

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，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、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)

持續關連交易
尾盤包銷協議
及
股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

ALTUS CAPITAL LIMITED

浩德融資有限公司

本公司謹訂於二零二一年十二月三十日(星期四)下午二時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1至N-3頁。

供股東於股東特別大會上使用的代表委任表格隨附本通函一併寄發予股東。不論閣下是否擬親身出席股東特別大會及/或於會上投票，務請將隨附代表委任表格按照其上列印的指示填妥並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。

二零二一年十二月八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	IBC-1
獨立財務顧問函件	IFA-1
附錄 一 一般資料	I-1
股東特別大會通告	N-1
股東特別大會的預防措施.....	N-4

釋 義

於本通函內，除另有界定者外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	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，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
「建發物業」	指	建發物業管理集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2156)
「建發物業集團」	指	建發物業、其附屬公司及合營企業
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約60.66%的本公司控股股東
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司於二零二一年十二月三十日(星期四)下午二時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行的股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，藉以批准(其中包括)尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，而如文義有所規定，包括其聯營公司及合營企業
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

釋 義

「獨立董事委員會」	指	成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「浩德融資」	指	浩德融資有限公司，為可進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，乃獲委任就尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須就批准尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限的決議案放棄投票的股東
「尾盤包銷協議」	指	本公司與建發物業所訂立日期為二零二一年十月四日(交易時段後)的尾盤包銷協議，據此建發物業集團將就本集團所開發第一手住宅尾盤單位及／或停車位向本集團提供尾盤銷售代理服務
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月二十九日，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、中國澳門特別行政區及台灣
「建議年度上限」	指	尾盤包銷協議項下擬進行交易的建議年度上限
「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

「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
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「益能」	指	益能國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，為本公司控股股東，於最後實際可行日期直接持有本公司已發行股本約60.66%
「廈門建發」	指	廈門建發集團有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司控股股東，於最後實際可行日期於本公司已發行股本約60.66%中擁有權益
「%」	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：

持續關連交易
尾盤包銷協議
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二一年十月四日的公告。本通函旨在根據上市規則規定(i)向股東提供有關訂立尾盤包銷協議的進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會有關訂立尾盤包銷協議的推薦建議；(iii)載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)向股東提供股東特別大會通告及其他資料。

尾盤包銷協議

於二零二一年十月四日(交易時段後)，本公司與建發物業訂立尾盤包銷協議，據此建發物業集團將就本集團所開發第一手住宅尾盤單位及／或停車位向本集團提供尾盤銷售代理服務。建發物業集團將向本集團支付相當於尾盤包銷

董事會函件

協議項下擬包銷的尾盤物業市值的全款，以買斷尾盤物業的獨家及排他銷售權利，並獲得就尾盤物業向本集團提供獨家及排他的尾盤銷售代理服務的權利。尾盤包銷協議的主要條款如下：

日期

二零二一年十月四日(交易時段後)

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 建發物業

年期

自尾盤包銷協議生效之日起至二零二三年十二月三十一日止。

範圍

根據尾盤包銷協議，建發物業集團將就銷售本集團所開發第一手住宅尾盤單位及／或停車位(「**相關尾盤**」)向本集團提供尾盤銷售代理服務。

建發物業集團應按不低於本集團確定的指標銷售價格(「**釐定價格**」)，尋覓相關尾盤的意向購買方，並促成購買方購入該等尾盤的交易。購買方將向本集團支付尾盤的釐定價格。如實際成交價格超出釐定價格，購買方直接向建發物業集團支付盈餘作為建發物業集團收益。

各方將每六個月檢討及調整相關尾盤的範圍。有關相關尾盤的範圍及金額等詳情將由本集團提供，並經各方確認後納入尾盤包銷協議的合作範圍。相關尾盤特色如下：

- (a) 該等相關尾盤的建築工程已基本完成；
- (b) 該等相關尾盤所在的物業發展項目的銷售進度(按(i)已售單位價值佔(ii)總可售單位價值的百分比計量)達80%或以上；及

董事會函件

(c) 建發物業集團已或將向該等相關尾盤的物業發展項目提供物業管理服務。

於二零二一年八月三十一日可能納入尾盤包銷協議範圍內的本集團尾盤組合如下：

	尾盤數目	尾盤 建築面積 (平方米)	尾盤 銷售進度
海西	2,202	68,308.48	95.96%
東南	2,143	62,915.01	95.36%
華東	2,082	66,580.78	97.07%
華中	1,197	58,545.18	85.84%
華南	454	18,162.70	81.04%
總計	8,078	274,512.15	95.29%

除上文所述者外，相關尾盤詳情尚未落實，須待與建發物業商討後方可作實。

在各方書面確認有關詳情後，建發物業集團將於10個工作日內利用其內部資源向本集團支付相等於尾盤物業釐定價格100%的款項。在建發物業集團向購買方完成單套物業銷售並由本集團向購買方收訖該套物業釐定價格後，將向建發物業集團退還建發物業集團預付的單套物業相應釐定價格(含對應資金成本，暫定年化5%(可調整，但不低於年化5%)計算)。在尾盤包銷協議項下擬銷售所有尾盤物業銷售完成或尾盤包銷協議屆滿後，本集團將於尾盤物業銷售完成或尾盤包銷協議屆滿(以較早者為準)後10個工作日內，將建發物業集團預付的款項本金及資金成本退還建發物業集團。雙方旗下附屬公司將根據尾盤包銷協議訂立個別協議。

資金成本

鑑於：(i)於二零二一年六月三十日，本集團債務融資的平均融資成本為每年4.5%；(ii)於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團銀行貸款按實際年利率介乎3.8%至5.0%及3.8%至7.0%計息；(iii)於二零二一年六月三十日，本集團來自間接控股公司貸款為無抵押，按實際年利率4.81%計息；(iv)於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本集團計息借貸

董事會函件

分別按年利率介乎3.8%至6.82%及3.8%至7.0%計息；(v)於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日，本公司以人民幣計值的應付非控股股東款項分別按年利率介乎3.85%至11.5%及3.85%至11.5%計息；及(vi)中國人民銀行現行期限為一年至五年的中長期人民幣貸款基準利率為每年4.75%，而尾盤包銷協議項下本集團擬暫定按每年5%承擔資金成本與彼等相近，董事認為暫定每年5%乃為一般商業條款。

根據尾盤包銷協議，雙方每六個月對賬，本公司及建發物業將於對賬時同時討論是否應調整資金成本。調整資金成本(如需要)時：

- (a) 本公司將召集本集團財務部門、審計部門及資金部門的人員組成專家團隊，並由本公司財務總監(「**財務總監**」)及本公司審計總監(「**審計總監**」)領導，負責擬定調整資金成本的方案，並向有關管理層及董事(包括獨立非執行董事)匯報及建議；
- (b) 資金成本將根據中國人民銀行頒佈期限為一年至五年的中長期人民幣貸款基準利率釐定，並將參考以下因素作出調整(包括但不限於)：(i)本集團債務融資的加權平均融資成本；(ii)本集團的間接控股公司提供貸款的融資成本；及(iii)本集團向銀行或第三方金融機構融資所得的最佳市場利率；及
- (c) 本公司將就擬定資金成本與建發物業公平磋商。經雙方協商的調整資金成本其後將向董事(包括獨立非執行董事)提呈供其審議及批准。

釐定價格

於釐定相關尾盤的釐定價格時，須計及下列因素：

- (a) 尾盤的地點、定位及業務分佈，即物業所在地、定位是否屬高端／中端及住宅單位及／或停車位類型及數量；
- (b) 尾盤的過往銷售情況，包括過往平均售價、緊接訂立尾盤包銷協議前的最近期售價、不同售價的對應銷量及去化率，以及相關尾盤購買方的特徵；

董事會函件

- (c) 尾盤毗鄰可資比較待售物業的情況，包括可資比較待售物業的類型、數量、售價、定位、目標客戶及配套設施等各種因素，以釐定處於公平市場水平的價格；
- (d) 尾盤所在地區的市場穩定性，以及當地政府的限價政策，以便計及預期房地產價格變化；及
- (e) (如適用)根據建發物業集團對當地市場的專業知識、經驗及見解，潛在有意購買方對相關尾盤的指標售價範圍的接受水平。

一般而言，釐定價格將按以下方式量化釐定：

$$\text{釐定價格} = \text{基準價格} \times (1 - \text{折扣率})$$

基準價格為本公司就項目備案向相關部門提交的住宅單位或停車位價格，是物業發展項目首次銷售前向當地相關行政部門登記的銷售價格。基準價格實質上是銷售期內住宅單位或停車位售價。折扣率由本公司與建發物業不時磋商釐定，住宅物業單位不多於及包括20%，而停車位不多於及包括50%。最高折扣率(「最高折扣率」，可予調整)原則上將以相關尾盤所在地(即尾盤所在城市的等級，並經參考經濟、社會、地理及人口狀況)為基準。預期於尾盤包銷協議生效時的最高折扣率如下：

城市等級(附註)	住宅單位		
	單位	別墅	停車位
1	12%	10%	20%
2	15%	12%	30%
3	17%	15%	40%
4	20%	18%	50%

附註：根據本集團物業發展項目的地理覆蓋範圍，城市分類如下(經不時檢討)：

一線城市：北京、上海、廣州及深圳

二線城市：武漢、重慶、成都、南寧、寧波、蘇州、南京、長沙、福州、廈門、南昌、合肥、無錫、杭州、濟南、徐州及珠海

三線城市：佛山、江門、柳州、南通、江陰、宿遷、鹽城、紹興、諸暨、溫州、益陽、

董事會函件

上饒、九江、張家港、太倉、蚌埠、淮安、長泰、漳浦、龍海、漳州、泉州、莆田、龍巖、南平、石獅、仙遊、連江、沙縣、武夷山、建甌及寧德

四線城市：上述城市以外的其他城市

就任何本集團先前未曾開展業務的城市，本集團對其分類時將參考：

- (a) 《國務院關於調整城市規模劃分標準的通知》(國發[2014]51號)項下該城市對應規模分類；
- (b) 中國國家統計局所公佈該城市國內生產總值(GDP)等有關經濟數據及其在中國城市中的相對排名；
- (c) 具備較大社會影響力的財經媒體所評選城市等級劃分中該城市的相對排名；及
- (d) 該城市在所在區域中的重要性(經濟、政治、文化及社會)。

新城市分類及/或調整原有城市分類須取得本集團營銷與營運部門及本集團旗下當地城市公司市場負責人的同意後方可生效。

最高折扣率乃主要根據本集團尾盤所在各城市等級(摘錄自對本集團所有尾盤銷售狀況進行的內部調查)向市場提供的基準價格，按現行最大折扣率釐定，並設有若干個百分點的緩衝額。由於尾盤在銷售期後普遍較難售出，加上按不同程度折扣銷售尾盤乃物業發展商的常見行業慣例，最高折扣率基本上反映本集團就尾盤設定的最大折扣率，並設有若干個百分點的緩衝額。最高折扣率乃確定釐定價格的起點，並因應各相關尾盤的特點進一步調整折扣率以進一步反映尾盤市值範圍，董事認為各最高折扣率均為一般商業條款。

根據最高折扣率，為了確定尾盤市值範圍，本公司將召集本集團財務部門、審計部門及市場部門的人員組成專家團隊，並由財務總監及審計總監領導，負責釐定折扣率範圍調整，並向有關管理層(包括集團及區域層面的業務負責人)建議，當中經參考：(i)尾盤地點(即物業所在城市)及類型(單位/別墅/停車位)，位於高級城市及/或周邊設施較佳的尾盤的最高折扣率將作出較大幅度的下調，而位於低級城市及/或周邊設施欠佳的尾盤的最高折扣率將作出較小幅度的下調；(ii)尾盤的歷史銷售(即較高售價或較大銷量)，歷史銷售較佳尾盤的最高折

董事會函件

扣率將作出較大幅度的下調，而歷史銷售欠佳尾盤的最高折扣率將作出較小幅度的下調；及(iii)尾盤附近的待售可資比較物業的情況，附近可資比較物業的銷售表現欠佳的尾盤的最高折扣率將作出較大幅度的下調，而附近可資比較物業的銷售表現較佳的尾盤的最高折扣率將作出較小幅度的下調。於評估上述因素後，釐定價格亦將與當地政府的限價政策進行核對，以確保釐定價格符合相關適用法律及法規。由於調整折扣率純粹為了釐定相關尾盤的實際市價範圍，加上上述因素綜合影響尾盤市價範圍，故並無預先釐定調整程度及調整上限，以免嚴格應用上述因素而可能產生不正常結果。根據上述專家團隊制定的一般指引，就將包銷的特定尾盤而言，開發有關尾盤的本公司附屬公司將與包銷該尾盤的建發物業附屬公司進行公平磋商，以落實適用於尾盤的折扣率(即釐定價格)。

由於調整折扣率純粹為了釐定相關尾盤的實際市價範圍，董事認為經調整折扣率為一般商業條款。

建發物業集團須向本集團預付相等於尾盤釐定價格100%的款項，原因如下：

- (a) 本集團須於購買方完成買賣尾盤後，向建發物業集團退還相關尾盤的相應釐定價格連同對應資金成本。因此，本集團認為悉數預付款項將被視為建發物業集團協助快速出售尾盤的動力，而建發物業集團向本集團悉數預付款項將提高相關尾盤的去化率，以盡快回收資本；及
- (b) 該做法符合中國商品及／或服務包銷安排的一般商業含義，即包銷商按預先釐定的底價向對手方取得若干相關商品及／或服務的獨家及排他銷售權利，並按包銷商盡力基準向第三方出售有關商品及／或服務。該等相關商品及／或服務的擁有權未必轉移予包銷商，而包銷商支付的預付款項可能會或可能不會退還，視乎包銷商與對手方協定的實際條款及條件而定。經參照該做法，本公司認為，尾盤包銷協議項下的悉數預付款項安排為正常商業安排。

董事會函件

鑑於(i)尾盤包銷協議項下的釐定價格須參照上述因素釐定；(ii)尾盤售價一般低於銷售期的物業基準價格，原因為儘管該等物業於建築質量或設計方面並無任何分別，但購買方或會認為該等物業於座向或採光等方面稍遜，故為「尾盤」。一般而言，銷售期後較難出售尾盤，而物業開發商以不同程度的折扣出售該等尾盤屬行業常規；(iii)由於包銷尾盤的銷售周期較長，建發物業集團根據尾盤包銷協議將包銷的尾盤為建發物業集團現正或將提供物業管理服務的尾盤。因此，建發物業可通過向所管理物業的業主或住戶提供日常服務，與潛在購買方建立更深層次的關係，並根據定制需求擴大其客戶群。因此，其對潛在購買方可享有較本集團高的議價能力；(iv)本集團通常會委聘外部銷售公司處理於銷售期間本集團所開發的住宅單位及停車位的第一手銷售。於銷售期結束後，本集團將負責尾盤銷售，並無任何與尾盤銷售有關的具體銷售或促銷計劃。因此，尾盤銷售速度相當緩慢，概不保證該等尾盤的銷售情況或根本無法銷售該等尾盤。在建發物業集團包銷尾盤的情況下，本集團的尾盤可以更有效地處置，從而增加本集團的流動性；及(v)實際交易價格是否高於釐定價格將受到各種因素影響，並受限於不少不確定因素，包括但不限於建發物業集團的銷售能力。概不保證建發物業集團收取交易價格的任何超額部分或根本不會收取任何超額部分。交易價格的任何超出部分可被視為建發物業集團於處理相關交易時的銷售工作的佣金。然而，由於建發物業集團提供尾盤銷售代理服務可以加快並提高尾盤銷售，從而將提高本集團的流動性。

本公司相信，實際交易價格超出建發物業集團將獲得釐定價格的部分屬合理，且不會損害本公司利益。基於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，本公司所釐定的尾盤售價乃按正常商業條款進行，屬公平合理。

其他條款及條件

本集團於尾盤包銷協議項下的權利及義務如下：

- (a) 本集團須確保所有銷售程序及文件的合法性及準確性。
- (b) 本集團須指派專員與建發物業集團合作。
- (c) 本集團須負責審視建發物業集團提供的購房資料的有效性，並協助物業購買方向政府有關部門辦理一切買賣手續。

建發物業集團於尾盤包銷協議項下的權利及義務如下：

- (a) 於尾盤包銷協議的年期內，建發物業集團須向本集團提供該項目項下的物業銷售代理服務。建發物業集團須負責指派其員工進行宣傳、策劃及銷售管理的工作。建發物業集團亦負責制定銷售計劃及員工培訓，並承擔銷售人員的薪酬、宣傳費用及辦公費用。
- (b) 建發物業集團須指派專員與本集團合作。建發物業集團須向本集團以書面形式提供潛在購買方的姓名、身份證號碼、地址、物業地點、售價及購買方式(包括按揭貸款)，以供本集團審核及批准。建發物業集團須負責協助客戶辦理一切申請手續，並與本集團簽訂物業購買合約。
- (c) 本集團須指派專員與建發物業集團合作，以完成購買及交付物業所涉及的相關工作。

各方就出售尾盤的權利及義務如下：

- (a) 本集團不得向建發物業集團轉讓尾盤產權。建發物業集團僅可根據尾盤包銷協議取得尾盤的唯一及獨家銷售權。

董事會函件

- (b) 倘第三方購買方通過建發物業集團成功購買尾盤，則本集團須與第三方購買方就尾盤訂立買賣協議，並須負責為第三方購買方辦理相關產權轉讓手續。
- (c) 倘建發物業集團未能於尾盤包銷協議年期內促成第三方購買方成功購買尾盤，則本集團須於尾盤包銷協議屆滿後向建發物業集團退還未售尾盤釐定價格的款項(連同相應資金成本)。
- (d) 建發物業集團可隨時向本集團發出書面通知終止尾盤包銷協議。於接獲本集團的書面終止通知後10個工作日內，本集團須向建發物業集團悉數結付所有預付款項(包括對應資金成本)。

過往交易金額

由於尾盤包銷協議項下尾盤銷售代理服務為建發物業房地產經紀及資產管理服務項下的新業務模式，建發物業集團與本集團之間並無與此有關的過往交易金額。

建議年度上限

根據尾盤包銷協議，建發物業集團將包銷的第一手住宅尾盤單位及／停車位最高市值(按釐定價格計算)於各財政年度不超過人民幣10億元，而建發物業集團須向本集團支付相等於尾盤釐定價格100%的款項，以取得尾盤的獨家及排他銷售權利，及提供尾盤銷售代理服務的權利。在建發物業集團向購買方完成單套物業買賣並由本集團收訖該套物業釐定價格後，將向建發物業集團退還建發物業集團預付的該套物業釐定價格(含對應資金成本，暫定年化5%(可調整，但不低於年化5%)計算)。因此，根據本集團將支付的資金成本人民幣50,000,000元計算，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限均為人民幣10.5億元。在釐定建議年度上限時，已考慮下列因素：

- (a) 本集團房地產開發業務的預計項目開發和銷售進度；

董事會函件

- (b) 本集團估計房地產項目尾盤的潛在規模增長和預期售價；及
- (c) 本集團預期建發物業集團的銷售能力。

於尾盤包銷協議的年期內，於各財政年度尾盤的釐定價格合共不得超過人民幣10億元。本集團將與購買方就尾盤訂立買賣協議。本集團將於物業的合法轉讓完成時(即購買方有能力指揮物業用途並取得物業絕大部分餘下利益的時間點)確認交易，以便遵守建議年度上限。於該時間點，本集團將確認本集團就相關已售物業的釐定價格退款另加相應資金成本應付的款項。假設建發物業集團竭盡所能全數包銷，則本公司於尾盤包銷協議的年期內各財政年度末，向建發物業集團悉數還款的最高風險總額將為人民幣10.5億元。

原則上，本集團將與建發物業集團每半年檢討包銷表現一次：(i)已包銷物業將於尾盤包銷協議範圍移除；及(ii)經雙方協議後可於範圍內加入新物業。

內部監控

本公司監察尾盤包銷協議項下擬進行交易的內部監控政策及程序如下：

- (a) 本集團將召集財務部門、審計部門及營運部門的人員組成專家團隊，負責管理及監察有關尾盤包銷協議的所有事宜。專家團隊將向財務總監及審計總監匯報；
- (b) 於釐定資金成本及／或釐定價格前，專家團隊須審查尾盤包銷協議範圍內各個別物業的磋商及決策程序，以釐定資金成本及／或釐定價格是否公平合理。根據尾盤包銷協議將訂立的個別協議須向財務總監及審計總監呈報以供批准；
- (c) 專家團隊須審查本集團整體的資金成本，並確保尾盤包銷協議項下的資金成本符合本集團整體的融資成本及現行市場利率；

董事會函件

- (d) 於決定促成建發物業提供尾盤銷售代理服務前，專家團隊須向至少兩名獨立供應商取得報價，以釐定計及建發物業提供的輸入數據所得定價及條款是否屬公平合理且不遜於獨立供應商(如適用)所提供者。根據尾盤包銷協議將訂立的個別協議須向財務總監及審計總監呈報以供批准；
- (e) 專家團隊將審閱各份個別包銷協議，並考慮有關包銷協議項下與相關尾盤有關的釐定價格是否公允反映相應相關尾盤的市值；
- (f) 專家團隊將定期審閱建發物業集團各相關尾盤的銷售進度以及相應付款及／或還款(如有)；
- (g) 專家團隊將定期審閱尾盤及尾盤包銷協議範圍，並於每月末將向建發物業集團悉數預付款項的結餘與尾盤變動情況進行對賬，確保已包銷物業已於範圍妥為移除，並根據已完成包銷表現更新建發物業集團預付款項的結餘；
- (h) 專家團隊將每六個月與建發物業集團檢討包銷表現(「中期檢討」)。於中期檢討時，專家團隊亦將考慮並與建發物業討論是否須調整尾盤包銷協議的資金成本，當中計及以下因素：(i)當時本集團債務融資的加權平均融資成本；(ii)當時本集團的間接控股公司提供貸款的融資成本；及(iii)當時本集團預期向銀行或第三方金融機構融資所得的最佳市場利率。專家團隊將就資金成本調整與建發物業集團討論及磋商。經雙方協商的調整資金成本其後將向董事(包括獨立非執行董事)提呈供其審議及批准；及
- (i) 董事會轄下審核委員會將審閱尾盤包銷協議項下擬進行交易，以確保內部監控措施的完整性及有效性。

有關訂約各方的資料

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。

建發房產為於中國成立的有限責任公司，為本公司控股股東，於最後實際可行日期間接持有835,738,697股已發行股份，相當於本公司已發行股本約60.66%。其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））及廈門建發分別擁有54.65%及45.35%權益。建發股份由其公眾股東及廈門建發分別擁有52.62%及47.38%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、房地產開發及產業投資等。

建發物業為一間於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島業務有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2156）。建發物業集團主要於中國從事物業管理服務、社區增值及協同服務以及向非業主提供增值服務。於最後實際可行日期，(i) 益能持有建發物業762,977,106股已發行股份，相當於建發物業約63.32%股權；及(ii) 益能由益鴻國際有限公司（「益鴻」）全資擁有；及(iii) 益鴻由建發房產全資擁有。

訂立尾盤包銷協議的理由及裨益

鑑於：(i) 建發物業集團提供的尾盤銷售代理服務有利本集團加快銷售第一手尾盤；及(ii) 建發物業集團熟悉業主及住戶，有助建發物業集團為該等業主及住戶準備特製的銷售代理服務，從而提高銷量，故董事（包括獨立非執行董事）認為，尾盤包銷協議的條款乃按一般商業條款於本集團一般日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

由於(i)建發房產為本公司控股股東；及(ii)建發物業為本公司控股股東益能的附屬公司，因此為本公司的聯營公司，而建發房產及建發物業各自為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，尾盤包銷協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則尾盤包銷協議項下建議年度上限涉及的一項或多項適用百分比率預期按年計將超過5%，故訂立尾盤包銷協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由於庄躍凱先生及林偉國先生為建發物業的董事，故彼等須就考慮及批准尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限的董事會決議案放棄投票。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他董事須就考慮及批准尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限的董事會決議案放棄投票。

建發房產的附屬公司兼建發物業股東益能於最後實際可行日期持有835,738,697股已發行股份，相當於本公司已發行股本約60.66%，其將於股東特別大會上就批准尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限所提呈決議案放棄投票。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他股東於尾盤包銷協議項下擬進行交易中擁有權益。

本公司將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以考慮尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限並向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就尾盤包銷協議的條款是否屬公平合理，以及尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限是否按一般商業條款或更佳條款於本公司一般日常業務過程中訂立，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十二月三十日(星期四)下午二時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行股東特別大會，以審議並酌情批准(其中包括)尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限。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提呈的決議案放棄投票。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於最後實際可行日期，概無其他董事須就將於股東特別大會上考慮的尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限的相關決議案放棄投票。

召開股東特別大會的通告載於本通函第N-1至N-3頁。

閣下如欲委任代表出席股東特別大會，謹請將代表委任表格按照所列印的指示填妥及交回。上述文件最遲須於股東特別大會或任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)，方為有效。本公司將於二零二一年十二月二十四日(星期五)至於二零二一年十二月三十日(星期四)(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份證書最遲須於二零二一年十二月二十三日(星期四)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。凡於二零二一年十二月三十日(星期四)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。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，以就尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立財務顧問浩德融資已獲本公司委任，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東

董事會函件

提供意見。獨立董事委員會函件全文載於本通函第IBC-1至IBC-2頁，而獨立財務顧問函件全文(載有其意見)則載於本通函第IFA-1至IFA-15頁。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問的意見後)認為，尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限於本集團一般及日常業務過程中進行並建基於一般商業條款，而條款屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

以按股數投票方式進行表決

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

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的一般資料。

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

二零二一年十二月八日

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尾盤包銷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：

持續關連交易 尾盤包銷協議 及 股東特別大會通告

吾等獲委任組成獨立董事委員會，藉以審議尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限並就此向獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司日期為二零二一年十二月八日向股東發出的通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。浩德融資已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會提供意見。謹請閣下垂注已載於通函第IFA-1至IFA-15頁的獨立財務顧問函件。

獨立董事委員會函件

經考慮(i)通函「訂立尾盤包銷協議的理由及裨益」一段所披露的理由；及(ii)獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由，及其結論及意見，吾等認為及同意獨立財務顧問的觀點，尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限屬公平合理，乃按正常或較佳商業條款並於本集團日常業務過程中進行；及符合股東的整體利益。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，藉以批准尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限。

此 致

列位獨立股東 台照

建發國際投資集團有限公司

獨立董事委員會

黃弛維先生

黃達仁先生

陳振宜先生

(獨立非執行董事)

謹啟

二零二一年十二月八日

以下為浩德融資有限公司就尾盤包銷協議及建議年度上限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。

ALTUS.

浩德融資有限公司
香港
中環
永和街21號

敬啟者：

**持續關連交易
尾盤包銷協議**

緒言

吾等提述獲委聘為獨立財務顧問，以就尾盤包銷協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為二零二一年十二月八日的通函(「通函」)內「董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零二一年十月四日(交易時段後)， 貴公司與建發物業訂立尾盤包銷協議，據此建發物業集團將就 貴集團所開發第一手住宅尾盤單位及/或停車位向 貴集團提供尾盤銷售代理服務。

由於(i)建發房產為 貴公司控股股東；及(ii)建發物業為 貴公司控股股東益能的附屬公司，因此為 貴公司的聯營公司，而建發房產及建發物業各自

獨立財務顧問函件

為 貴公司的關連人士。根據上市規則第14A章，尾盤包銷協議項下擬進行交易構成 貴公司的持續關連交易。

由於根據上市規則尾盤包銷協議項下建議年度上限涉及的一項或多項適用百分比率預期按年計將超過5%，故訂立尾盤包銷協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

建發房產的附屬公司兼建發物業股東益能於最後實際可行日期持有835,738,697股已發行股份，相當於 貴公司已發行股本約60.66%，其將於股東特別大會上就批准尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限所提呈決議案放棄投票。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即黃拋維先生、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，在聽取獨立財務顧問的推薦建議後，考慮(i)尾盤包銷協議的條款是否屬公平合理；(ii)尾盤包銷協議項下擬進行交易是否於 貴公司一般日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，且是否符合 貴公司及股東整體利益；(iii)建議年度上限是否屬公平合理；及(iv)如何就將於股東特別大會上提呈以批准尾盤包銷協議及建議年度上限的決議案(「**決議案**」)投票，並就此向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，吾等的職責乃就(i)尾盤包銷協議的條款是否屬公平合理；(ii)尾盤包銷協議項下擬進行交易是否於 貴公司一般日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，且是否符合 貴公司及股東整體利益；(iii)建議年度上限是否屬公平合理；及(iv)獨立股東如何就決議案投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等於通函日期前過去兩年並無為 貴公司任何交易擔任財務顧問。根據上市規則第13.84條，鑑於吾等獲委聘就尾盤包銷協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)提供意見之酬金屬市場水平及毋須待決議案獲成功通過後方可收取，且吾等乃按正常商業條款獲委聘，故吾等獨立於 貴公司。

吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)尾盤包銷協議；(ii) 貴公司截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告(「二零二一年中期報告」)；(iii) 貴公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的年報(「二零二零年年報」)；及(iv)通函所載其他資料。

吾等亦倚賴通函所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴集團管理層(「管理層」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設通函所載或提述及／或向吾等提供的一切陳述、資料、意見及聲明於作出時均為真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期繼續為真實、準確及完整。董事願共同及個別承擔全部責任，包括遵守上市規則提供有關 貴集團資料的詳情。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實致使通函當中所載任何聲明有所誤導。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所倚賴的任何陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或具有誤導成分，吾等亦不知悉任何重大事實遭遺漏，致使向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具有誤導成分。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱可達致知情意見及為吾等意見提供合理基準的充足資料。然而，吾等並無對 貴集團業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。於最後實際可行日期後及於寄發通函後， 貴公司將知會股東任何重大變動。

主要考慮因素及理由

1. 貴集團及建發物業的主要業務

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。根據二零二一年中期報告及二零二零年年報，截至二零二一年六月三十日止六個月及截至二零二零年十二月三十一日止年度，物業銷售為 貴集團收益分別貢獻逾97%及99%。

建發物業為於聯交所主板上市的公司(股份代號：2156)。建發物業集團主要於中國從事物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務業務。

2. 尾盤包銷協議

為評估尾盤包銷協議的公平性及合理性，吾等已考慮以下各項。

a. 尾盤包銷協議的主要條款

根據尾盤包銷協議，建發物業集團將就銷售 貴集團所開發第一手住宅尾盤單位及／或停車位（「**相關尾盤**」）向 貴集團提供尾盤銷售代理服務。相關尾盤的一般特色如下：

- (a) 該等相關尾盤的建築工程已基本完成；
- (b) 該等相關尾盤所在的物業發展項目的銷售進度（按(i)已售單位價值佔(ii)總可售單位價值的百分比計量）達80%或以上；及
- (c) 建發物業集團已或將向該等相關尾盤的物業發展項目提供物業管理服務。

於二零二一年八月三十一日可能納入尾盤包銷協議範圍內的 貴集團尾盤組合如下：

	尾盤數目	尾盤 建築面積 (平方米)	尾盤 銷售進度
海西	2,202	68,308.48	95.96%
東南	2,143	62,915.01	95.36%
華東	2,082	66,580.78	97.07%
華中	1,197	58,545.18	85.84%
華南	454	18,162.70	81.04%
總計	8,078	274,512.15	95.29%

除上文所述者外，有關相關尾盤的範圍及金額等詳情將由 貴集團提供，並經各方共同確認後納入尾盤包銷協議的合作範圍。

在各方書面確認有關相關尾盤的詳情後，建發物業集團將於10個工作日內向 貴集團支付相等於 貴集團確定的相關尾盤銷售價格（「釐定價格」）

100%的款項，以買斷尾盤物業的獨家及排他銷售權利，並獲得提供獨家及排他的尾盤銷售代理服務的權利。相關尾盤的釐定價格將參考以下因素釐定：

- (a) 尾盤的地點、定位及業務分佈，即物業所在地、定位是否屬高端／中端及住宅單位及／或停車位類型及數量；
- (b) 尾盤的過往銷售情況，包括過往平均售價、緊接訂立尾盤包銷協議前的最近期售價、不同售價的對應銷量及去化率，以及相關尾盤購買方的特徵；
- (c) 尾盤毗鄰可資比較待售物業的情況，包括可資比較待售物業的類型、數量、售價、定位、目標客戶及配套設施等各種因素，以釐定處於公平市場水平的價格；
- (d) 尾盤所在地區的市場穩定性，以及當地政府的限價政策，以便計及預期房地產價格變化；及
- (e) (如適用)根據建發物業集團對當地市場的專業知識、經驗及見解，潛在有意購買方對相關尾盤的指標售價範圍的接受水平。

一般而言，釐定價格將按以下方式量化釐定：

$$\text{釐定價格} = \text{基準價格} \times (1 - \text{折扣率})$$

基準價格(「**基準價格**」)為 貴公司就項目備案向相關部門提交的住宅單位或停車位價格，是物業發展項目首次銷售前向當地相關行政部門登記的銷售價格。基準價格實質上是銷售期內住宅單位或停車位售價。折扣率由 貴公司與建發物業不時磋商釐定，住宅單位不多於及包括20%，而停車位不多於及包括50%。最高折扣率(「**最高折扣率**」，可予調整)原則上將以相

獨立財務顧問函件

關尾盤所在地(即尾盤所在城市的等級，並經參考經濟、社會、地理及人口狀況)為基準。預期於尾盤包銷協議生效時的最高折扣率如下：

城市等級(附註)	住宅單位		
	單位	別墅	停車位
1	12%	10%	20%
2	15%	12%	30%
3	17%	15%	40%
4	20%	18%	50%

附註：根據 貴集團物業發展項目的地理覆蓋範圍，城市分類如下(經不時檢討)：

一線城市：北京、上海、廣州及深圳

二線城市：武漢、重慶、成都、南寧、寧波、蘇州、南京、長沙、福州、廈門、南昌、合肥、無錫、杭州、濟南、徐州及珠海

三線城市：佛山、江門、柳州、南通、江陰、宿遷、鹽城、紹興、諸暨、溫州、益陽、上饒、九江、張家港、太倉、蚌埠、淮安、長泰、漳浦、龍海、漳州、泉州、莆田、龍巖、南平、石獅、仙遊、連江、沙縣、武夷山、建甌及寧德

四線城市：上述城市以外的其他城市

根據最高折扣率，為了確定尾盤市值範圍，貴公司將召集專家團隊(定義見下文)，並由財務總監(定義見下文)及審計總監(定義見下文)領導，負責釐定折扣率範圍調整，並向有關管理層(包括集團及區域層面的業務負責人)建議，當中經參考：(i)尾盤地點(即物業所在城市)及類型(單位/別墅/停車位)，位於高級城市及/或周邊設施較佳的尾盤的最高折扣率將作出較大幅度的下調，而位於低級城市及/或周邊設施欠佳的尾盤的最高折扣率將作出較小幅度的下調；(ii)尾盤的歷史銷售(即較高售價或較大銷量)，歷史銷售較佳尾盤的最高折扣率將作出較大幅度的下調，而歷史銷售欠佳尾盤的最高折扣率將作出較小幅度的下調；及(iii)尾盤附近的待售可資比較物業的情況，附近可資比較物業的銷售表現欠佳的尾盤的最高折扣率將作出較大幅度的下調，而附近可資比較物業的銷售表現較佳的尾盤的最高折扣率將作出較小幅度的下調。於評估上述因素後，釐定價格亦將與當地政

獨立財務顧問函件

府的限價政策進行核對，以確保釐定價格符合相關適用法律及法規。由於調整折扣率純粹為了釐定相關尾盤的實際市價範圍，加上上述因素綜合影響尾盤市價範圍，故並無預先釐定調整程度及調整上限，以免嚴格應用上述因素而可能產生不正常結果。根據上述專家團隊制定的一般指引，就將包銷的特定尾盤而言，開發有關尾盤的 貴公司附屬公司將與包銷該尾盤的建發物業附屬公司進行公平磋商，以落實適用於尾盤的折扣率(即釐定價格)。

建發物業集團其後將按不低於釐定價格的指標銷售價格，尋覓相關尾盤的意向購買方，並促成購買方購入該等尾盤的交易。

在建發物業集團完成尾盤銷售並由 貴集團向購買方收訖該套尾盤釐定價格後，將向建發物業集團退還建發物業集團預付的尾盤相應釐定價格(含對應資金成本，暫定年化5%(可調整，但不低於年化5%)計算)。如實際成交价格超出釐定價格，購買方直接向建發物業集團支付盈餘作為其收益。

有關尾盤包銷協議條款的進一步詳情，請參閱通函內「董事會函件」。

吾等注意到，根據尾盤包銷協議，尾盤範圍將依據 貴集團在雙方旗下附屬公司根據尾盤包銷協議訂立個別協議之時的現行需求釐定。

吾等自管理層獲悉，於決定促成有關服務前， 貴集團將考慮(其中包括) 貴集團相關物業發展項目的銷售進度、可加快銷售尾盤的潛在替代方法及現行市況。 貴集團僅在符合 貴公司及股東整體最佳利益的情況下，方會促成建發物業提供尾盤銷售代理服務。

此外，吾等注意到，在各方書面確認詳盡合作範圍後，建發物業集團將向 貴集團支付相等於釐定價格100%的款項。吾等認為，此項安排讓 貴公司得以於實際銷售尾盤前收訖尾盤全數款項作為預付款項，對 貴公司實屬有利。吾等亦注意到，建發物業集團須按不低於釐定價格的價格銷售

尾盤，足以保障 貴集團利益。就此，吾等注意到，釐定價格將於考慮上述因素後個別釐定，一般較相應基準價格有所折讓。吾等考慮到(i)誠如下文「2c. 訂立尾盤包銷協議的理由及裨益」一段所闡釋，由於尾盤一般較難出售，較基準價格有所折讓屬有理可據及公平合理；及(ii)誠如下文「2b. 內部監控」一段所闡釋， 貴集團設有內部監控機制，以確保 貴集團僅在計及建發物業提供的輸入數據所得定價及條款不遜於獨立第三方(如適用)所提供者的情況下，方會促成建發物業提供尾盤銷售代理服務，吾等認為釐定價格的定價機制屬公平合理。此外，於上述釐定價格各組成部分的公平性及合理性時，吾等已考慮以下各項：

- (a) 就基準價格而言，吾等自管理層獲悉，基準價格乃相關項目首次銷售前向當地相關行政部門登記的銷售價格，換言之，亦即向公眾人士(包括關連人士及獨立第三方)提供的第一手銷售價格，吾等認為，基準價格作為確定釐定價格的起點屬公平合理並符合正常商業條款；
- (b) 就上表所示各最高折扣率而言，吾等已取得 貴集團截至二零二一年九月三十日有關住宅單位及停車位的完整尾盤清單，連同項目名稱、項目所在城市、相關基準價格以及向公眾人士(包括關連人士及獨立第三方)提供的現有折扣率(「現有折扣率」)等詳情。吾等注意到， 貴集團截至二零二一年九月三十日的尾盤均位於二線及三線城市，而現有折扣率因項目而異。吾等已對 貴集團截至二零二一年九月三十日的尾盤的現有折扣率按城市等級及尾盤性質(停車位及住宅單位)進行分析，並注意到上表二線及三線城市的住宅單位及停車位的最高折扣率均處於相關現有折扣率範圍內。此外，吾等已與管理層討論，並認為高級城市的潛在客戶購買力及房價普遍較高，亦相信對一線城市設定較低的最高折扣率實屬合理，四線城市反之亦然。因此，吾等認為，上表各最高折扣率均屬公平合理並符合正常商業條款；及

- (c) 誠如上文所述，根據最高折扣率，為了確定特定尾盤市值範圍，折扣率範圍將進一步作出調整，當中經參考：(i)尾盤地點；(ii)尾盤的歷史銷售；及(iii)尾盤附近的待售可資比較物業的銷售。吾等認為，於評估特定尾盤市值範圍並確定其折扣率範圍時，考慮到特定尾盤周邊地區的供求因素屬公平合理並符合正常商業條款，最終折扣率將由開發有關尾盤的 貴公司附屬公司將與包銷該尾盤的建發物業附屬公司進行公平磋商而釐定。

在完成銷售後，將向建發物業集團退還建發物業集團預付的釐定價格(含對應資金成本，暫定年化5%(可調整，但不低於年化5%)計算)。吾等自管理層獲悉，上述5%資金成本乃根據中國人民銀行公佈的中長期(即一至五年)人民幣貸款基準利率每年4.75%釐定，並經參考 貴集團所承擔融資成本作出調整。就此，據管理層表示，(a)於二零二一年六月三十日， 貴集團債務融資的平均融資成本為每年4.5%；(b)於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日， 貴集團銀行貸款按實際年利率介乎3.8%至5.0%及3.8%至7.0%計息；(c)於二零二一年六月三十日， 貴集團來自間接控股公司貸款為無抵押，按實際年利率4.81%計息；(d)於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日， 貴集團計息借貸分別按年利率介乎3.8%至6.82%及3.8%至7.0%計息；及(e)於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日， 貴公司以人民幣計值的應付非控股股東款項分別按年利率介乎3.85%至11.5%及3.85%至11.5%計息。考慮到尾盤包銷協議年期約為兩年，處於中長期人民幣貸款基準利率一年至五年的期限內，吾等認為，釐定上述資金成本的基準屬公平合理。此外，考慮到5%資金成本僅較中長期人民幣貸款基準利率有輕微溢價，並處於上述 貴集團於二零二一年六月三十日及二零二零年十二月三十一日所承擔利率範圍內，故吾等認為屬有理可據。資金成本設有調整機制，有關進一步詳情，請參閱下文「2b.內部監控」一段。

有鑑於此，吾等認為，尾盤包銷協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理。

b. 內部監控

吾等已取得並審閱 貴公司的內部監控政策及程序，以監察尾盤包銷協議項下擬進行交易。下文載列吾等對相關內部監控措施的理解。

- (a) 貴集團將召集財務部門、審計部門及營運部門的人員組成專家團隊(「專家團隊」)，負責管理及監察有關尾盤包銷協議的所有事宜。整體而言，專家團隊將向 貴公司財務總監(「財務總監」)及審計總監(「審計總監」)匯報。
- (b) 於釐定資金成本及／或釐定價格前，專家團隊須審查尾盤包銷協議範圍內各個別物業的磋商及決策程序，以釐定資金成本及／或釐定價格是否公平合理。
- (c) 專家團隊須審查 貴集團整體的資金成本，並確保尾盤包銷協議項下的資金成本符合 貴集團整體的融資成本及現行市場利率。
- (d) 於決定促成建發物業提供尾盤銷售代理服務前，專家團隊須向至少兩名獨立供應商取得報價，以釐定計及建發物業提供的輸入數據所得定價及條款是否屬公平合理且不遜於獨立第三方(如適用)所提供者。根據尾盤包銷協議將訂立的個別協議須向財務總監及審計總監呈報以供批准。
- (e) 專家團隊將審閱各份個別包銷協議，並考慮有關包銷協議項下與相關尾盤有關的釐定價格是否公允反映相應相關尾盤的市值。
- (f) 專家團隊將定期審閱建發物業集團各相關尾盤的銷售進度以及相應付款及／或還款(如有)。
- (g) 專家團隊將定期審閱尾盤包銷協議的尾盤範圍，並於每月末將向建發物業集團悉數預付款項的結餘與尾盤變動情況進行對賬，確

保已包銷物業已於範圍妥為移除，並根據已完成包銷表現更新建發物業集團悉數預付款項的結餘。

- (h) 專家團隊將每六個月與建發物業集團檢討包銷表現(「中期檢討」)。於中期檢討時，專家團隊亦將考慮並與建發物業討論是否須調整尾盤包銷協議的資金成本，當中計及以下因素：(i) 貴集團債務融資的加權平均融資成本；(ii) 貴集團的間接控股公司提供貸款的融資成本；及(iii) 貴集團向銀行或第三方金融機構融資所得的最佳市場利率。專家團隊將就資金成本調整與建發物業集團討論及磋商。經雙方協商的調整資金成本其後將向董事(包括獨立非執行董事)提呈供其審議及批准。
- (i) 董事會轄下審核委員會將審閱尾盤包銷協議項下擬進行交易，以確保內部監控措施的完整性及有效性。

具體而言，於評估 貴公司就確定(i)釐定價格；及(ii)經調整資金成本的內部監控措施是否足以確保所有定價條款均符合正常商業條款時，吾等已就此與管理層討論，並檢討上述 貴集團有關尾盤包銷協議的內部監控政策及程序。吾等已考慮以下各項：

- (a) 就釐定價格而言，吾等注意到，除上文「2a.尾盤包銷協議的主要條款」一段所詳述定價機制外， 貴集團設有內部監控機制，向至少兩名獨立供應商取得報價，以釐定計及建發物業提供的輸入數據所得定價及條款是否屬公平合理且不遜於獨立第三方(如適用)所提供者。吾等亦注意到，根據尾盤包銷協議將訂立的各個別協議均存在檢查及制衡機制，財務總監及審計總監負責僅在條款(尤其是釐定價格)符合正常商業條款及對 貴集團而言屬公平合理的情況下方會考慮及批准。因此，吾等認同管理層的見解，認為 貴集團有關確定釐定價格的內部監控機制足以確保定價條款符合正常商業條款；及

- (b) 就經調整資金成本而言，吾等注意到，貴集團設有內部監控機制，每半年考慮作出調整，當中計及市場及貴集團所產生現行資金成本。吾等亦注意到，存在檢查及制衡機制，董事(包括獨立非執行董事)負責僅在經調整資金成本符合正常商業條款及對貴集團而言屬公平合理的情況下方會考慮及批准。因此，吾等認同管理層的見解，認為貴集團有關確定經調整資金成本的內部監控機制足以確保定價條款符合正常商業條款。

整體而言，有鑑於此，吾等認同管理層的見解，認為貴集團有關尾盤包銷協議項下交易的內部監控措施屬充足及合理。

c. 訂立尾盤包銷協議的理由及裨益

經參考上文「1. 貴集團及建發物業的主要業務」一段，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，而房地產開發業務為貴集團貢獻大部分收益。

誠如二零二一年中期報告及二零二零年年報所述，中國政府繼續對中國房地產行業推行「房住不炒」、「三條紅線」及「兩集中」等規例及監管措施。中國房地產行業市場形勢更加多變，管理層預期政策環境將進一步倒逼房地產行業整合和變革。在此情況下，吾等自管理層獲悉，貴集團一直積極尋覓高效及有效加快第一手尾盤銷售的方法。

此外，吾等自管理層獲悉，一般而言，尾盤較難出售，原因為購買方認為其景觀欠佳及／或自然光線不足。據管理層進一步向吾等表示，貴集團過往於銷售期間委聘外部銷售代理負責貴集團所開發住宅物業單位及停車位的第一手銷售工作，貴集團其後並無具體銷售或推廣計劃，故尾盤以緩慢速度零星出售。鑑於貴集團房地產開發業務增長，加上下文「2d. 建議年度上限」一段所進一步闡釋自二零一九年起尾盤大幅增加，故管理層認為而吾等亦認同，貴集團應委聘第三方專業人士為貴集團尾盤特製銷售及推廣計劃。

考慮到上文所述建發物業集團為中國物業管理服務供應商，建發物業集團與獲其提供物業管理服務的業主及住戶建立密切關係，並對彼等有深

入了解。管理層認為而吾等亦認同，建發物業集團可善用上述能力，為該等業主及住戶準備特製的銷售代理服務，從而應付 貴集團不斷變化的需求及加快銷售尾盤。

經考慮上述因素，加上 貴集團與建發物業集團的長期關係可實現高效合作，吾等認同管理層的見解，認為訂立尾盤包銷協議符合 貴公司及股東整體利益。此外，吾等認為，尾盤包銷協議項下擬進行交易乃於 貴公司一般日常業務過程中進行。

d. 建議年度上限

由於尾盤包銷協議項下尾盤銷售代理服務為建發物業房地產經紀及資產管理服務項下的新業務模式， 貴集團與建發物業集團之間並無與此有關的過往交易金額。

根據尾盤包銷協議，建發物業集團將包銷的第一手住宅尾盤單位及／停車位最高市值(按釐定價格計算)於各財政年度不超過人民幣10億元。經計及資金成本年化5%，截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限均為人民幣10.5億元。

吾等已與管理層討論並獲悉在釐定建議年度上限時，已考慮下列因素：

- (a) 貴集團房地產開發業務的預計項目開發和銷售進度；
- (b) 貴集團估計房地產項目尾盤的潛在規模增長和預期售價；及
- (c) 貴集團預期建發物業集團的銷售能力。

為評估建議年度上限的公平性及合理性，尤其是建發物業集團將包銷的第一手住宅尾盤單位及／停車位最高為人民幣10億元，吾等已取得並審閱 貴集團分別於二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日以及二零二一年六月三十日及九月三十日的尾盤過往金額。吾等注意到，自二零一九年起， 貴集團於各年／期末的尾盤由二零一八年十二月三十一日低於人民幣50,000,000元的水平大幅增加至超過人民幣10億元，並於二零二零年十二月三十一日最高達約人民幣20億元。

獨立財務顧問函件

根據吾等與管理層就 貴集團最新物業發展項目的估計進度進行的討論，吾等注意到，誠如二零二一年中期報告所披露， 貴集團發展中物業於二零二一年六月三十日超過人民幣1,800億元，其中約94%將於尾盤包銷協議年期可供銷售。

經計及上述尾盤過往金額，尤其是於二零二一年六月三十日達約人民幣17億元，加上日後於截至二零二三年十二月三十一日止年度可供銷售的潛在物業金額可能進一步推高尾盤金額，管理層預期而吾等合理認為於尾盤包銷協議期間， 貴集團尾盤將維持在人民幣10億元以上的水平。

吾等進一步認為，根據尾盤包銷協議， 貴集團並無承諾亦無責任使用建發物業的服務，此舉為 貴集團提供靈活彈性，純粹為 貴集團出售其尾盤提供額外選擇，故吾等認為將建發物業集團將包銷的第一手住宅尾盤單位及／停車位最高設定為人民幣10億元對 貴集團有利。此外，吾等認為，誠如上文「2a.尾盤包銷協議的主要條款」一段所述，釐定資金成本為年化5%的基準屬公平合理。

經計及上述因素及理由後，吾等認為，建議年度上限屬公平合理。

推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為，(i)尾盤包銷協議的條款屬公平合理；(ii)尾盤包銷協議項下擬進行交易乃於 貴公司一般日常業務過程中按正常商業條款訂立，且符合 貴公司及股東整體利益；及(iii)建議年度上限屬公平合理。

獨立財務顧問函件

因此，吾等推薦獨立股東並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尾盤包銷協議項下擬進行交易及建議年度上限。

此 致

香港
灣仔
皇后大道東213號
胡忠大廈
35樓3517號辦公室
建發國際投資集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司

執行董事
梁綽然
謹啟

二零二一年十二月八日

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

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 披露董事及最高行政人員的權益

(i) 於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的好倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司股東名冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

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	65,850,068 (附註2)	4.78%
	一項信託的受益人 (除一項全權信託權益外)	330,000 (附註3)	0.02%
趙呈閩女士	一項全權信託的創立人	65,850,068 (附註2)	4.78%
	一項信託的受益人 (除一項全權信託權益外)	330,000 (附註3)	0.02%

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)
林偉國先生	受控制法團的權益	65,850,068 (附註2)	4.78%
	一項信託的受益人 (除一項全權信託權益外)	290,000 (附註3)	0.02%

附註：

- (1) 股權百分比按於最後實際可行日期已發行1,377,820,204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Tricor Equity Trustee Limited (前稱Equity Trustee Limited) (「**Tricor Equity Trustee**」)的全資附屬公司。Tricor 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上述全權信託的創立人之一，而林偉國先生為上述全權信託的保護人之一。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於Diamond Firetail所持有股份中擁有權益。
- (3) 二零二一年限制性股份激勵計劃(「**激勵計劃**」)在本公司於二零二一年六月九日的股東特別大會上獲批准，而35,300,000股股份配發及發行予激勵計劃的受託人(其代表激勵計劃的激勵對象持有股份)。根據激勵計劃，作為激勵計劃的激勵對象的庄躍凱先生、趙呈閩女士及林偉國先生分別於由受託人以信託方式代為持有的330,000股股份、330,000股股份及290,000股股份(須待歸屬)中擁有權益。

於本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	本公司的 相聯法團名稱	身份／權益性質	所持已發行股份／ 相關股份數目	佔相聯法團 的權益概約 百分比 (附註1)
庄躍凱先生	建發物業	一項全權信託的創立人	60,412,000 (附註2)	5.01%
趙呈閩女士	建發物業	一項全權信託的創立人	60,412,000 (附註2)	5.01%
林偉國先生	建發物業	受控制法團的權益	60,412,000 (附註2)	5.01%

附註：

1. 股權百分比按建發物業於最後實際可行日期已發行普通股總數1,204,961,106股計算。
2. 該等建發物業普通股以Diamond Firetail的名義登記。Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor Equity Trustee的全資附屬公司。Tricor 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為該全權信託的創立人之一，而林偉國先生為該全權信託的保護人之一。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於Diamond Firetail所持有建發物業普通股中擁有權益。

(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 建發房產	副總經理兼黨委委員 董事長兼黨委書記
趙呈閩女士	廈門建發 建發房產 益鴻國際有限公司 益能	董事 董事、總經理兼黨委副書記 董事 董事
林偉國先生	建發房產	董事、副總經理兼黨委委員
黃文洲先生	廈門建發 廈門建發股份有限公司 建發房產	董事長 副董事長 董事
葉衍榴女士	廈門建發 廈門建發股份有限公司 建發房產	副總經理 董事 董事
王文懷先生	廈門建發 建發房產	副總經理及黨委委員 董事

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無：

- (a) 身為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員；

- (b) 於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司股東名冊的任何權益或淡倉；或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務協議，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一個月書面通知終止。各執行董事均享有每年1,200,000港元(由董事會參考彼於本集團的經驗、知識、資格、職務及職責以及當前市況釐定)的董事薪酬，以及由董事會全權酌情不時釐定(基於董事會薪酬委員會的建議)的管理層花紅及其他福利。

各非執行董事已與本公司訂立服務協議／委聘書，分別由二零一五年四月二十九日、二零一九年三月二十一日及二零二零年四月二十日起期限為三年，並可於緊隨其當時現行任期屆滿後當日起自動續約一年，而協議可由非執行董事或本公司向另一方發出至少一個月書面通知終止。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，由二零一七年三月二十四日起薪酬已調整為每年180,000港元，而由二零一九年三月二十日起薪酬已調整為每年200,000港元。

4. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
浩德融資有限公司	可進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團

上述專家已就本通函的刊發發出同意書，同意以所載形式及內容在本通函內刊載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，上述專家概無於自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團的財務或交易狀況自二零二零年十二月三十一日(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。

6. 董事於資產及／或合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零二零年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日)以來在本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然存續及對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無成員公司涉及任何重大訴訟或申索，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何待決或面臨任何重大訴訟或申索。

9. 一般資料

- (a) 本公司公司秘書為梁晶晶小姐。梁小姐為特許秘書，並為香港特許秘書公會以及特許公司治理公會的資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於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。

10. 展示文件

下列文件的副本自本通函日期起至股東特別大會當日(包括該日)於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.cndintl.com>)刊發：

- (a) 尾盤包銷協議；
- (b) 獨立董事委員會發出的建議函件，全文載於本通函第IBC-1至IBC-2頁；
- (c) 獨立財務顧問發出的函件，全文載於本通函第IFA-1至IFA-15頁；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所提述的書面同意書；及
- (e) 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」)將於二零二一年十二月三十日(星期四)下午二時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情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) 確認、批准及追認本公司與建發物業管理集團有限公司(「建發物業」)所訂立日期為二零二一年十月四日的尾盤包銷協議(「尾盤包銷協議」)(其副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)、其項下擬進行交易及與其有關的全部其他交易以及任何其他附屬文件，惟可按任何董事認為必要、合宜或適宜作出增添或修訂；
- (b) 批准截至二零二三年十二月三十一日止三個年度尾盤包銷協議項下擬進行交易的建議年度上限；
- (c) 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，以落實及實施尾盤包銷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，二零二一年十二月八日

股東特別大會通告

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(「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，則只有於本公司股東名冊上就有關股份排名首位的與會者方可就有關股份投票。
3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權的代表親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑，或由正式獲授權的行政人員或代表親筆簽署，並連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本交回本公司的香港股份過戶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)，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十二月二十四日(星期五)至二零二一年十二月三十日(星期四)(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十二月二十三日(星期四)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處(地址載於上文)以作登記。
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。
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。

股東特別大會通告

8. 倘任何股東選擇不親身出席大會但對任何決議案或本公司有任何疑問，或有任何與本公司董事會溝通的問題，歡迎將有關疑問或問題書面發送至本公司總辦事處及香港主要營業地點或傳真至(852) 2525 7890。倘任何股東對大會有任何疑問，請按以下方式聯絡本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東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」一節以了解進一步詳情及監察COVID-19疫情的發展。取決於COVID-19疫情的發展，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疫情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

黃拋維先生
黃達仁先生
陳振宜先生

本通告備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。

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，歡迎將有關疑問或問題書面發送至本公司總辦事處及香港主要營業地點或傳真至(852) 2525 7890。倘任何股東對股東特別大會有任何疑問，請按以下方式聯絡本公司的股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

卓佳證券登記有限公司
香港皇后大道東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疫情的發展。取決於COVID-19疫情的發展，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疫情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。