報告日期資產產生的拖欠風險與初次確認日止拖欠風險進行比較。廈門景呈瓏集團考慮可獲得的合理及支持性前瞻資料。內部信貸評級、預計會對借款人履行其義務的能力造成重大變動的業務、財務或經濟狀況的實際或預期重大不利變動、借款人經營業績的實際或預期重大變動及借款人預期表現及行為的重大變動(包括債務人於廈門景呈瓏集團支付狀況的變動及債務人經營業績的變動)均為須予合併的指標。

於二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏集團預期與銀行結餘有關的信貸風險微不足道，此乃由於交易對手方為獲國際信貸評級機構授予高信貸等級的銀行。根據廈門景呈瓏集團的評估，按十二個月預期信貸虧損法計算，有關應收款項的預期信貸虧損並不重大。因此，於有關期間概無確認計提任何虧損撥備。

對於與應收一間附屬公司款項有關的信貸風險而言，廈門景呈瓏預計與應收一間附屬公司款項有關的信貸風險較低，原因是廈門景呈瓏的直接控股公司已承諾賠償廈門景呈瓏因無法收回應收一間附屬公司款項而可能造成的任何損失。因此，於有關期間概無確認計提任何虧損撥備。

21.4 流動資金風險

流動資金風險與廈門景呈瓏集團將無法履行其與以交付現金或其他金融資產償付的金融負債相關的責任的風險有關。廈門景呈瓏集團預期在償付貿易應付款項及應付一間直接控股公司款項以及現金流量管理方面承受流動資金風險。廈門景呈瓏集團的目標為維持適當水平的流動資產及承諾融資額，以應付其短期及長期的流動資金需要。

於二零二零年八月三十一日，廈門景呈瓏集團的流動負債淨額及負債淨額分別為人民幣17,213,000元及人民幣12,562,000元，而廈門景呈瓏集團的流動資金主要依賴應付一間直接控股公司款項，而其直接控股公司為廈門景呈瓏集團提供財務支援，從而使廈門景呈瓏集團得以持續經營業務。

管理層為償還其負債一直監控廈門景呈瓏集團的現金流量預測。

該分析根據廈門景呈瓏集團及廈門景呈瓏於報告日期的金融負債未貼現現金流量，載列剩餘的合約到期狀況。

廈門景呈瓏集團	按要求或於 一年內償還 人民幣千元	已訂約未貼現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零二零年八月三十一日			
貿易應付款項	9,270	9,270	9,270
應付一間直接控股公司款項	1,153,452	1,153,452	1,153,452
	<u>1,162,722</u>	<u>1,162,722</u>	<u>1,162,722</u>
廈門景呈瓏	按要求或於 一年內償還 人民幣千元	已訂約未貼現 現金流量總額 人民幣千元	賬面值 人民幣千元
於二零二零年八月三十一日			
應付一間直接控股公司款項	1,091,460	1,091,460	1,091,460
	<u>1,091,460</u>	<u>1,091,460</u>	<u>1,091,460</u>

21.5 公平值

廈門景呈瓏集團董事認為，按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債的賬面值與彼等各自於二零二零年八月三十一日的公平值相若。

22. 資本管理

廈門景呈瓏集團的資本管理主要為保障廈門景呈瓏集團的持續經營能力，為其股東帶來回報及為其他持份者帶來利益，並維持最佳資本架構以減低資本成本。

為維持或調整資本架構，廈門景呈瓏集團可調整向股東派付的股息、向股東退還資本或出售資產以減少債務。

III. 期後財務報表

廈門景呈瓏及其附屬公司並未就二零二零年八月三十一日後至本報告日期止的任何期間編製經審核財務報表。

A. 經擴大集團的未經審核備考財務資料

(i) 有關未經審核備考財務資料的緒言

以下為經擴大集團的未經審核備考財務資料(「未經審核備考財務資料」)，經擴大集團即建發國際投資集團有限公司(「本公司」)及其附屬公司(統稱為「本集團」)，連同其於成都兆欣麟房地產開發有限公司(「成都兆欣麟」)、廈門匯瓏房地產開發有限公司(「廈門匯瓏」)及其附屬公司(統稱為「廈門匯瓏集團」)以及廈門景呈龍房地產開發有限公司(「廈門景呈龍」)及其附屬公司(統稱為「廈門景呈龍集團」)的權益，由本公司董事編製，以說明收購成都兆欣麟100%股權、廈門匯瓏集團100%股權及廈門景呈瓏集團100%股權(「該等收購事項」)對經擴大集團綜合財務狀況表的財務影響，猶如該等收購事項於二零二零年六月三十日完成。

於收購事項完成後，本集團將擁有廈門匯瓏集團、廈門景呈瓏集團及成都兆欣麟(統稱為「經擴大集團」)100%股權。

未經審核備考財務資料由本公司董事根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第4.29段及參照香港會計師公會所頒佈的會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「會計指引第7號」)編製，旨在說明該等收購事項的影響，以供載入本通函(「通函」)。

編製經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表時乃基於(i)本集團於二零二零年六月三十日的未經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零二零年六月三十日止六個月已刊發中期報告)；(ii)就下文附註所闡述該等收購事項作出備考調整後廈門匯瓏集團及廈門景呈龍集團於二零二零年八月三十一日的經審核綜合財務狀況表以及成都兆欣麟於二零二零年八月三十一日的經審核財務狀況表(摘錄自本通函附錄二A至二C所載會計師報

告)，而該等調整(i)與該等收購事項直接相關且與未來事件或決策無關；及(ii)有事實依據，猶如該等收購事項於二零二零年六月三十日完成。成都兆欣麟、廈門匯瓏集團及廈門景呈瓏集團的會計政策載於本通函附錄二A至二C的會計師報告，有關政策與本集團的會計政策一致。

未經審核備考財務資料僅供說明用途，且因其假設性質使然，可能未必真實反映經擴大集團於該等收購事項於二零二零年六月三十日或任何未來日期完成時的財務狀況或業績。

未經審核備考財務資料應與本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載本集團的歷史財務資料及本通函其他章節所載其他財務資料一併閱讀。

(ii) 經擴大集團的未經審核備考綜合財務狀況表

	本集團於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 附註1	成都 兆欣麟於 二零二零年 八月 三十一日 人民幣千元 附註2	廈門匯瓏 集團於 二零二零年 八月 三十一日 人民幣千元 附註2	廈門景呈瓏 集團於 二零二零年 八月 三十一日 人民幣千元 附註2	小計 人民幣千元 附註3	備考調整 人民幣千元 附註4	備考調整 人民幣千元 附註5	備考調整 人民幣千元 附註6	備考調整 人民幣千元 附註7	經擴大集團 人民幣千元
非流動資產										
物業、廠房及設備	137,723	—	—	—	137,723					137,723
使用權資產	198,208	—	—	—	198,208					198,208
投資物業	1,255,630	—	—	—	1,255,630					1,255,630
於附屬公司的權益	—	—	—	—	—	50,002	(50,002)			—
於聯營公司的權益	5,231,460	—	—	—	5,231,460					5,231,460
於一間合營企業的 權益	41,449	—	—	—	41,449					41,449
其他金融資產	208,250	—	—	—	208,250					208,250
其他應收款項	—	129,500	—	—	129,500					129,500
收購土地使用權的 按金	64,166	—	—	—	64,166					64,166
遞延稅項資產	2,152,864	9,786	12,577	4,651	2,179,878					2,179,878
商譽	577	—	—	—	577					577
	<u>9,290,327</u>	<u>139,286</u>	<u>12,577</u>	<u>4,651</u>	<u>9,446,841</u>					<u>9,446,841</u>

	本集團於 二零二零年 六月三十日 人民幣千元 附註1	成都 兆欣縣於 二零二零年 八月 三十一日 人民幣千元 附註2	廈門匯龍 集團於 二零二零年 八月 三十一日 人民幣千元 附註2	廈門泉呈瓏 集團於 二零二零年 八月 三十一日 人民幣千元 附註2	小計 人民幣千元 附註3	備考調整 人民幣千元 附註4	備考調整 人民幣千元 附註5	備考調整 人民幣千元 附註6	備考調整 人民幣千元 附註7	經擴大集團 人民幣千元 附註7
流動資產										
一開發中物業	96,997,811	4,779,986	2,535,837	1,144,846	105,458,480		77,672			105,536,152
一持作銷售物業	2,249,784	—	—	—	2,249,784					2,249,784
一其他合約成本	405,063	—	—	—	405,063					405,063
貿易及其他應收款項	4,102,662	41,974	484	861	4,145,981					4,145,981
應收非控股權益款項	6,681,034	—	—	—	6,681,034					6,681,034
應收一間直接控股 公司款項	—	18,500	—	—	18,500				(18,500)	—
應收一間同系附屬 公司款項	—	—	—	—	—	—	—	—	—	18,500
其他金融資產	50,000	—	—	—	50,000					50,000
收購土地使用權的 訂金	8,448,797	—	—	—	8,448,797					8,448,797
預付稅項	991,562	—	—	—	991,562					991,562
銀行及手頭現金	9,929,115	425	1,137	266	9,930,943	(50,002)	(7,280,373)		(800)	2,599,768
	<u>129,855,828</u>	<u>4,840,885</u>	<u>2,537,458</u>	<u>1,145,973</u>	<u>138,380,144</u>					<u>131,126,641</u>
流動負債										
貿易及其他應付款項	6,794,901	1,412,490	4,921	9,270	8,221,582					8,221,582
合約負債	53,091,168	—	—	—	53,091,168					53,091,168
應付關聯公司款項	2,304,762	3,547,040	2,579,938	1,153,452	9,585,192		(7,280,373)			2,304,819
應付非控股權益款項	3,833,140	—	—	—	3,833,140					3,833,140
計息借款	1,774,570	—	—	—	1,774,570					1,774,570
所得稅負債	1,718,810	—	925	464	1,720,199					1,720,199
租賃負債	22,166	—	—	—	22,166					22,166
	<u>69,539,517</u>	<u>4,959,530</u>	<u>2,585,784</u>	<u>1,163,186</u>	<u>78,248,017</u>					<u>70,967,644</u>
流動資產/(負債) 淨額	<u>60,316,311</u>	<u>(118,645)</u>	<u>(48,326)</u>	<u>(17,213)</u>	<u>60,132,127</u>					<u>60,158,997</u>
總資產減流動負債	<u>69,606,638</u>	<u>20,641</u>	<u>(35,749)</u>	<u>(12,562)</u>	<u>69,578,968</u>					<u>69,605,838</u>
非流動負債										
中間控股公司貸款	27,694,880	—	—	—	27,694,880					27,694,880
租賃負債	105,809	—	—	—	105,809					105,809
證券化安排的收款	2,918,850	—	—	—	2,918,850					2,918,850
計息借款	20,767,178	—	—	—	20,767,178					20,767,178
遞延稅項負債	254,458	—	—	—	254,458					254,458
	<u>51,741,175</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>51,741,175</u>					<u>51,741,175</u>
資產/(負債)淨額	<u>17,865,463</u>	<u>20,641</u>	<u>(35,749)</u>	<u>(12,562)</u>	<u>17,837,793</u>					<u>17,864,663</u>
權益										
股本	100,636	50,000	—	—	150,636		(50,000)			100,636
儲備	6,328,479	(29,359)	(35,749)	(12,562)	6,250,809		77,670	(800)		6,327,679
本公司權益持有人 應佔權益	<u>6,429,115</u>	<u>20,641</u>	<u>(35,749)</u>	<u>(12,562)</u>	<u>6,401,445</u>					<u>6,428,315</u>
非控股權益	11,436,348	—	—	—	11,436,348					11,436,348
權益總額	<u>17,865,463</u>	<u>20,641</u>	<u>(35,749)</u>	<u>(12,562)</u>	<u>17,837,793</u>					<u>17,864,663</u>

附註：

- (1) 有關結餘摘錄自本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的已刊發中期報告所載本集團於二零二零年六月三十日的未經審核中期簡明綜合財務狀況表。
- (2) 有關結餘摘錄自本通函二A至二C的會計師報告所載廈門匯瓏集團及廈門景呈龍集團於二零二零年八月三十一日的經審核綜合財務狀況表以及成都兆欣麟於二零二零年八月三十一日的經審核財務狀況表。
- (3) 有關調整指收購成都兆欣麟的現金代價人民幣50,002,000元。於收購事項完成後，成都兆欣麟的資產及負債將於經擴大集團綜合財務報表中實質上列作為一項收購資產，而已付購買代價與所收購資產淨值賬面值之間的差額將確認為對待售開發中物業賬面價值的調整。
- (4) 有關調整指償還股東貸款，猶如該等收購事項於二零二零年六月三十日發生並分別償還建發成都及／或建發房產先前向成都兆欣麟、廈門匯瓏集團及廈門景呈龍集團(統稱為「目標集團」)墊付分別人民幣3,547,040,000元、人民幣2,579,881,000元及人民幣1,153,452,000元(即於二零二零年八月三十一日的結餘)的股東貸款。股東貸款將根據該等股權轉讓協議的支付條款以現金償還。本集團將透過本集團內部資源撥付現金款項。
- (5) 有關調整指消除目標集團的股本及收購前儲備。於該等收購事項完成後，目標集團的可識別資產及負債將於經擴大集團綜合財務報表中實質上列作為一項收購資產，而已付購買代價與所收購／承擔資產／負債淨額賬面值之間的差額將確認為對待售開發中物業賬面價值的調整。
- (6) 有關調整指該等收購事項應佔估計專業費用約人民幣800,000元，有關金額將於損益確認。預期有關調整並不會對經擴大集團的綜合損益及其他全面收益表產生持續影響。
- (7) 有關調整指將成都兆欣麟的應收一間直接控股公司款項重新分類至經擴大集團的應收一間同系附屬公司款項。
- (8) 概無作出有關調整以反映經擴大集團於二零二零年六月三十日後訂立的任何交易結果或其他交易。

B. 獨立申報會計師就編製未經審核備考財務資料發出的核證報告**致建發國際投資集團有限公司董事**

吾等已完成核證工作以就建發國際投資集團有限公司(「**貴公司**」)董事(「**董事**」)編製 貴公司及其附屬公司(統稱為「**貴集團**」)、成都兆欣麟房地產開發有限公司(「**成都兆欣麟**」)、廈門匯瓏房地產開發有限公司(「**廈門匯瓏**」)及其附屬公司(統稱為「**廈門匯瓏集團**」)以及廈門景呈龍房地產開發有限公司(「**廈門景呈龍**」)及其附屬公司(統稱為「**廈門景呈龍集團**」)(統稱為「**經擴大集團**」)的未經審核備考財務資料提交報告，僅供說明之用。未經審核備考財務資料包括 貴公司所發出於二零二零年六月三十日的未經審核備考綜合財務狀況表以及載於日期為二零二零年十二月二十三日的通函(「**通函**」)附錄三A部份的相關附註(「**未經審核備考財務資料**」)。董事編製未經審核備考財務資料所依據適用準則載於通函附錄三A部份。

未經審核備考財務資料由董事編製，旨在說明透過將股權轉讓予 貴集團的方式收購成都兆欣麟100%股權、廈門匯瓏集團100%股權及廈門景呈瓏集團100%股權(「**該等收購事項**」)對 貴集團於二零二零年六月三十日財務狀況的影響，猶如該等收購事項於二零二零年六月三十日已進行。作為該流程一部份，有關 貴集團於二零二零年六月三十日的財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二零年六月三十日止六個月的中期簡明綜合財務報表(並無就此刊發審核或審閱報告)。

董事對未經審核備考財務資料的責任

董事負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第4.29段及參照香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)所頒佈之會計指引第7號「編製備考財務資料以載入投資通函內」(「**會計指引第7號**」)編製未經審核備考財務資料。

吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會頒佈的專業會計師道德守則的獨立性及其他道德要求，該等要求乃建立在誠信、客觀、專業能力及應有審慎、保密及專業行為基本原則基礎之上。

本事務所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計和審閱、其他鑒證和相關服務業務實施的質量控制」，並相應設有全面的質量控制體系，包括遵守道德要求、專業標準以及適用法律及監管要求的成文政策和程序。

申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第4.29(7)段的規定，對未經審核備考財務資料發表意見，並向閣下報告吾等的意見。對於過往吾等就編製未經審核備考財務資料時採用的任何財務資料所發出的任何報告，除於報告刊發日期對該等報告的收件人負責外，吾等概不承擔任何責任。

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則（「香港核證委聘準則」）第3420號「就編製載入招股章程的備考財務資料作出報告的核證委聘」進行委聘工作。該準則規定申報會計師規劃及執行程序，從而合理核證董事是否已根據上市規則第4.29段並參考香港會計師公會頒佈的會計指引第7號編製未經審核備考財務資料。

就本委聘而言，吾等並無責任更新編製未經審核備考財務資料時採用的任何歷史財務資料或就有關資料重新發出任何報告或意見，亦無責任於是次委聘過程中審核或審閱編製未經審核備考財務資料時採用的財務資料。

通函所載未經審核備考財務資料僅為說明某一重大事件或交易對貴集團未經調整財務資料的影響，猶如該事件或交易已於為說明該影響而選定的較早日期發生或進行。因此，吾等概無保證於二零二零年六月三十日有關事件或交易的實際結果均與所呈列者一致。

對未經審核備考財務資料是否已按照適用標準妥為編製作報告的合理核證委聘工作涉及執行程序，以評估董事編製未經審核備考財務資料時

採用的適用標準有否提供合理基準，以呈列相關事件或交易直接產生的重大影響，以及就以下各項取得充分適當的憑證：

- 相關備考調整是否適當遵守該等準則；及
- 未經審核備考財務資料是否反映未經調整財務資料已妥為作出該等調整。

所選用的程序取決於申報會計師的判斷，並經考慮申報會計師對 貴集團性質的理解、編製未經審核備考財務資料所涉及的事件或交易以及其他相關委聘情況。

是項委聘工作亦涉及評估未經審核備考財務資料的整體呈列情況。

吾等相信吾等獲取的憑證充分適當，可為吾等的意見提供基礎。

意見

吾等認為：

- (a) 未經審核備考財務資料已按照所述基準妥善編製；
- (b) 有關基準與 貴集團會計政策一致；及
- (c) 對根據上市規則第4.29(1)段披露的未經審核備考財務資料所作調整恰當。

致同(香港)會計師事務所有限公司

執業會計師

香港

灣仔

軒尼詩道28號

12樓

二零二零年十二月二十三日

林敬義

執業證書編號：P02771

以下為獨立物業估值師戴德梁行有限公司對位於中國的該等土地以現有狀況於二零二零年十月三十一日的市值意見所編製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
怡和大廈
16樓

敬啓者：

- 有關：
1. 成都兆欣麟所持有的成都土地，位於中國四川省成都錦江區三聖鄉花果村沙河堡南3A及3B地塊，佔地面積約87,262平方米，預計計容建築面積不超過約236,454平方米，為住宅用地
 2. 上海兆仁所持有的上海土地一，位於中國上海寶山區11008街道0012街坊P1宗地，佔地面積約57,954.7平方米，計劃總計容建築面積不超過約115,909.40平方米，為住宅用地
 3. 上海兆閱所持有的上海土地二，位於中國上海閔行區浦江鎮903街坊P1宗地，佔地面積約32,380.8平方米，預計計容建築面積不超過約64,761.6平方米，為住宅用地

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」)指示編製於中華人民共和國(「中國」)由成都兆欣麟房地產開發有限公司(「成都兆欣麟」)持有的成都土地；由上海兆仁房地產開發有限公司(「上海兆仁」)持有的上海土地一；及由上海兆閱房地產開發有限公司(「上海兆閱」)持有的上海土地二的市場估值。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成都土地、上海土地一及上海土地二（「該等土地」）於二零二零年十月三十一日（「估值日」）現況下的市值的意見。

上海兆仁為廈門匯瓏房地產開發有限公司（「廈門匯瓏」）的全資附屬公司；上海兆閔為廈門景呈瓏房地產開發有限公司（「廈門景呈瓏」）的全資附屬公司。成都兆欣麟、廈門匯瓏及廈門景呈瓏均為建發房地產集團有限公司（持有貴公司已發行股本約64.34%的控股股東）最終持有的該等目標公司。

市值的定義

吾等對該等土地的估值乃指其市值，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（二零一七年版），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」。

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。

吾等對位於中國的該等土地進行估值時，已參考貴公司法律顧問天衡聯合律師事務所及段和段律師事務所日期為二零二零年十二月二十三日的中國法律意見，以按名義年度土地使用費出讓該等土地於其相關特定年期的可轉讓土地使用權且已悉數支付任何應付出讓金為基準編製估值。吾等倚賴貴公司提供有關該等土地業權及該等土地權益的資料及建議，以及中國法律意見。在對該等土地進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使該等土地的業權及在整個已授出而未屆滿年期內可自由且不受干擾地使用、佔用或轉讓該等土地為基準編製估值。

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

吾等就該等土地的全部權益進行估值。

估值方法

吾等對 貴公司於中國持作發展的該等土地進行估值時，吾等採用直接比較法，參考有關市場現有的可資比較銷售憑證，並且於適當時亦會考慮已支出的建設成本。

直接比較法為持作發展物業的常用方法，有相關可比銷售憑證作參考，用以釐定市值。該方法取決於作為可推斷為類似物業的最佳指標的市場憑證的廣泛接受度，受可變因素影響。吾等並無考慮其他估值方法，原因為直接比較法對本估值而言屬適當及充足。

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

資料來源

在吾等估值過程中，吾等相當倚賴 貴公司及其附屬公司(「貴集團」)所提供有關該等土地的資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物色該等土地、開發計劃、建設成本、地盤及樓面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。吾等並無理由懷疑成都兆欣麟、廈門匯瓏及上海兆閔向吾等所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲 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 貴集團提供有關該等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等土地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該等土地的業權，故吾等依賴中國法律顧問及 貴公司提供的意見。

實地視察

吾等於成都辦事處的估值師林丹女士(於中國具有12年經驗的註冊中國房地產評估師)及陶怡女士(於中國具有10年經驗的註冊中國房地產評估師)已於二零二零年八月視察該等土地的外部，並在可能情況下視察其內部。然而，吾等並無進行實地調查以確定土壤情況及設施等是否適合任何未來發展。吾等的估值乃假設此等方面符合要求且在建設期間不會產生額外成本或延誤。

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

貨幣

除另行說明外，於吾等的估值中，所有貨幣數額均以中國法定貨幣人民幣列示。

謹附奉吾等的估值報告。

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
曾俊勳
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

二零二零年十二月二十三日

附註：曾俊勳先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾27年經驗。

估值概要

物業	於二零二零年 十月三十一日 現況下的市值 人民幣
成都兆欣麟於中國持作發展的成都土地	
1. 成都兆欣麟所持有的成都土地，位於中國四川省成都錦江區三聖鄉花果村沙河堡南3A及3B地塊，佔地面積約87,262平方米，預計計容建築面積不超過約236,454平方米，為住宅用地	4,969,000,000
上海兆仁於中國持作發展的上海土地一	
2. 上海兆仁所持有的上海土地一，位於中國上海寶山區11008街道0012街坊P1宗地，佔地面積約57,954.7平方米，計劃總計容建築面積不超過約115,909.40平方米，為住宅用地	2,598,000,000
上海兆閔於中國持作發展的上海土地二	
3. 上海兆閔所持有的上海土地二，位於中國上海閔行區浦江鎮903街坊P1宗地，佔地面積約32,380.8平方米，預計計容建築面積不超過約64,761.6平方米，為住宅用地	1,178,000,000
總計：	<u><u>8,745,000,000</u></u>

估值報告

成都兆欣麟於中國持作發展的成都土地

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日 現況下的市值
1. 成都兆欣麟所持有的成都土地，位於中國四川省成都錦江區三聖鄉花果村沙河堡南3A及3B地塊，佔地面積約87,262平方米，預計計容建築面積不超過約236,454平方米，為住宅用地	<p>成都土地包括一幅佔地面積約87,262平方米，預計計容建築面積不超過約236,454平方米作住宅用途的住宅用地。</p> <p>成都土地位於成都市晉江區馬家溝路以西，東大街以北，中沙河鋪街以東，中沙河鋪街以南。成都土地鄰近春熙路、萬達廣場、馬家溝小學及四川師範大學附屬中學。</p>	於估值日，成都土地為近乎空置的地盤，展覽廳及部分別墅地下項目已進入建設階段，預計將於二零二三年九月之前完工。	<p>人民幣 4,969,000,000元 (人民幣肆拾玖億 陸仟玖佰萬元)</p>
	<p>根據成都兆欣麟，成都土地計劃作住宅用途。不涉及環保問題及訴訟爭議，並無改變成都土地用途的計劃。</p>		
	<p>成都土地的土地使用權出讓年限為住宅用途70年，至二零九零年四月二日屆滿(目前項目尚未獲得土地證，屆滿日期乃根據成交確認書推測)。</p>		

附註：

- (1) 根據日期為二零二零年四月十七日土地使用權出讓合同第510100-2020-B-004(錦)號及日期為二零二零年四月十七日的補充協議，成都土地的土地使用權授出情況如下：

受讓人：	成都兆欣麟
佔地面積：	87,262.42平方米
土地使用年期：	住宅70年
土地出讓金：	約人民幣4,682,000,000元
容積率：	2.7
建築規約：	於二零二一年五月之前施工 自首次獲得施工許可證當日起計36個月內完工

- (2) 根據日期為二零二零年八月十四日的建設用地規劃許可證第510104202020329號，地盤面積87,262.42平方米的成都土地的建築地盤符合城市規劃規定。

- (3) 根據成都兆欣麟所提供的資料，於估值日就發展成都土地已支銷建造成本及相關費用約人民幣272,940,000元。在吾等估值的過程中，吾等已計及上述已支銷的建造成本。進行開發的估計總建造成本為人民幣2,274,280,000元。為供參考用途，開發完成後的估計市值為人民幣8,233,000,000元。

- (4) 根據日期為二零二零年四月八日的營業執照第91510104MA68NXOR1X號，成都兆欣麟於二零二零年四月八日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣50,000,000元。

- (5) 根據中國法律意見：

- (i) 成都兆欣麟為成都土地的唯一合法土地使用者；及
- (ii) 成都兆欣麟已取得開發成都土地的相關批准。

- (6) 根據 貴集團提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況如下：

不動產權證書	無*
土地使用權出讓合同及補充協議	有
建設用地規劃許可證	有
營業執照	有

- * 正在申請不動產權證書。中國法律意見表示，成都兆欣麟為成都土地的唯一合法土地使用者；吾等認為其將不會影響成都兆欣麟對成都土地的合法業權，吾等已按完整業權基準編製估值。

估值報告

上海兆仁於中國持作發展的上海土地一

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日 現況下的市值
2. 上海兆仁所持有的上海土地一，位於中國上海寶山區11008街道0012街坊P1宗地，佔地面積約57,954.7平方米，計劃總計容建築面積不超過約115,909.40平方米，為住宅用地	<p>上海土地一包括一幅佔地面積約57,954.7平方米，計劃總建築面積173,948.18平方米的住宅用地。</p> <p>上海土地一位於上海寶山區羅店鎮羅真路以西，美愛路以南，陸翔路以東，美丹路以北。美羅家園第一小學及小主人幼兒園均在上海土地一的一公里範圍內。</p>	於估值日，上海土地一為空置地盤，將於二零二零一年五月之前發展，預計將於二零二四年五月之前完工。	<p>人民幣 2,598,000,000元 (人民幣貳拾伍億 玖仟捌佰萬元)</p>
	<p>根據上海兆仁，上海土地一計劃作住宅用途。不涉及環保問題及訴訟爭議，並無改變上海土地一用途的計劃。</p> <p>上海土地一的土地使用權已授出作住宅用途，期限由二零二零年六月二十四日起至二零二零九年六月二十三日止。</p>		

附註：

- (1) 根據不動產權證書第(2020) 025402號，佔地57,954.70平方米的上海土地一的土地使用權已授予上海兆仁作住宅用途，期限由二零二零年六月二十四日起至二零二零年六月二十三日止。
- (2) 根據日期為二零二零年五月九日的土地使用權出讓合同第(2020)13 V1.0號及日期為二零二零年六月十九日土地使用權出讓合同第(2020)13 V2.0號，上海土地一的土地使用權授出情況如下：
- | | |
|---------|------------------------------|
| 受讓人： | 上海兆仁 |
| 佔地面積： | 57,954.70平方米 |
| 土地使用年期： | 住宅70年 |
| 土地出讓金： | 人民幣2,439,100,000元 |
| 容積率： | 2.0 |
| 建築規約： | 於二零二一年五月之前施工
於二零二四年五月之前完工 |
- (3) 根據日期為二零二零年七月十日的建設用地規劃許可證第(2020) EA310113202000341號，地盤面積57,954.7平方米的上海土地一的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為二零二零年八月二十六日的建築工程規劃許可證第(2020) FA310113202001218號，計劃總建築面積173,948.18平方米的上海土地一的建築工程符合城市規劃規定及已獲批准。
- (5) 根據上海兆仁所提供的資料，於估值日就發展上海土地一已支銷建造成本及相關費用約人民幣137,760,000元。在吾等估值的過程中，吾等已計及上述已支銷的建造成本。進行開發的估計總建造成本為人民幣995,770,000元。為供參考用途，開發完成後的估計市值為人民幣4,002,000,000元。
- (6) 根據日期為二零二零年五月二十二日的營業執照第91310113MA1GP9QH97號，上海兆仁於二零二零年五月二十二日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- 上海兆仁已取得上海土地一的不動產權證書，該不動產權證書屬有效合法；
 - 上海兆仁為上海土地一的唯一合法土地使用者；及
 - 上海兆仁已取得開發上海土地一的相關批准。
- (8) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況如下：
- | | |
|-----------|---|
| 不動產權證書 | 有 |
| 土地使用權出讓合同 | 有 |
| 建設用地規劃許可證 | 有 |
| 建築工程規劃許可證 | 有 |
| 營業執照 | 有 |

估值報告

上海兆閔於中國持作發展的上海土地二

物業	概況及年期	佔用詳情	於二零二零年 十月三十一日 現況下的市值
3. 上海兆閔所持有的上海土地二，位於中國上海閔行區浦江鎮903街坊P1宗地，佔地面積約32,380.8平方米，預計計容建築面積不超過約64,761.6平方米，為住宅用地	<p>上海土地二包括一幅佔地面積約32,380.8平方米，預計計容建築面積不超過約64,761.6平方米的住宅用地。</p> <p>上海土地二區位於上海市閔行區浦江鎮用地紅線以西，躍進河以南，規劃三路以東，規劃八路以北。萬達廣場、浦匯小學及浦蓮幼兒園均在上海土地二的一公里範圍內。</p>	<p>於估值日，上海土地二為空置地盤，將於二零二零一年五月之前發展，預計將於二零二四年五月之前完工。</p>	<p>人民幣 1,178,000,000元 (人民幣拾壹億 柒仟捌佰萬元)</p>
	<p>根據上海兆閔，上海土地二計劃作住宅用途。不涉及環保問題及訴訟爭議，並無改變上海土地二用途的計劃。</p>		
	<p>上海土地二的土地使用權已授出作住宅用途，期限由二零二零年六月十五日起至二零二零年四月十四日止。</p>		

附註：

- (1) 根據不動產權證書第(2020) 032604號，佔地32,380.80平方米的上海土地二的土地使用權已授予上海兆閔作住宅用途，期限由二零二零年六月十五日起至二零二零年四月十四日止。
- (2) 根據日期為二零二零年五月十五日的土地使用權出讓合同第(2020)33 V1.0號及日期為二零二零年七月一日土地使用權出讓合同第(2020)76 V2.0號，上海土地二的土地使用權授出情況如下：

受讓人：	上海兆閔
佔地面積：	32,380.80平方米
土地使用年期：	住宅70年
土地出讓金：	人民幣1,093,300,000元
容積率：	2.0
建築規約：	於二零二一年五月之前施工 於二零二四年五月之前完工

- (3) 根據日期為二零二零年七月十三日的建設用地規劃許可證第(2020) EA310112202000343號，地盤面積32,380.80平方米的上海土地二的建築地盤符合城市規劃規定。
- (4) 根據日期為二零二零年八月六日的建築工程規劃許可證第(2020) FA310112202001082號，擁有2,162套樁基的上海土地二的建築工程符合城市規劃規定及已獲批准。
- (5) 根據上海兆閔所提供的資料，於估值日就發展上海土地二已支銷建造成本及相關費用約人民幣72,320,000元。在吾等估值的過程中，吾等已計及上述已支銷的建造成本。進行開發的估計總建造成本為人民幣585,350,000元。為供參考用途，開發完成後的估計市值為人民幣3,156,000,000元。
- (6) 根據日期為二零二零年五月二十五日的營業執照第91310112MA1GD2LM3K號，上海兆閔於二零二零年五月二十五日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣50,000,000元。
- (7) 根據中國法律意見：
- (i) 上海兆閔已取得上海土地二的不動產權證書，該不動產權證書屬有效合法；
- (ii) 上海兆閔為上海土地二的唯一合法土地使用者；及
- (iii) 上海兆閔已取得開發上海土地二的相關批准。
- (8) 根據 貴公司提供的資料及中國法律顧問的意見，業權及主要批文與許可證授出的狀況如下：

不動產權證書	有
土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
建築工程規劃許可證	有(部分)*
營業執照	有

* 建築工程批准申請分階段進行。樁基工程已率先獲批。

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	60,412,000 (附註2)	5.13%
趙呈閩女士	一項全權信託的創立人	60,412,000 (附註2)	5.13%
林偉國先生	受控制法團的權益	60,412,000 (附註2)	5.13%

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1,176,711,106股股份計算。
- (2) 該等股份以Diamond Firetail Limited(「**Diamond Firetail**」，一間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，而庄躍凱先生及趙呈

閩女士各自為所述全權信託的創立人之一，而林偉國先生為保護人之一。因此，根據證券及期貨條例，庄躍凱先生、趙呈閩女士及林偉國先生被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。

(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
庄躍凱先生	廈門建發集團有限公司 (「廈門建發」)	副總經理兼黨委委員
	建發房產	董事長兼黨委書記
趙呈閩女士	建發房產	董事、總經理兼黨委委員
林偉國先生	建發房產	董事、副總經理 兼黨委委員

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 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	757,054,106	64.34%
益鴻國際有限公司(「益鴻」)	受控制法團的權益	757,054,106 (附註2)	64.34%
建發房產	受控制法團的權益	757,054,106 (附註2)	64.34%
廈門建發股份有限公司 (「建發股份」)	受控制法團的權益	757,054,106 (附註2)	64.34%
廈門建發	受控制法團的權益	757,054,106 (附註2)	64.34%
Diamond Firetail	實益擁有人	60,412,000	5.13%
Equity Trustee	受控制法團的權益	60,412,000 (附註3)	5.13%
曹馨予女士	受控制法團的權益	60,412,000 (附註3)	5.13%
劉靜女士	受控制法團的權益	60,412,000 (附註3)	5.13%

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1,176,711,106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。建發房產由建發股份及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%及45.35%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47.85%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中擁有權益。

- (3) 該等股份以Diamond Firetail(一間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，而庄躍凱先生及趙呈閩女士各自為所述全權信託的創立人之一。曹馨予女士、劉靜女士及林偉國先生為所述全權信託的保護人。因此，根據證券及期貨條例，Equity Trustee、曹馨予女士及劉靜女士被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。庄躍凱先生、林偉國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。

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經擴大集團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，分別由二零一五年二月十日及二零一九年三月二十一日起期限為三年，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(由董事會參考彼於經擴大集團的經驗、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服務協議／委聘書，分別由二零一五年三月二十日、二零一五年四月二十九日及二零一九年三月二十一日起期限為三年，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委聘書，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不少於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，由二零一七年一月一日起薪酬已調整為每年180,000港元，而由二零一九年一月一日起薪酬已調整為每年200,000港元。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事與經擴大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經擴大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
戴德梁行有限公司	獨立物業估值師
段和段律師事務所	中國法律顧問
裕韜資本有限公司	獲准進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
致同(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
天衡聯合律師事務所	中國法律顧問
廈門乾元資產評估與房地產估價 有限責任公司	獨立物業估值師
廈門永大會計師事務所有限公司	獨立物業估值師

上述專家各自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，上述專家概無於自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核合併財務報表的結算日）以來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。

6 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或交易狀況自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日）以來有任何重大不利變動。

7 重大訴訟

於最後實際可行日期，經擴大集團任何成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，而經擴大集團任何成員公司亦無面臨尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

8 董事於合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零一九年十二月三十一日（即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日）以來在經擴大集團任何成員公司已收購或出售或租賃或經擴大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) 概無董事於經擴大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經擴大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 重大合約

於緊接最後實際可行日期前兩年內，經擴大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) 成都兆欣麟股權轉讓協議；
- (b) 廈門匯瓏股權轉讓協議；
- (c) 廈門景呈瓏股權轉讓協議；
- (d) 合作協議；
- (e) 補充協議；
- (f) 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)按代價人民幣1,479,911,396元收購太倉建倉房地產開發有限公司的100%股權所訂立日期為二零一九年六月十七日的股權轉讓協議；及
- (g) 本公司、益能國際有限公司、興證國際融資有限公司及國元融資(香港)有限公司就按配售價每股9.00港元先舊後新配售55,000,000股新股份所訂立日期為二零一九年四月十七日的配售及認購協議。

11 一般資料

- (a) 本公司公司秘書為梁晶晶。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) 本公司的註冊辦事處位於Second 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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函的中、英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

12 備查文件

下列文件的副本自本通函刊發日期至股東特別大會當日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本公司辦事處(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) 成都兆欣麟股權轉讓協議；
- (b) 廈門匯瓏股權轉讓協議；
- (c) 廈門景呈瓏股權轉讓協議；
- (d) 本公司組織章程大綱及細則；
- (e) 本公司截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年的年報；
- (f) 本公司截至二零二零年六月三十日止六個月的中期報告；
- (g) 本附錄「重大合約」一節所述的重大合約；
- (h) 本通函所披露若干董事的服務合約；
- (i) 獨立董事委員會發出的建議函件，全文載於本通函第33頁；
- (j) 獨立財務顧問發出的函件，全文載於本通函第34至82頁；
- (k) 有關成都兆欣麟的會計師報告，全文載於本通函附錄二A；
- (l) 有關廈門匯瓏的會計師報告，全文載於本通函附錄二B；
- (m) 有關廈門景呈瓏的會計師報告，全文載於本通函附錄二C；
- (n) 經擴大集團的未經審核備考財務資料，全文載於本通函附錄三；
- (o) 戴德梁行有限公司所刊發有關該等土地的估值報告，全文載於本通函附錄四；
- (p) 本附錄「專家資格及同意書」一節所提述的書面同意書；

- (q) 本公司日期為二零二零年一月九日的通函；及
- (r) 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)

茲通告建發國際投資集團有限公司(「本公司」)將於二零二一年一月十五日(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) 在任何本公司董事(「董事」)可能認為必要、適宜或適當的增訂或修訂的規限下，確認、批准及追認廈門益悅置業有限公司(「益悅」)與建發房地產集團成都有限公司(「建發成都」)所訂立日期為二零二零年九月二十八日的股權轉讓協議以及廈門兆翊蓉房地產開發有限公司(「廈門兆翊蓉」)與建發成都所訂立日期為二零二零年九月二十八日的股權轉讓協議(統稱「成都兆欣麟股權轉讓協議」)(一份副本已送呈大會並由大會主席簡簽以供識別)，據此，建發成都同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購成都兆欣麟房地產開發有限公司的95%及5%股權、成都兆欣麟股權轉讓協議項下擬進行的交易及與其有關的全部其他交易以及任何其他附屬文件；
- (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、事項及事情，以落實及實施成都兆欣麟股權轉讓協議及其任何附屬文件以及有關交易；

股東特別大會通告

- (2) (a) 在任何董事可能認為必要、適宜或適當的增訂或修訂的規限下，確認、批准及追認益悅與建發房地產集團有限公司(「**建發房產**」)所訂立日期為二零二零年九月二十八日的股權轉讓協議以及廈門兆翊蓉與廈門利源投資有限公司(「**廈門利源**」)所訂立日期為二零二零年九月二十八日的股權轉讓協議(統稱「**廈門匯瓏股權轉讓協議**」)(一份副本已送呈大會並由大會主席簡簽以供識別)，據此，(i)建發房產同意出售而益悅同意購買廈門匯瓏房地產開發有限公司(「**廈門匯瓏**」)的95%股權；及(ii)廈門利源同意出售而廈門兆翊蓉同意購買廈門匯瓏的5%股權、廈門匯瓏股權轉讓協議項下擬進行的交易及與其有關的全部其他交易以及任何其他附屬文件；
- (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、事項及事情，以落實及實施廈門匯瓏股權轉讓協議及其任何附屬文件以及有關交易；及
- (3) (a) 在任何董事可能認為必要、適宜或適當的增訂或修訂的規限下，確認、批准及追認益悅與建發房產所訂立日期為二零二零年九月二十八日的股權轉讓協議以及廈門兆翊蓉與廈門利源所訂立日期為二零二零年九月二十八日的股權轉讓協議(統稱「**廈門景呈瓏股權轉讓協議**」)(一份副本已送呈大會並由大會主席簡簽以供識別)，據此，(i)建發房產同意出售而益悅同意購買廈門景呈瓏房地產開發有限公司(「**廈門景呈瓏**」)的95%股權；及(ii)廈門利源同意出售而廈門兆翊蓉同意購買廈門景呈瓏的5%股權、廈門景呈瓏股權轉讓協議項下擬進行的交易及與其有關的全部其他交易以及任何其他附屬文件；

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、事項及事情，以落實及實施廈門景呈瓏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
主席兼執行董事
庄躍凱
謹啟

香港，二零二零年十二月二十三日

註冊辦事處：

Second 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54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. 本公司將於二零二一年一月十二日(星期二)至二零二一年一月十五日(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二零二一年一月十一日(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

6. 基於COVID-19疫情近期的發展，本公司將於大會上採取額外預防措施，包括但不限於：
- 強制檢測體溫；
 - 強制佩戴外科口罩；
 - 任何正進行檢疫隔離、出現任何疑似感冒癥狀或於緊接大會前14日內外遊（「**近期外遊記錄**」），或曾與正進行檢疫隔離或有近期外遊記錄的人士密切接觸的人士將不獲准出席大會；及
 - 任何出席大會的人士務請時刻保持良好個人衛生。
7. 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會上就相關決議案投票而毋須親身出席大會。
8. 倘任何股東選擇不會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，務請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，請按以下方式與本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司聯繫：
- 卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185
9. 務請股東仔細閱讀通函內「股東特別大會的預防措施」一節以瞭解進一步詳情及監察COVID-19的發展。取決於COVID-19的發展，本公司可能作出進一步變動及預防措施，並可能於適當時候就有關措施刊發進一步公告。
10. 鑑於各個司法管轄區為防止COVID-19傳播而實施的旅行限制，本公司若干董事可能透過視像會議或類似的電子方式參與大會。

於本通告日期，董事為：

執行董事

庄躍凱先生(主席)

趙呈閩女士

林偉國先生(行政總裁)

非執行董事

黃文洲先生

葉衍榴女士

王文懷先生

獨立非執行董事

黃馳維先生

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。

股東特別大會的預防措施

基於COVID-19疫情近期的發展，本公司將於股東特別大會上採取額外預防措施，以保障股東、投資者、董事、員工及股東特別大會其他參與者的健康與安全，包括但不限於：

- (1) 所有出席者在其獲准出席股東特別大會前及在出席大會期間必須佩戴外科口罩。於出席股東特別大會時，出席者務請一直保持適當的社交距離。
- (2) 所有人士於進入股東特別大會會場前將須接受強制體溫檢測。任何體溫達攝氏37.8度或以上的人士不得進入股東特別大會會場。被拒進入股東特別大會會場的人士亦意味將不獲准出席股東特別大會。
- (3) 出席者或須回答(i)其是否於緊接股東特別大會前14日內離港外遊(「**近期外遊記錄**」)；(ii)其是否須遵從香港政府所規定的任何檢疫隔離要求；及(iii)其是否出現任何疑似感冒癥狀或是否曾與正進行檢疫隔離或有近期外遊記錄的人士密切接觸。任何作出肯定回應的人士將被拒絕進入股東特別大會會場或被要求立即離開股東特別大會會場。
- (4) 任何出席股東特別大會的人士務請時刻保持良好個人衛生。
- (5) 偏向不出席或被限制出席股東特別大會的股東仍可透過受委代表或委任股東特別大會主席作為其受委代表就相關決議案投票，務請注意交回代表委任表格的最後日期及時限。
- (6) 本公司提醒所有股東，毋須為行使投票權而親身出席股東特別大會。股東可透過填妥及交回股東特別大會通告隨附的代表委任表格，委任股東特別大會主席為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案投票而毋須親身出席股東特別大會。

股東特別大會的預防措施

- (7) 倘任何股東選擇不會親身出席股東特別大會但對任何決議案或本公司有任何疑問，或有任何與董事會溝通的問題，務請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。倘任何股東對股東特別大會有任何疑問，請按以下方式與本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司聯繫：

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東183號合和中心54樓
電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com
電話：(852) 2980 1333
傳真：(852) 2810 8185

- (8) 務請股東仔細閱讀本節及監察COVID-19的發展。取決於COVID-19的發展，本公司可能作出進一步變動及預防措施，並可能於適當時候就有關措施刊發進一步公告。
- (9) 鑑於各個司法管轄區為防止COVID-19傳播而實施的旅行限制，若干董事可能透過視像會議或類似的電子方式參與股東特別大會。