

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)

有關收購建發南京100%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

ALTUS CAPITAL LIMITED
浩德融資有限公司

本公司謹訂於二零二二年七月二十二日(星期五)下午三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-5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。

二零二二年六月二十二日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件	IBC-1
獨立財務顧問函件	IFA-1
附錄一 — 本集團及建發南京的財務資料.....	I-1
附錄二 — 建發南京的會計師報告	II-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 — 江陰土地估值報告	IV-1
附錄五 — 建發南京估值報告概要	V-1
附錄六 — 法定及一般資料.....	VI-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：

「合併交易」	指	建發南京股權轉讓協議項下擬進行的交易及過往交易的統稱
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「長沙兆祥」	指	長沙兆祥房地產有限公司，於二零二一年六月十日在中國成立的有限責任公司
「長沙兆祥股 權轉讓協議」	指	於二零二一年九月九日益悅與建發房產所訂立的股權轉讓協議及廈門兆翊蓉與建發房產所訂立的股權轉讓協議，據此，(其中包括)建發房產同意出售，而益悅及廈門兆翊蓉則同意分別購入長沙兆祥的85%及5%股權
「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責任公司，其股份於聯交所主板上市
「確認書」	指	廈門兆澄垚、福建兆豐、建發嘉潤與廈門利源於二零二一年十月十二日簽訂的確認書，據此，廈門國際信託於福建兆豐合作協議項下的權利及義務轉移至廈門佳沃信
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「建發嘉潤」	指	廈門建發嘉潤城市建設投資有限公司，於中國成立的有限責任公司
「建發南京」	指	建發房地產集團南京有限公司，於二零一六年九月二十九日於中國成立的有限責任公司

釋 義

「建發南京股 權轉讓協議」	指	於二零二二年四月二十二日益悅與建發房產訂立的股權轉讓協議及廈門兆翊蓉與廈門利源訂立的股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別購入建發南京的95%及5%股權
「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責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2156)
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，本公司控股股東，於最後實際可行日期持有本公司已發行股本約62.64%
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司於二零二二年七月二十二日(星期五)下午三時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行的股東特別大會或其任何續會(視情況而定)，藉以批准(其中包括)建發南京股權轉讓協議及其項下擬進行交易
「經擴大集團」	指	於建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易完成後包括建發南京的本集團
「福建兆豐」	指	福建兆豐房地產有限公司，於中國成立的有限責任公司
「福建兆豐合作協議」	指	廈門兆澄垚、廈門國際信託、福建兆豐、建發嘉潤及廈門利源於二零二一年八月十三日訂立的合作協議，據此，(其中包括)建發嘉潤及廈門利源同意出售，而福建兆恒則同意購入福建兆豐的100%股權
「福建兆恒」	指	福建兆恒房地產開發有限公司，於中國成立的有限責任公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

釋 義

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，可從事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，乃獲委任就建發南京股權轉讓協議及其項下擬進行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	獨立物業估值師戴德梁行有限公司
「獨立股東」	指	根據上市規則，毋須就批准建發南京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
「江陰建瓚」	指	江陰建瓚房地產開發有限公司，於中國成立的有限責任公司，為江陰建祥的全資附屬公司
「江陰建祥」	指	江陰建祥房地產開發有限公司，於中國成立的有限責任公司
「江陰土地」	指	位於中國江蘇省江陰市雲亭街道敵山灣的土地，佔地面積約207,845平方米，預計計容建築面積不超過約229,458.9平方米，為住宅和商業用途
「昆山蘇錦威」	指	昆山蘇錦威房地產開發有限公司，於中國成立的有限責任公司，獨立於本公司及其關連人士且與彼等並無關連

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零二二年六月十五日，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，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「過往交易」	指	本公司公佈的各項交易，即(1)於二零二一年五月七日，益悅及廈門兆翊蓉與建發房產訂立株洲悅發股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購株洲悅發95%及5%股權；(2)於二零二一年八月十三日，廈門兆澄垚與廈門國際信託、福建兆豐、建發嘉潤及廈門利源訂立福建兆豐合作協議，據此，建發嘉潤及廈門利源同意出售而福建兆恒同意收購福建兆豐的100%股權；於二零二一年十月十二日簽訂確認書，據此，廈門國際信託於福建兆豐合作協議項下的權利及義務轉移至廈門佳沃信；及(3)於二零二一年九月九日，(i)益悅及廈門兆翊蓉與建發房產訂立長沙兆祥股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購長沙兆祥的85%及5%股權；及(ii)上海盛高及廈門兆翊蓉與建發房產及廈門利源訂立廈門兆鼎瓏股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而上海盛高及廈門兆翊蓉同意分別收購廈門兆鼎瓏的95%及5%股權
「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

「上海盛高」	指	上海建發盛高企業發展有限公司，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
「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
「廈門國際信託」	指	廈門國際信託有限公司，於中國成立的有限責任公司
「廈門佳沃信」	指	廈門佳沃信投資有限責任公司，於中國成立的有限責任公司
「廈門利源」	指	廈門利源投資有限公司，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，為獨立估值師
「廈門兆澄垚」	指	廈門兆澄垚投資有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本集團的間接全資附屬公司
「廈門兆鼎瓏」	指	廈門兆鼎瓏房地產開發有限公司，於中國成立的有限責任公司
「廈門兆鼎瓏股權轉讓協議」	指	於二零二一年九月九日上海盛高與建發房產所訂立的股權轉讓協議及廈門兆翊蓉與廈門利源所訂立的股權轉讓協議，據此，(其中包括)建發房產及廈門利源同意出售，而上海盛高及廈門兆翊蓉則同意分別購入廈門兆鼎瓏的95%及5%股權

釋 義

「廈門兆翊蓉」	指	廈門兆翊蓉房地產開發有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「益悅」	指	廈門益悅置業有限公司，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
「株洲悅發」	指	株洲悅發房地產有限公司，於中國成立的有限責任公司
「株洲悅發股權轉讓協議」	指	於二零二一年五月七日建發房產與益悅所訂立的股權轉讓協議及建發房產與廈門兆翊蓉所訂立的股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別購入株洲悅發的95%及5%股權
「%」	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：

**有關收購建發南京100%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二零二二年四月二十二日的公告。本通函旨在根據上市規則規定(i)向股東提供有關訂立建發南京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建發南京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)本公司日期為二零二一年五月七日的公告，據此宣佈益悅及廈門兆翊蓉與建發房產訂立株洲悅發股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購株洲悅發的95%及5%股權；(2)本公司日期為二零二一年八月十三日及二零二一年十月十二日的公告，據此宣佈廈門兆澄垚、廈門國際信託、福建兆豐、建發嘉潤及廈門利源訂立福建兆豐合作協議，據此，(i)廈門兆澄垚與廈門佳沃信同意成立福建兆恒，廈門兆澄垚與廈門佳沃信分別擁有其80%及20%股權；及(ii)建發嘉潤及廈門利源同意出售，而福建兆恒同意收購福建兆豐的100%股權；及(3)本公司日期為二零二一年九月九日的公告，據此宣佈(i)益悅及廈門兆翊蓉與建發房產訂立長沙兆祥股權轉讓協議，據此建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購長沙兆祥的85%及5%股權；及(ii)上海盛高及廈門兆翊蓉與建發房產及廈門利源訂立廈門兆鼎瓏股權轉讓協議，據此建發房產及廈門利源同意出售而上海盛高及廈門兆翊蓉同意分別收購廈門兆鼎瓏的95%及5%股權。

於二零二二年四月二十二日，本公司間接全資附屬公司益悅及廈門兆翊蓉與建發房產及廈門利源訂立建發南京股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購建發南京的95%及5%股權。建發南京股權轉讓協議項下的總現金代價將為人民幣20,487,075.61元，其中益悅及廈門兆翊蓉將分別出資人民幣19,462,721.83元及人民幣1,024,353.78元。益悅及廈門兆翊蓉亦將根據益悅及廈門兆翊蓉將各自持有的建發南京股權比例償還建發房產先前墊付予建發南京及江陰建瓏的股東貸款(本金及利息)約人民幣1,836,076,000元(經參考最後實際可行日期數額並可予調整)。

建發南京股權轉讓協議

日期

二零二二年四月二十二日

訂約方

賣方： 建發房產及廈門利源

買方： 益悅及廈門兆翊蓉

將予收購的權益

建發房產及廈門利源同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購建發南京95%及5%股權。

代價

總現金代價將為人民幣20,487,075.61元，其中益悅及廈門兆翊蓉將分別出資人民幣19,462,721.83元及人民幣1,024,353.78元。益悅及廈門兆翊蓉亦將根據益悅及廈門兆翊蓉將各自持有的建發南京股權按比例以現金償還建發房產先前墊付予建發南京及江陰建瓴的股東貸款(本金及利息)約人民幣1,836,076,000元(經參考最後實際可行日期數額並可予調整)。向建發南京及江陰建瓴提供的股東貸款乃主要供收購及開發江陰土地之用。益悅及廈門兆翊蓉將於建發南京股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建發房產償還股東貸款。

現金代價乃由益悅、廈門兆翊蓉及建發房產經參考廈門乾元(獨立於本集團及其關連人士的第三方)於二零二一年十一月三十日對建發南京的總資產及負債進行的估值(「過往估值」)後公平磋商釐定。根據過往估值，於二零二一年十一月三十日，建發南京的總資產估值約為人民幣47,250,454.99元，包括(i)資產淨值人民幣20,487,075.61元；及(ii)負債總額人民幣26,763,379.38元。由廈門乾元編製的估值報告概要載於本通函附錄五。

另一方面，益悅及廈門兆翊蓉將支付的股東貸款約人民幣1,836,076,000元乃按照建發房產於最後實際可行日期向建發南京及江陰建瓴墊付的未償還股東貸款(本金及利息)總額釐定，可就最後實際可行日期起至建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易完成期間產生的實際金額作出調整。

董事會函件

過往估值乃使用資產基礎法編製，並假設建發南京將繼續經營且建發南京的資產及負債將按與該等資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。建發南京股權的評估價值乃根據總資產的評估價值與負債總額的評估價值之間的差額釐定。

過往估值的目的為就建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易達成建發房產的監管規定及釐定按建發南京股權轉讓協議規定收購建發南京100%股權的現金代價。根據資產基礎法編製過往估值時，廈門乾元評估於二零二一年十一月三十日建發南京於江陰建祥的權益及江陰建祥於江陰建瓴的權益。儘管於二零二一年十一月三十日，江陰建瓴為江陰建祥的附屬公司，而江陰建祥為建發南京的附屬公司，惟根據資產基礎法，於二零二一年十一月三十日建發南京於江陰建祥的權益及江陰建祥於江陰建瓴的權益估值均為零，此乃由於建發南京及江陰建祥尚未就其各自於江陰建祥及江陰建瓴的權益繳付認購註冊資本。此外，過往估值僅考慮江陰建瓴的淨資產，而江陰土地大部分價值已經透過江陰建瓴的負債撇銷，有關負債主要為結欠建發房產及昆山蘇錦威的股東貸款。因此，過往估值並非參考江陰土地的估值而作出，故過往估值並未完整及準確展示建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易的性質為收購江陰土地。

為向股東提供更多對建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易的主要目的(即收購江陰土地)而言更有意義資料，本公司委聘戴德梁行(為獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)評估江陰土地於二零二二年三月三十一日的估值。於二零二二年三月三十一日，江陰土地的估值為人民幣4,157,000,000元。由於(i)建發南京所持主要資產為江陰土地；(ii)由戴德梁行出具的江陰土地的估值報告較新；及(iii)由戴德梁行出具的江陰土地的較新估值報告更適合用於評估建發南京股權轉讓協議項下所擬定代價，原因為(a)建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易的目的為收購江陰土地；(b)除江陰土地外，建發南京並無其他重大資產；及(c)江陰土地的估值屬戴德梁行所進行估值範圍內，惟不在廈門乾元所進行估值範圍內，董事相信參照本通函附錄四所載戴德梁行編製的估值報告為充足及更適合。

董事會函件

於最後實際可行日期，由於江陰建瓴已使用建發房產提供的未償還股東貸款支付江陰土地的總代價以及開發成本及開支，建發房產先前墊付予建發南京及江陰建瓴的股東貸款(本金及利息)約為人民幣1,836,076,000元。自二零二二年四月二十二日起至最後實際可行日期建發房產先前墊付予建發南京及江陰建瓴的股東貸款金額增加乃主要源自應計利息。董事會相信，自最後實際可行日期起至建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易的完成期間股東貸款金額可能會進一步變動，乃由於江陰建瓴須支付(i)開發江陰土地的額外成本；及(ii)於業務過程中的其他營運及管理開支。

於最後實際可行日期，建發南京股權轉讓協議項下的總代價約為人民幣1,856,563,075.61元(可據實調整)。釐定建發南京股權轉讓協議項下所擬定代價總額時，本公司主要考慮建發房產及廈門利源就收購江陰土地及其發展所作注資。本公司亦考慮：(i)江陰土地的估值盈餘淨額約為人民幣55,553,000元(即江陰土地於二零二二年三月三十一日的估值人民幣4,157,000,000元減載於建發南京的會計師報告所載江陰土地於二零二二年三月三十一日的賬面淨值約人民幣4,101,447,000元的差額)；(ii)江陰土地位處優越地點，具高發展潛力；(iii)江陰土地於二零二二年三月三十一日的估值人民幣4,157,000,000元較江陰土地的收購成本人民幣3,435,100,000元增加約21%；(iv)過往估值僅與釐定建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易的結構及現金代價有關；及(v)於建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，本集團將成為建發南京的控股股東，並擁有江陰土地51%權益。鑑於(a)附錄二所載於二零二二年三月三十一日建發南京權益股東應佔權益為人民幣-5,838,000元；及(b)江陰土地於二零二二年三月三十一日的估值為人民幣4,157,000,000元，故(a)與(b)的51%的總和人民幣2,114,232,000元超過建發南京股權轉讓協議項下益悅及廈門兆翊蓉將予支付的總代價約人民幣1,856,563,075.61元(經參考最後實際可行日期數額並可予調整)。基於上述各項，董事相信建發南京股權轉讓協議項下所擬定代價總額與土地價值相比並無溢價。董事亦認為經參考(i)未償還股東貸款金額；及(ii)建發南京於二零二一年十一月三十日的資產淨值釐定的代價總額屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

先決條件

建發南京股權轉讓協議項下擬進行的交易須待(其中包括)授出上市規則規定的一切所需批准(包括獨立股東批准建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易)後,方告完成。

完成

建發南京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建發南京的95%及5%股權。因此,建發南京將成為本公司間接全資附屬公司,其財務業績將綜合計入本公司的財務報表內。

益悅及廈門兆翊蓉的資本承擔

益悅及廈門兆翊蓉將以本集團內部資源撥付建發南京股權轉讓協議項下的總代價約人民幣1,856,563,075.61元(經參考最後實際可行日期數額並可予調整)。

董事會函件

有關建發南京的資料

以下載列建發南京及其附屬公司截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度以及二零二二年一月一日至二零二二年三月三十一日期間的損益、以及建發南京分別於二零二零年十二月三十一日、二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日的財務狀況(經參考本通函附錄二所載建發南京及其附屬公司的會計師報告)：

	於二零二零年 十二月三十一日 (人民幣千元) (經審核)	於二零二一年 十二月三十一日 (人民幣千元) (經審核)	於二零二二年 三月三十一日 (人民幣千元) (經審核)
總資產	45,805	4,301,671	4,602,810
資產淨值	10,659	822,059	816,351
	截至 二零二零年 十二月 三十一日 止年度 (人民幣千元) (經審核)	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元) (經審核)	截至 二零二二年 三月三十一日 止三個月 (人民幣千元) (經審核)
除稅前虧損淨額	3,870	29,139	7,067
除稅後虧損淨額	3,870	21,600	5,708

建發南京過往向建發房產的項目公司提供管理服務。有關服務自二零二一年起終止。

於二零二一年八月十三日，建發南京與昆山蘇錦威訂立合作協議，據此，(其中包括)建發南京及昆山蘇錦威同意彼等應分別按51%及49%的比例合作及開發江陰土地。昆山蘇錦威主要從事房地產開發經營，為深圳威新軟件科技園有限公司的全資附屬公司，而深圳威新軟件科技園有限公司為聯交所上市公司金地商置集團有限公司(股份代號：535)的附屬公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，昆山蘇錦威及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

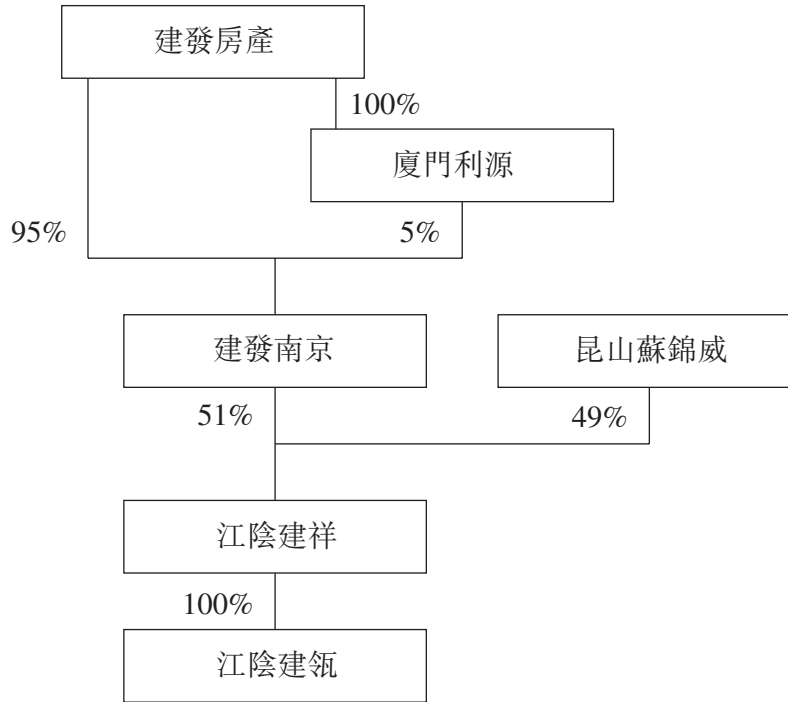
江陰建瓴為負責開發江陰土地的實體，註冊資本為人民幣17億元，由江陰建祥悉數認購。江陰建祥的註冊資本為人民幣17億元，其中建發南京認購人民幣8.67億元並持有其51%股權，而昆山蘇錦威認購人民幣8.33億元並持有其49%股權。

董事會函件

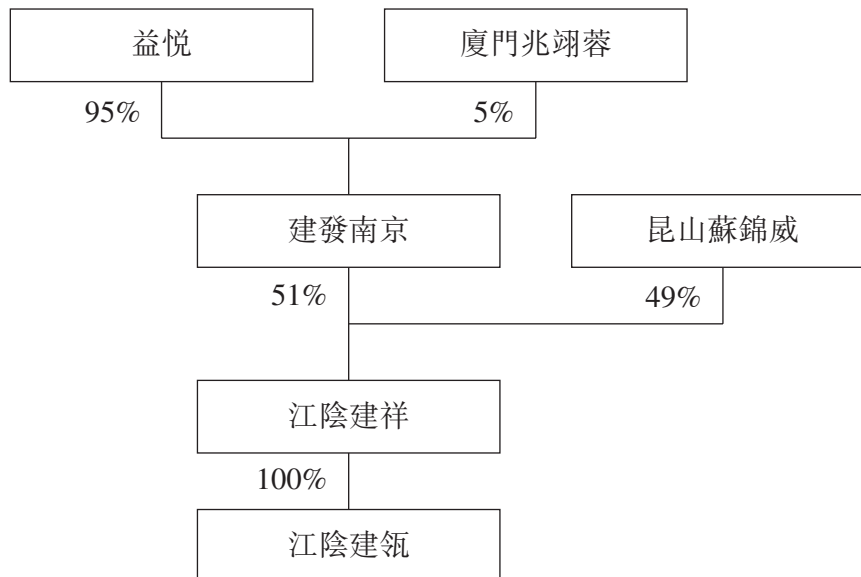
股權架構

緊接建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易完成前後建發南京的股權架構如下：

緊接建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易完成前



緊隨建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易完成後



董事會函件

於最後實際可行日期，建發南京的實繳註冊資本為人民幣85,000,000元。

江陰土地的估值對賬

戴德梁行對江陰土地進行重新評估，江陰土地於二零二二年三月三十一日的估值為人民幣4,157,000,000元。有關估值的詳情於本通函附錄四概述。根據建發南京的會計政策，江陰土地乃按成本減累計折舊列賬。因此錄得重估盈餘淨額，相當於江陰土地市值超出其賬面值約人民幣55,553,000元的金額，其將不會載入本通函附錄二建發南京的會計師報告項下建發南京於二零二二年三月三十一日的賬目。

根據上市規則第5.07條的規定載列江陰土地估值對賬的披露資料載列如下：

	人民幣千元
本通函附錄四所載估值報告載列的江陰土地 於二零二二年三月三十一日的估值	4,157,000
減：附錄二所載會計師報告載列的江陰土地 於二零二二年三月三十一日的賬面淨值 — 開發中物業及其他合約成本	<u>(4,101,447)</u>
估值盈餘淨額	<u><u>55,553</u></u>

訂立建發南京股權轉讓協議的財務影響

說明建發南京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。

於建發南京股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，本集團將持有建發南京100%股權。因此，建發南京將成為本公司附屬公司，而建發南京的財務業績及資產與負債亦將於本公司財務報表綜合入賬。

(i) 盈利

於最後實際可行日期，江陰土地已開展建築工程。由於開發物業項目直至其完工普遍需時逾一年，收益僅可於建築項目完成及物業業權分階段轉移至客戶後確認。因此，建發南京的盈利會按年波動。

董事會函件

除建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易導致的相關專業費用將於本公司綜合損益表及其他綜合收益表確認為開支導致本集團年度盈利稍微減少外，本集團的年度盈利將不會受重大影響。

(ii) 現金流量

於二零二一年十二月三十一日，本集團的銀行及手頭現金約為人民幣46,054,130,000元。根據建發南京股權轉讓協議，現金代價人民幣20,487,075.61元及股東貸款(本金及利息)約人民幣1,836,076,000元(於最後實際可行日期及可據實調整)將由益悅及廈門兆翊蓉於完成建發南京股權轉讓協議項下的先決條件後支付。

(iii) 資產淨值

本集團於二零二一年十二月三十一日的綜合淨資產約為人民幣63,256,820,000元。建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，鑒於建發南京股權轉讓協議項下的現金代價及建發南京的合併資產淨值盈餘將被本集團發展銷售的物業相同的增加額抵銷，本集團的資產淨值將不會有重大變化。

(iv) 資本負債比率

本集團於二零二一年十二月三十一日的資產負債比率約為135.7%，資本負債比率乃本集團於二零二一年十二月三十一日的總借款除以本集團於二零二一年十二月三十一日的總股本。於建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，由於(a)本集團計劃以本集團的內部資源償還建發南京的股東貸款，因此，本集團的總借款應保持不變；及(b)誠如上文(iii)所說明，本集團的資產淨值將不會有重大變化，資本負債比率亦將不會有重大變化。

(v) 資產及負債

本集團於二零二一年十二月三十一日的綜合資產及負債分別為約人民幣343,522,215,000元及約人民幣280,265,395,000元。於建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，本集團的資產及負債均會因綜合建發南京的資產及負債於本集團的財務報表而擴大。

有關江陰土地的資料

江陰土地為江陰建祥間接持有的主要資產。於二零二一年二月二十五日，建發房產與江陰市自然資源和規劃局訂立土地使用權授出合同，據此，建發房產以代價人民幣3,435,100,000元收購江陰土地的土地使用權。於二零二一年四月九日，江陰土地的土地使用權由建發房產轉移至江陰建瓚。於二零二一年三月五日，建發房產支付江陰土地第一筆土地款代價人民幣1,717,550,000元；及於二零二一年五月六日，江陰建瓚已使用建發房產及昆山蘇錦威提供的股東貸款支付江陰土地第二筆土地款代價人民幣1,717,550,000元。於最後實際可行日期，江陰土地的收購土地使用權的代價已支付完畢，昆山蘇錦威已按照其於江陰土地的權益比例承擔人民幣1,683,199,000元。

江陰土地位於中國江蘇省江陰市雲亭街道敵山灣板塊核心高端住區，佔地面積總共約207,845平方米，預計計容建築面積不超過約229,458.9平方米，為住宅及商業用地。江陰土地作住宅用途及商業用途的土地使用權年限分別為70年和40年。

江陰土地將分三期住宅及一期商業發展，住宅一期建築工程已開展，並已開始預售，預期建築工程將於二零二三年十一月或之前竣工；住宅二期建築工程已開展，並已開始預售，預期建築工程將於二零二四年六月或之前竣工；住宅三期建築工程已開展，預計於二零二二年十二月或之前開始預售，預期建築工程將於二零二四年十月或之前竣工；商業建築工程已開展，預計於二零二二年十二月或之前開始預售，預期建築工程將於二零二四年十月或之前竣工。

江陰土地的建築工程、預售及完工的實際時間表將按實際情況有所不同。

有關建發南京股權轉讓協議訂約方的資料

益悅為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。

董事會函件

建發房產為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913,110,697股股份權益，佔本公司已發行股本約62.64%，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」）（其股份於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」）分別擁有54.65%及45.35%。建發股份分別由其公眾股東及廈門建發擁有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控股股東，持有廈門建發100%股權。建發股份主要從事供應鏈營運、房地產發展及產業投資。

廈門利源為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。

進行建發南京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。

鑒於江陰土地的周邊配套齊全，地段良好，具備較大開發潛力，且購入江陰土地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（獨立董事委員會成員除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見）認為，訂立建發南京股權轉讓協議將有利於擴大本集團的房地產開發業務，且建發南京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。

上市規則的涵義

由於廈門利源為建發房產全資附屬公司及建發房產為本公司控股股東，故廈門利源及建發房產為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

董事會函件

據董事作出一切查詢後所深知、全悉及確信，概無董事於建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有重大權益而須放棄就考慮及批准建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

誠如本公司所公佈，(1)於二零二一年五月七日已訂立株洲悅發股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購株洲悅發的95%及5%股權；(2)分別於二零二一年八月十三日及二零二一年十月十二日訂立福建兆豐合作協議及確認書，據此，(i)廈門兆澄垚與廈門佳沃信同意成立福建兆恒，廈門兆澄垚與廈門佳沃信分別擁有其80%及20%股權；及(ii)建發嘉潤及廈門利源同意出售，而福建兆恒同意收購福建兆豐的100%股權；及(3)於二零二一年九月九日，(i)已訂立長沙兆祥股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購長沙兆祥的85%及5%股權；及(ii)已訂立廈門兆鼎瓏股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而上海盛高及廈門兆翊蓉同意分別收購廈門兆鼎瓏的95%及5%股權。

根據上市規則第14A.81條，建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易須與過往交易合併計算。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%，故根據上市規則第14章合併交易構成本公司的一項主要收購事項，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建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易。

建發房產(於最後實際可行日期持有913,110,697股股份權益，佔本公司已發行股本約62.64%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易的建議決議案放棄投票。除上述者外及據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期概無其他股東於建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有權益。

本公司已成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以審議建發南京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。本公司已委任獨立財務顧問，以就建發南京股權轉讓協議的條款是否屬公平合理以及建發南京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

董事會函件

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

本公司將於二零二二年七月二十二日(星期五)下午三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)建發南京股權轉讓協議。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有關訂立建發南京股權轉讓協議的決議案放棄投票。建發房產於最後實際可行日期於913,110,697股股份(佔本公司已發行股本約62.64%)中擁有權益，故此建發房產及其緊密聯繫人將須在股東特別大會上就相關決議案放棄投票。

除上文所披露者外，就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，並無其他股東須就將於股東特別大會上考慮的相關決議案放棄投票。

召開股東特別大會的通告載於本通函第N-1至N-5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。本公司將於二零二二年七月十九日(星期二)至二零二二年七月二十二日(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，所有股份過戶文件連同相關股票最遲須於二零二二年七月十八日(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。凡於二零二二年七月二十二日(星期五)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。

董事會函件

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立財務顧問浩德融資有限公司已獲本公司委任，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件全文載於本通函第IBC-1頁，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-22頁。

推薦建議

獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問意見後認為，建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易乃按正常商業條款於本集團一般日常業務過程中進行，其條款屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的相關決議案。

以按股數投票方式進行表決

根據本公司組織章程細則的規定，股東特別大會的所有表決均應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六所載法定及一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
主席兼執行董事
庄躍凱
謹啟

二零二二年六月二十二日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件的全文，當中載有獨立董事委員會就訂立建發南京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：

有關收購建發南京100%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，藉以審議訂立建發南京股權轉讓協議及向獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司日期為二零二二年六月二十二日向股東發出的通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。浩德融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會提供意見。謹請閣下垂注已載於通函第IFA-1至IFA-22頁的獨立財務顧問函件。

經考慮(i)通函「進行建發南京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以及其結論及意見，吾等同意獨立財務顧問的觀點，認為建發南京股權轉讓協議乃按正常商業條款於本集團一般日常業務過程中進行，其條款屬公平合理，且符合本公司及其股東整體利益。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，藉以批准訂立建發南京股權轉讓協議。

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

二零二二年六月二十二日

獨立財務顧問函件

以下為浩德融資有限公司就建發南京股權轉讓協議項下擬進行的交易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：

有關收購建發南京100%股權的 主要及關連交易

緒言

吾等提述獲委聘為獨立財務顧問，以就建發南京股權轉讓協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關建議收購事項的詳情載於 貴公司日期為二零二二年六月二十二日的通函(「**通函**」)(本函件構成其中一部分)內「董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於二零二二年四月二十二日，貴公司之間接全資附屬公司益悅及廈門兆翊蓉與建發房產及廈門利源訂立建發南京股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購建發南京的95%及5%股權(「**建議收購事項**」)。建發南京股權轉讓協議項下的總現金代價將為人民幣20,487,075.61元，其中益悅及廈門兆翊蓉將分別出資人民幣19,462,721.83元及人

民幣1,024,353.78元。益悅及廈門兆翊蓉亦將根據益悅及廈門兆翊蓉各自持有的建發南京股權比例償還建發房產先前墊付予建發南京及江陰建瓚的股東貸款(本金及利息)約人民幣1,836,076,000元(經參考最後實際可行日期數額並可予調整) (「股東貸款」)。

上市規則的涵義

由於廈門利源為建發房產全資附屬公司及建發房產為 貴公司控股股東，故廈門利源及建發房產為 貴公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易構成 貴公司的關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

誠如 貴公司所公佈，(1)於二零二一年五月七日已訂立株洲悅發股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購株洲悅發的95%及5%股權；(2)分別於二零二一年八月十三日及二零二一年十月十二日訂立福建兆豐合作協議及確認書，據此，(i)廈門兆澄壺與廈門佳沃信同意成立福建兆恒，廈門兆澄壺與廈門佳沃信分別擁有其80%及20%股權；及(ii)建發嘉潤及廈門利源同意出售，而福建兆恒同意收購福建兆豐的100%股權；及(3)於二零二一年九月九日，(i)已訂立長沙兆祥股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購長沙兆祥的85%及5%股權；及(ii)已訂立廈門兆鼎瓏股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而上海盛高及廈門兆翊蓉同意分別收購廈門兆鼎瓏的95%及5%股權。

根據上市規則第14A.81條，建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易須與過往交易合併計算。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%，故根據上市規則第14章合併交易構成 貴公司的一項主要收購事項，須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

建發房產(於最後實際可行日期持有913,110,697股股份權益，佔 貴公司已發行股本約62.64%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易的建議決議案放棄投票。除上述者外及據董事經作出一切

合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期概無其他股東於建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有權益。

獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生)組成的獨立董事委員會已告成立，在考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就(i)建發南京股權轉讓協議是否於 貴集團一般日常業務過程中訂立，且是否符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)建發南京股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款是否按一般商業條款訂立，且就 貴公司及獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就提呈以批准訂立建發南京股權轉讓協議的決議案投票，向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問

作為獨立財務顧問，吾等的職責乃就(i)建發南京股權轉讓協議是否於 貴集團一般日常業務過程中訂立，且是否符合 貴公司及股東的整體利益；(ii)建發南京股權轉讓協議及其項下擬進行交易的條款是否按一般商業條款訂立，且就 貴公司及獨立股東而言是否屬公平合理；及(iii)獨立股東應如何於股東特別大會上就提呈以批准訂立建發南京股權轉讓協議的決議案投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等就(i)存貨物業包銷協議的相關持續關連交易；及(ii)就收購目標公司股份的須予披露及關連交易(涉及根據特別授權發行代價股份及目標公司的委託投票安排)擔任 貴公司的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期分別為二零二一年十二月八日及二零二二年四月二十七日的通函。除上述交易外，吾等於通函日期前過去兩年並無就 貴公司任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條及鑒於吾等獲委聘就建發南京股權轉讓協議項下擬進行的交易提供意見的酬金乃按市場水平釐定及並非以成功通過決議案為條件，且吾等的委聘乃按一般商業條款進行，吾等獨立於 貴公司、其控股股東或關連方且與彼等並無關聯。

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)建發南京股權轉讓協議；(ii)股東貸款的未償還結餘年期及明細及相關文件；(iii)廈門乾元所編製建發南京的估值報告(「乾元估值報告」)，其概要載於通函附錄五；(iv)通函附錄四所載由戴德梁行所編製江陰土地的估值報告(「戴德梁行估值報告」)；(v) 貴公司中國法律顧問就江陰土地所發出的中國法律意見；(vi)建發南京與昆山蘇錦威就合作開發江陰土地於二零二一年八月十三日訂立的合作協議(「江陰土地合作協議」)；(vii)貴公司分別截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告(「二零二一年年報」及「二零二零年年報」)；(viii)通函附錄二所載建發南京截至二零二一年十二月三十一日止三個年度及截至二零二二年三月三十一日止三個月的會計師報告；及(ix)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 貴公司管理層(「管理層」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等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 貴公司資料的詳情。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、買方、賣方及建發南京的背景資料

1.1 貴集團及買方的主要業務

貴集團

貴集團主要於中國從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資業務。根據二零二一年年報，截至二零二一年及二零二零年十二月三十一日止年度，物業銷售分別佔 貴集團收入超過98%及99%。

益悅

益悅為於中國成立的有限責任公司，為 貴公司的間接全資附屬公司，主要從事房地產投資及開發業務。

廈門兆翊蓉

廈門兆翊蓉為於中國成立的有限責任公司，為 貴公司的間接全資附屬公司，主要從事房地產投資及開發業務。

1.2 貴集團財務資料

下表概述 貴集團若干主要財務資料，乃摘錄自二零二零年年報及二零二一年年報。

綜合損益及其他全面收益表摘錄

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一九年 ^(附註) 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 ^(附註) 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)
收入	17,319,264	42,744,478	53,441,863
毛利	4,482,186	7,340,268	8,736,451
年內溢利	2,016,716	2,751,164	4,009,402

獨立財務顧問函件

綜合財務狀況表摘錄

	於十二月三十一日		
	二零一九年 ^(附註)	二零二零年 ^(附註)	二零二一年
	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)
資產總值	115,588,822	183,423,554	343,522,215
開發中物業	72,758,410	113,191,414	222,920,780
待售物業	3,150,724	5,690,644	7,058,250
銀行及手頭現金	11,562,270	27,992,866	46,054,130
負債總額	95,978,880	146,071,985	280,265,395
合約負債	36,423,681	66,115,894	148,118,139
資產淨值	19,609,942	37,351,569	63,256,820

資本充足比率

	於十二月三十一日		
	二零一九年 ^(附註)	二零二零年 ^(附註)	二零二一年
負債權益比率	234.7%	148.7%	135.7%

資料來源：二零二零年年報及二零二一年年報

附註：根據二零二零年年報，截至二零二零年十二月三十一日止年度，貴公司建議將貴集團於建發物業管理集團有限公司(「建發物業」，連同其附屬公司統稱「建發物業集團」)旗下的物業管理服務業務股份分拆並於聯交所主板獨立上市。於二零二零年十二月三十一日，建發物業的股份於聯交所主板上市，此後建發物業集團不再為貴公司的附屬公司。上文摘錄的業績指貴集團的持續經營業務。有關進一步詳情，請參閱貴公司二零二零年年報。

截至二零一九年十二月三十一日止年度與截至二零二零年十二月三十一日止年度比較

貴集團於二零二零年錄得收入約人民幣427億元，較去年約人民幣173億元大幅增加約146.8%。大幅增加主要由於物業銷售產生的收入增加，其中已交付物業的建築面積(「建築面積」)由二零一九年約1.27百萬平方米增加約1.26百萬平方米或約99.2%至二零二零年約2.53百萬平方米。

貴集團的毛利由二零一九年約人民幣45億元按較少增幅增加約63.8%至二零二零年約人民幣73億元，相當於毛利率分別約25.9%及17.2%。毛利率下降主要由於實施價格上限政策的若干地區的物業銷售毛利率下降所致。

獨立財務顧問函件

貴集團於二零二零年錄得純利約人民幣28億元，較二零一九年約人民幣20億元增加約36.4%。該增加乃主要由於上述收入及毛利增加所致。

貴集團的資產總值由二零一九年十二月三十一日約人民幣1,156億元增加至二零二零年十二月三十一日約人民幣1,834億元，主要由於開發中物業及待售物業分別由二零一九年十二月三十一日約人民幣728億元及人民幣32億元增至二零二零年十二月三十一日約人民幣1,132億元及人民幣57億元，與貴集團的業務增長一致；而銀行及手頭現金結餘由二零一九年十二月三十一日約人民幣116億元大幅增加至二零二零年十二月三十一日約人民幣280億元。貴集團的總負債由二零一九年十二月三十一日約人民幣960億元增加至二零二零年十二月三十一日約1,461億元，部分由於合約負債(指貴集團就預售物業向客戶收取的預收款)由二零一九年十二月三十一日約人民幣364億元增加至二零二零年十二月三十一日約人民幣661億元。貴集團的資產淨值由二零一九年十二月三十一日約人民幣196億元大幅改善至二零二零年十二月三十一日約人民幣374億元。貴集團的資本負債比率(總借款除以權益總額)亦由二零一九年十二月三十一日約234.7%改善至二零二零年十二月三十一日約148.7%。貴集團整體財務架構的有關改善與貴集團錄得的業務增長及盈利能力大致上一致。

截至二零二零年十二月三十一日止年度與截至二零二一年十二月三十一日止年度比較

貴集團於二零二一年繼續錄得財務業績增長。於二零二一年，貴集團的收入約為人民幣534億元，較二零二零年約人民幣427億元增加約25.0%。該增加主要由於物業銷售產生的收入增加，其中已交付物業的建築面積由二零二零年約2.53百萬平方米增加約0.95百萬平方米或約37.5%至二零二一年約3.48百萬平方米。

貴集團的毛利由二零二零年約人民幣73億元按較低增幅增加約19.0%至二零二一年約人民幣87億元，相當於毛利率分別約17.2%及16.3%。毛利率下降主要由於實施價格上限政策的若干地區的物業開發毛利率下降所致。

貴集團於二零二一年錄得純利約人民幣40億元，較二零二零年約人民幣28億元增加約45.7%。該增加乃主要由於上文所述收入及毛利增加，

並因所得稅開支由二零二零年約人民幣22億元減少約24.6%至二零二一年約人民幣17億元而進一步增加，主要由於已完成若干項目的土地增值稅結算，以致結餘高於預期。

貴集團的資產總值規模由二零二零年十二月三十一日約人民幣1,834億元增加至二零二一年十二月三十一日約人民幣3,435億元，主要由於開發中物業及待售物業分別由二零二零年十二月三十一日約人民幣1,132億元及人民幣57億元增至二零二一年十二月三十一日約人民幣2,229億元及人民幣71億元，與貴集團的業務增長一致；而銀行及手頭現金結餘由二零二零年十二月三十一日約人民幣280億元大幅增加至二零二一年十二月三十一日約人民幣461億元。貴集團的總負債由二零二零年十二月三十一日約人民幣1,461億元增加至二零二一年十二月三十一日約人民幣2,803億元，部分由於合約物業銷售增長導致合約負債由二零二零年十二月三十一日約人民幣661億元增加至二零二一年十二月三十一日約人民幣1,481億元。貴集團的資產淨值由二零二零年十二月三十一日約人民幣374億元大幅改善至二零二一年十二月三十一日約人民幣633億元。貴集團的資本負債比率亦由二零二零年十二月三十一日約148.7%改善至二零二一年十二月三十一日約135.7%。貴集團整體財務表現的持續改善與貴集團錄得的業務增長及盈利能力大致上一致。

1.3 貴集團展望

管理層預期房地產行業將繼續受到經濟下滑、政策調控、疫情反覆、風險及市場競爭的影響，導致購房者繼續維持觀望預期。為此，貴集團將繼續強化「產品+服務」的發展模式，強調營運質素並持續提升盈利能力。於二零二二年，貴集團將積極適應國家政策及方向，堅持優質增長，並在增長、效益與風險之間保持平衡。貴集團亦將擴大業務基礎及產業鏈佈局，致力成為中國領先的「房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務供應商」。

1.4 賣方的主要業務

建發房產

建發房產為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913,110,697股股份權益，佔 貴公司已發行股本約62.64%，主要從事房地產開發、商業運營、物業管理及投資等業務。

廈門利源

廈門利源為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。

1.5 有關建發南京及江陰土地的資料

建發南京的主要業務

建發南京為於二零一六年九月二十九日在中國成立的有限責任公司。於最後實際可行日期，江陰土地為建發南京擁有51%的主要資產。有關建發南京集團(定義見下文)的股權架構詳情，請參閱通函「董事會函件」內「股權架構」一段。

於二零二一年八月十三日，建發南京與昆山蘇錦威訂立江陰土地合作協議，據此，(其中包括)建發南京及昆山蘇錦威同意彼等應分別按51%及49%的比例合作及開發江陰土地。有關昆山蘇錦威的資料，請參閱通函「董事會函件」內「有關建發南京的資料」一段。於最後實際可行日期，建發南京持有江陰建祥的51%股權，而江陰建祥則持有江陰建瓴100%股權，江陰建瓴為負責開發江陰土地的主要實體。

有關江陰土地的資料

江陰土地位於中國江蘇省江陰市雲亭街道敵山灣板塊核心高端住區，佔地面積總共約207,845平方米，預計計容建築面積不超過約229,458.9平方米，為住宅及商業用地。江陰土地作住宅用途及商業用途的土地使用權年限分別為70年和40年。

獨立財務顧問函件

江陰土地將分三期住宅發展及一期商業發展，住宅一期建築工程已開展，並已開始預售，預期建築工程將於二零二三年十一月或之前竣工；住宅二期建築工程已開展，並已開始預售，預期建築工程將於二零二四年六月或之前竣工；住宅三期建築工程已開展，預計於二零二二年十二月或之前開始預售，預期建築工程將於二零二四年十月或之前竣工；商業建築工程已開展，預計於二零二二年十二月或之前開始預售，預期建築工程將於二零二四年十月或之前竣工。有關江陰土地的進一步資料，請參閱通函「董事會函件」內「有關江陰土地的資料」一段。

建發南京集團的財務資料

下表概列建發南京及其附屬公司(統稱「建發南京集團」)的若干主要財務資料，有關資料乃摘錄自通函附錄二所載建發南京的會計師報告。

合併損益及其他全面收益表摘錄

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元 (經審核)
收益	—	—	—	—	—
其他收入	33,726	13,641	308	27	1,171
銷售開支	—	—	(5,568)	—	(6,300)
行政開支	(27,460)	(17,296)	(7,694)	(1,079)	(1,850)
融資成本	(6,272)	(215)	(16,182)	(41)	(88)
年/期內虧損及 全面開支總額	(6)	(3,870)	(21,600)	(1,093)	(5,708)
以下人士應佔：					
建發南京權益股東	(6)	(3,870)	(12,864)	(1,093)	(3,633)
非控股權益	—	—	(8,736)	—	(2,075)

獨立財務顧問函件

合併財務狀況表摘要

	於十二月三十一日		於三月三十一日	
	二零一九年 人民幣千元 (經審核)	二零二零年 人民幣千元 (經審核)	二零二一年 人民幣千元 (經審核)	二零二二年 人民幣千元 (經審核)
非流動資產	7,555	5,311	12,294	12,871
— 遞延稅項資產	—	—	7,539	9,005
流動資產	20,992	40,494	4,289,377	4,589,939
— 開發中物業及 其他合約成本	—	—	4,075,562	4,104,957
— 銀行及手頭現金	410	507	95,618	330,813
資產總值	28,547	45,805	4,301,671	4,602,810
流動負債	385,713	33,045	3,279,612	3,186,459
— 應付直接控股公司款項	375,959	29,569	1,946,361	1,819,710
— 應付非控股權益款項	—	—	1,017,156	899,835
非流動負債	3,595	2,101	200,000	600,000
— 計息借款	—	—	200,000	600,000
(負債)/資產淨值	(360,761)	10,659	822,059	816,351
建發南京權益股東				
— 應佔權益	(360,761)	10,659	(2,205)	(5,838)
— 非控股權益	—	—	824,264	822,189
(資本虧絀)/權益總額	(360,761)	10,659	822,059	816,351

管理層表示，於江陰建祥及江陰建瓴分別於二零二一年九月十九日及二零二一年三月十七日成立前，建發南京集團於二零一九年及二零二零年的財務資料與建發南京向建發房產的項目公司提供管理服務(已於二零二一年終止)有關，故此與建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易無關。因此，以下有關建發南京集團財務資料的討論將集中於二零二一年年度及截至二零二二年三月三十一日止三個月。

合併損益及其他全面收益表

誠如上文所載，由於江陰土地仍處於建設階段，建發南京集團於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年三月三十一日止三個月並無產生任何收益。截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年三月三十一日止三個月，建發南京集團的其他收入分別約為人民幣0.3百萬元及人民幣1.2百萬元，包括銀行利息收入及雜項收入。

於二零二一年及截至二零二二年三月三十一日止三個月，建發南京集團的銷售開支分別約為人民幣5.6百萬元及人民幣6.3百萬元，主要包括廣告及推廣開支。建發南京集團於二零二一年及截至二零二二年三月三十一日止三個月的行政開支分別約為人民幣7.7百萬元及人民幣1.9百萬元，主要包括辦公室開支及印花稅。

於二零二一年及截至二零二二年三月三十一日止三個月，建發南京集團的融資成本分別約為人民幣16.2百萬元及人民幣88,000元，主要包括應付直接控股公司及非控股權益款項的利息開支。

由於上述原因，建發南京集團於二零二一年及截至二零二二年三月三十一日止三個月分別產生年度／期間虧損及全面開支總額約人民幣21.6百萬元及人民幣5.7百萬元。

合併財務狀況表

誠如上文所載，建發南京集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日的非流動資產分別約為人民幣12.3百萬元及人民幣12.9百萬元，其中遞延稅項資產分別約為人民幣7.5百萬元及人民幣9.0百萬元。

建發南京集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日的流動資產分別約為人民幣42.894億元及人民幣45.899億元。流動資產中，發展中物業(即江陰土地的賬面淨值)及其他合約成本分別約為人民幣40.756億元及人民幣41.050億元，分別佔建發南京集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日的流動資產約95.0%及89.4%。於二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日，建發南京集團的銀行及手頭現金分別約為人民幣95.6百萬元及人民幣3.308億元。

建發南京集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日的流動負債分別約為人民幣32.796億元及人民幣31.865億元，其中應付直接控股公司款項(即股東貸款)分別約為人民幣19.464億元及

人民幣18.197億元；而應付非控股權益款項(即昆山蘇錦威或其股東向建發南京集團墊付的貸款)分別約為人民幣10.172億元及人民幣8.998億元。

建發南京集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日的非流動負債指以江陰土地的法定押記作抵押的銀行貸款。

基於上述原因，建發南京集團於二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日的資產淨值分別約為人民幣8.221億元及人民幣8.164億元。建發南京權益股東應佔權益分別約為負人民幣2.2百萬元及負人民幣5.8百萬元。

2. 訂立建發南京股權轉讓協議的理由及裨益

誠如通函「董事會函件」內「進行建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易的理由及裨益」一段所載，鑒於江陰土地的周邊配套齊全，地段良好，具備較大開發潛力，且購入江陰土地可進一步擴大 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，管理層認為，訂立建發南京股權轉讓協議將有利於擴大 貴集團的房地產開發業務。

就此而言，吾等注意到，根據二零二一年年報，訂立建發南京股權轉讓協議(實質上為收購江陰土地及從事相關物業開發項目)符合 貴集團擴大其業務基礎及產業鏈佈局的策略，並致力於成為中國領先的「房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商」，且於 貴集團日常及一般業務過程中進行。

整體而言，吾等認同管理層的意見，認為訂立建發南京股權轉讓協議符合 貴集團的策略，並符合 貴公司及股東的整體利益。

3. 建發南京股權轉讓協議的主要條款

於二零二二年四月二十二日，貴公司間接全資附屬公司益悅及廈門兆翊蓉與建發房產及廈門利源訂立建發南京股權轉讓協議。

建發南京股權轉讓協議概列如下：

日期：二零二二年四月二十二日

訂約方：賣方：建發房產及廈門利源

買方：益悅及廈門兆翊蓉

將予收購的權益：建發房產及廈門利源同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購建發南京95%及5%股權。

代價：總現金代價將為人民幣20,487,075.61元，其中益悅及廈門兆翊蓉將分別出資人民幣19,462,721.83元及人民幣1,024,353.78元。益悅及廈門兆翊蓉亦將根據益悅及廈門兆翊蓉將各自持有的建發南京股權按比例償還建發房產先前墊付予建發南京及江陰建瓴的股東貸款(本金及利息)約人民幣1,836,076,000元(經參考最後實際可行日期數額並可予調整)。向建發南京及江陰建瓴提供的股東貸款乃主要供收購及開發江陰土地之用。益悅及廈門兆翊蓉將於建發南京股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建發房產償還股東貸款。

於最後實際可行日期，由於江陰建瓪已使用建發房產提供的股東貸款支付江陰土地的總代價以及開發成本及開支，建發房產先前墊付予建發南京及江陰建瓪的股東貸款約為人民幣1,836,076,000元。於二零二二年四月二十二日至最後實際可行日期建發房產先前墊付予建發南京及江陰建瓪的股東貸款金額增加乃主要源自應計利息。管理層相信，自最後實際可行日期起至建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易的完成期間股東貸款金額會進一步變動，乃由於江陰建瓪須支付(i)開發江陰土地的額外成本；及(ii)於業務過程中的其他營運及管理開支。

3.1 建發南京股權轉讓協議項下現金代價的基準及釐定

誠如通函內「董事會函件」所述，收購建發南京100%股權的現金代價總額約為人民幣20,487,075.61元。益悅及廈門兆翊蓉亦將根據益悅及廈門兆翊蓉將各自持有的建發南京股權比例償還建發房產先前墊付予建發南京及江陰建瓪的股東貸款約人民幣1,836,076,000元(經參考最後實際可行日期數額並可予調整)。

根據乾元估值報告，建發南京於二零二一年十一月三十日的評估價值為人民幣20,487,075.61元(「乾元估值」)，相當於廈門乾元評估的建發南京資產淨值，包括由廈門乾元於二零二一年十一月三十日所作(i)總資產估值人民幣47,250,454.99元；及(ii)總負債估值人民幣26,763,379.38元。另一方面，益悅及廈門兆翊蓉將支付的股東貸款約人民幣1,836,076,000元乃按照建發房產於最後實際可行日期向建發南京及江陰建瓪墊付的未償還股東貸款總額釐定，可就最後實際可行日期起至建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易完成期間產生的實際金額作出調整。

3.2. 按代價基準評估

3.2.1. 乾元估值報告

於評估收購建發南京股權的總現金代價的公平性及合理性時，吾等已審閱乾元估值報告，並與廈門乾元討論達致乾元估值時所採納的方法及主要基準及假設。吾等注意到，廈門乾元於達致乾元估值時已採納資產基礎法，並假設建發南京將繼續營運，而建發南京的資產及負債將按與該等資產及負債相對應的特定評估方法進行評估。根據吾等與廈門乾元的討論，吾等了解到，資產基礎法為評估類似性質公司的常用方法中的一種，亦符合一般市場慣例。此外，廈門乾元已遵守估值準則，包括但不限於中華人民共和國資產評估法、資產評估基本準則(財資(2017)43號)及中國其他相關法律、規則、標準及法規。與廈門乾元討論的過程中，吾等未發現任何令吾等對估值方法以及達致乾元估值所採納主要基準及假設的公平性及合理性有所疑慮的任何主要因素。就吾等之盡職審查而言，吾等已審閱及查詢廈門乾元有關編製乾元估值報告之資格及經驗。吾等注意到，廈門乾元負責簽署乾元估值報告的主要人員已取得中國資產評估協會發出的資產評估專業資格證書。吾等亦已審閱廈門乾元之委聘條款以及廈門乾元於編製乾元估值報告時進行之盡職審查，並注意到工作範圍就所需提供之意見而言屬適當，且吾等並不知悉任何可能對乾元估值報告作出之保證程度造成不利影響之工作範圍限制。廈門乾元已確認其獨立於貴集團、建發房產、廈門利源及彼等各自的聯繫人。基於上文所述，吾等信納廈門乾元之委聘條款以及乾元估值報告之資格及經驗。

誠如通函「董事會函件」所述，吾等注意到廈門乾元編製建發南京於二零二一年十一月三十日的估值報告的原先目的為就建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易達成建發房產的監管規定及釐定按建發南京股權轉讓協議規定收購建發南京100%股權的現金代價。然而，誠如通

函「董事會函件」內「代價」一段進一步說明，乾元估值報告並非參考江陰土地的估值作出，故並未完整及準確展示建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易的性質，即收購江陰土地。

3.2.2. 戴德梁行估值報告

因此，貴公司亦已委聘獨立估值師戴德梁行對該江陰土地進行獨立評估。根據通函附錄四所載戴德梁行估值報告，江陰土地於二零二二年三月三十一日的評估價值為人民幣4,157,000,000元（「戴德梁行估值」）。根據吾等對戴德梁行估值報告的審閱及吾等與戴德梁行就達致戴德梁行估值所採納的方法及主要基準及假設的討論，吾等注意到戴德梁行已採納市場比較法，假設以交吉方式出售，並參考市場上可獲得的可資比較銷售憑證，且（如適用）戴德梁行亦已考慮江陰建瓴所告知的已支銷建築成本。吾等注意到，戴德梁行已選擇三項可資比較土地，該等土地鄰近江陰土地（10公里以內），並已於二零二零年至二零二一年期間進行交易。吾等進一步了解到，由於可資比較物業與江陰土地在位置、交通、規模、容積率及土地使用年期等因素的差異，戴德梁行已考慮並作出適當調整及分析，以得出假設單價。吾等從戴德梁行獲悉，市場比較法為物業估值常用方法中的一種，亦符合一般市場慣例。此外，戴德梁行確認，其已於二零二二年四月視察江陰土地的外部，並在可能情況下視察其內部，並獲提供貴公司法律顧問天衡聯合律師事務所就江陰土地的業權所發出日期為二零二二年六月二十二日的中國法律意見，主要載有（其中包括）以下資料，以達致估值：

- (i) 江陰建瓴已訂立二份土地使用權出讓合同及補充合同，符合中國法律且屬合法有效；及
- (ii) 江陰建瓴已悉數支付轉讓土地的土地出讓金。

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

就吾等盡職審查而言，誠如上文所述，吾等已就編製戴德梁行估值報告審閱及查詢戴德梁行的資格及經驗。吾等注意到，負責簽署戴德梁行估值報告的戴德梁行主要人員已取得相關專業資格，並於中國物業估值方面擁有逾29年經驗。吾等亦已審閱戴德梁行的委聘條款以及戴德梁行於進行戴德梁行估值報告時進行的盡職審查工作，並注意到工作範圍就所需提供的意見而言屬適當，且吾等並不知悉工作範圍有任何限制而可能對戴德梁行估值報告的保證程度造成不利影響。戴德梁行已確認其乃獨立於貴集團、建發房產、廈門利源及彼等各自的聯繫人。基於上文所述，吾等信納戴德梁行的委聘條款以及其就戴德梁行估值報告的資格及經驗。

由於(i)建發南京持有的主要資產為江陰土地；(ii)戴德梁行最近就江陰土地編製估值報告；及(iii)由於(a)建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易的目的為收購江陰土地；(b)除江陰土地外，建發南京並無其他重大資產；及(c)戴德梁行進行的估值涵蓋江陰土地的估值，並非廈門乾元進行的估值，故戴德梁行對江陰土地的較近期估值可隨時用於評估建發南京股權轉讓協議項下擬進行的代價，因此吾等認同管理層的觀點，認為考慮通函附錄四戴德梁行估值報告所載資料屬充分及更為恰當。

3.2.3. 評估代價基準之結論

於評估建發南京股權轉讓協議項下現金代價總額的公平性及合理性時，吾等已考慮(其中包括)：

- (i) 於二零二二年三月三十一日建發南京權益股東應佔經重估權益計算如下：

	人民幣
戴德梁行估值	4,157,000,000
減：江陰土地於二零二二年三月三十一日 之賬面淨值	4,101,447,000
估值盈餘淨額(A)	55,553,000
建發南京應佔估值盈餘淨額(A x 51%)	28,332,030
加：於二零二二年三月三十一日 建發南京股東應佔權益	-5,838,000
於二零二二年三月三十一日建發南京 權益股東應佔經重估權益	22,494,030

超過總現金代價人民幣20,487,075.61元；

- (ii) 江陰土地位置優越，發展潛力巨大；
- (iii) 於二零二二年三月三十一日的戴德梁行估值為人民幣4,157,000,000元，較江陰土地的收購成本約人民幣3,435,100,000元增加約21.0%；
- (iv) 廈門乾元進行的估值僅與釐定建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易的架構及現金代價相關；及
- (v) 根據吾等與戴德梁行及廈門乾元的討論及對彼等各自的估值報告的審閱，吾等注意到，估值師均已採納與一般市場慣例一致的估值方法、主要基準及假設，且彼等各自的估值報告乃根據相關行業專業準則、法律、規則及法規編製。

基於上文所述，吾等認為建發南京股權轉讓協議項下的總現金代價屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。

3.2.4. 審閱股東貸款的未償還金額

吾等得悉股東貸款於最後實際可行日期的未償還結餘約為人民幣1,836,076,000元。誠如建發南京股權轉讓協議所載，有關金額可按於最後實際可行日期後直至建發南京股權轉讓協議完成日期產生的任何實際金額作出調整。

根據通函附錄二所載建發南京的會計師報告，股東貸款於二零二二年三月三十一日的未償還結餘約為人民幣1,819,710,000元。誠如管理層所告知，股東貸款為無抵押、須按要求償還，當中(i)建發房產墊付予江陰建瓴部分的實際年利率為7.0%；及(ii)建發房產墊付予建發南京部分為免息；而股東貸款主要用於支付江陰土地的收購及開發成本。經檢查股東貸款未償還結餘的明細及相關文件，當中載列(其中包括)建發房產向建發南京及江陰建瓴墊款的時間及本金金額、其利息計算方式及股東貸款還款記錄後，吾等注意到(i)就建發房產墊付予江陰建瓴的部分股東貸款而言，利息乃按自股東貸款提取日期起至最後實際可行日期止期間年利率7.0%計算；(ii)按照下文所說明，年利率7.0%與江陰土地合作協議項下所訂立的利率一致；及(iii)建發房產墊付予建發南京的部分股東貸款為免息。此外，吾等亦已檢查經申報會計師審核截至二零二二年三月三十一日的股東貸款未償還結餘，並從管理層中得悉二零二二年三月三十一日至最後實際可行日期期間股東貸款金額的差異乃主要源自應計利息。經考慮上文所述及股東貸款乃按等額基準償還，吾等認為股東貸款的釐定方式屬公平合理。

此外，吾等亦已取得及審閱江陰土地合作協議，並注意到(i)江陰土地合作協議訂明實際年利率7.0%，並適用於向江陰建瓴墊付的所有股東貸款(包括昆山蘇錦威或其股東墊付的貸款)；及(ii)向江陰建瓴提供的股東貸款乃根據江陰土地合作協議的條款按股東各自於江陰建瓴的股權比例墊付。

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

4. 建議收購事項之潛在財務影響

於建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，建發南京將成為 貴集團的間接全資附屬公司。建議收購事項對 貴集團的財務影響載列如下。然而，務請注意，以下分析僅供說明用途，並非旨在反映 貴集團於建議收購事項完成後的財務狀況。

4.1 資產淨值及資本負債比率

根據通函附錄三所載經擴大集團的未經審核備考財務資料，倘建議收購事項已於二零二一年十二月三十一日完成， 貴集團的總資產將由約人民幣3,435億元增加約人民幣28億元至約人民幣3,463億元；而 貴集團的總負債將由約人民幣2,803億元增加約人民幣19億元至約人民幣2,822億元。因此， 貴集團的資產淨值將由約人民幣633億元輕微增加約人民幣8億元至約人民幣641億元。

貴集團於二零二一年十二月三十一日的資本負債比率約為135.7%（將 貴集團於二零二一年十二月三十一日的總借款除以 貴集團於二零二一年十二月三十一日的總股本計算得出）。於建發南京股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，鑒於(i) 貴集團擬透過 貴集團的內部資源償還股東貸款，因此 貴集團的借款總額將維持相對穩定；及(ii) 貴集團的資產淨值將維持於上文所述的相若水平，故資本負債比率將不會大幅變動。

4.2 盈利

於建議收購事項完成後，建發南京的財務業績將綜合計入 貴集團。根據建發南京（透過江陰建瓴持有）物業項目的當前竣工及交付時間表， 貴集團預期於交付後確認預售物業的收益。由於確認物業項目的額外收益，預期 貴集團的盈利將有所提升。

4.3 現金流量

於二零二一年十二月三十一日，貴集團的銀行及手頭現金約為人民幣46,054,130,000元，吾等自二零二一年年報中注意到，其中約人民幣44,586,539,000元不受根據相關中國政府規定建設預售物業的受限制銀行存款所規限。

根據建發南京股權轉讓協議，總現金代價人民幣20,487,075.61元及股東貸款約人民幣1,836,076,000元(於最後實際可行日期及可予調整)將由益悅及廈門兆翊蓉於建發南京股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後支付予建發房產。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)建發南京股權轉讓協議乃於貴集團日常及一般業務過程中訂立，並符合貴公司及股東的整體利益；及(ii)建發南京股權轉讓協議的條款及其項下擬進行交易乃按正常商業條款訂立，對貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東及獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成於股東特別大會提呈的決議案，以批准訂立建發南京股權轉讓協議。

此 致

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

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
浩德融資有限公司
執行董事
梁綽然
謹啟

二零二二年六月二十二日

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

1. 本集團的財務資料

本集團截至二零二一年十二月三十一日止三個財政年度各年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>)：

- 本公司於二零二零年四月八日刊發的截至二零一九年十二月三十一日止年度年報(第111至238頁)及可於：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0408/2020040800559_c.pdf取得
- 本公司於二零二一年四月二十日刊發的截至二零二零年十二月三十一日止年度年報(第137至271頁)及可於：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0420/2021042001010_c.pdf取得
- 本公司於二零二二年四月十四日刊發的截至二零二一年十二月三十一日止年度年報(第153至281頁)及可於：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0414/2022041401200_c.pdf取得

2. 債務聲明

借款 — 有抵押

於二零二二年四月三十日(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，經擴大集團的有擔保及有抵押計息銀行借款約為人民幣15,353,404,000元。上述計息銀行借款以投資物業、開發中物業、物業、廠房及設備以及使用權資產作抵押。

借款 — 無抵押

於二零二二年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團無抵押及有擔保計息銀行借款約為人民幣28,165,125,000元、無抵押及無擔保應付本集團非控股股東款項約為人民幣1,543,856,000元、應付本集團間接控股公司的無抵押及無擔保款項約為人民幣38,487,744,000元、應付本集團聯營公司的無抵押及無擔保款項約為人民幣885,848,000元、應付建發南京直接控股公司的無抵押及無擔保款項約為人民幣1,828,745,000元、應付建發南京非控股權益的無抵押及無擔保款項約人民幣904,595,000元及經擴大集團的無抵押及無擔保租賃負債約人民幣181,101,000元。

融資擔保合約

於二零二二年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團已就授予本集團物業買家的按揭融資約人民幣73,056,489,000元向銀行及金融機構提供擔保。有關擔保乃為保證該等買家履行還款責任而提供，擔保期間將自授出按揭當日起至以下時間終止：(i)房地產所有權證的頒發時間(通常為完成擔保登記後平均兩至三年期間)；或(ii)物業買家還清按揭貸款的時間(以較早者為準)。

資本承擔

於二零二二年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團有資本承擔約人民幣49,645,856,000元，該等承擔為已落實合惟尚未就租賃裝修撥備的合約、就已落實但尚未就津貼或開發中物業作出撥備的擬定項目的預付款項。

抵押資產

於二零二二年四月三十日，銀行借款由相關資產(包括經擴大集團公平值為人民幣677,046,000元的若干投資物業、賬面值約為人民幣64,153,985,000元的待售開發中物業、賬面值約為人民幣21,781,000元的物業、廠房及設備及賬面值約為人民幣10,905,000元的使用權資產)作實際抵押。

或然負債

於二零二二年四月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何重大或然負債。

免責聲明

除本通函本節上文所述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，於二零二二年四月三十日營業時間結束時，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，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。

本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定的相關確認。

4. 建發南京的財務資料

建發南京的財務資料以人民幣呈列，其建發南京業務所在的主要經濟環境使用的貨幣(即功能貨幣)。經由核數師編製的建發南京會計師報告載於本通函附錄二。

行業分析

二零二一年，國內經濟經歷著世紀疫情與百年變局的交織，房地產行業跌宕起伏。各地方政府繼續強調「房住不炒」的政策目標堅持調控，各地房地產調控政策高頻出台。房地產融資方面，各大銀行繼續明確「三條紅線」限制房地產住房貸款，房地產貸款「集中度」管理嚴控住房貸款規模，房地產全渠道融資監管持續加強；同時，各地監管機構進一步加強「預售資金監管」，防範房地產市場風險。下半年以來，高負債民營房地產企業暴雷不斷，嚴重影響市場購房者的信心，下半年全行業房地產市場銷售同比大幅下滑。

嚴峻的政策環境、市場環境將進一步倒逼房地產行業整合和變革，房地產公司愈發專注提升自身的專業能力，實現以利潤增長為導向的高質量發展。本集團錨定「房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商」的企業定位，融合國有企業背景和市場化經營機制各自優勢，主動從危機中尋找機會，優化組織管理架構，加快市場佈局與調整，構建穩健的財務政策。二零二一年，本集團經營業績持續增長，企業品牌影響力日益增強，持續為股東和社會創造價值。

業務回顧

建發南京為於二零一六年九月二十九日在中國成立的有限責任公司，江陰土地為建發南京擁有的主要資產。

於二零二一年二月二十五日，建發房產與江陰市自然資源和規劃局訂立土地使用權授出合同，據此，建發房產以代價人民幣3,435,100,000元收購江陰土地的土地使用權。於二零二一年四月九日，江陰土地的土地使用權由建發房產轉移至江陰建瓴。於二零二一年三月五日，建發房產支付江陰土地第一筆土地款代價人民幣1,717,550,000元；及於二零二一年五月六日，江陰建瓴使用建發房產及昆山蘇錦威所提供股東貸款支付江陰土地第二筆土地款代價人民幣1,717,550,000元。於最後實際可行日期，江陰土地的土地使用權收購代價已支付完畢，而昆山蘇錦威已按其於江陰土地的權益比例出資人民幣1,683,199,000元。

江陰土地位於中國江蘇省江陰市雲亭街道啟山灣板塊核心高端住區，佔地面積總共約207,845平方米，預計計容建築面積不超過約229,458.9平方米，為住宅及商業用地。江陰土地作住宅用途及商業用途的土地使用權年限分別為70年和40年。

江陰土地將分三期住宅及一期商業發展，住宅一期建築工程已開展，並已開始預售，預期建築工程將於二零二三年十一月或之前竣工；住宅二期建築工程已開展，並已開始預售，預期建築工程將於二零二四年六月或之前竣工；住宅三期建築工程已開展，預計於二零二二年十二月或之前開始預售，預期建築工程將於二零二四年十月或之前竣工；商業發展建築工程已開展，預計於二零二二年十二月或之前開始預售，預期建築工程將於二零二四年十月或之前竣工。江陰土地的建築工程、預售及完工的實際時間表將按實際情況有所不同。

其他收入

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度建發南京的其他收入分別約為人民幣33,726,000元及人民幣13,641,000元，主要包括管理服務費收入及利息收入。

截至二零二一年十二月三十一日止年度以及二零二二年一月一日至二零二二年三月三十一日期間建發南京的其他收入約為人民幣308,000元及人民幣1,171,000元，主要包括利息收入。

銷售開支

截至二零二一年十二月三十一日止年度以及二零二二年一月一日至二零二二年三月三十一日期間建發南京的銷售開支分別約為人民幣5,568,000元及人民幣6,300,000元，主要包括廣告及宣傳開支。

行政開支

截至二零一九年十二月三十一日止年度建發南京的行政開支約為人民幣27,460,000元，主要包括員工薪酬。

截至二零二零年十二月三十一日止年度建發南京的行政開支約為人民幣17,296,000元，主要包括員工薪酬。

截至二零二一年十二月三十一日止年度建發南京的行政開支約為人民幣7,694,000元，主要包括辦公室開支及印花稅。

二零二二年一月一日至二零二二年三月三十一日期間建發南京的行政開支約為人民幣1,850,000元，主要包括辦公室開支。

其他應收款項預期信貸虧損撥備

截至二零二一年十二月三十一日止年度建發南京的其他應收款項預期信貸虧損撥備約為人民幣3,000元。

融資成本

截至二零一九年十二月三十一日止年度的融資成本約為人民幣6,272,000元，主要包括銀行借款利息開支。

截至二零二零年十二月三十一日止年度的融資成本約為人民幣215,000元，主要包括租賃負債的財務開支。

截至二零二一年十二月三十一日止年度的融資成本約為人民幣16,182,000元，主要包括來自應付直接控股公司款項及應付非控股權益款項的財務開支。

二零二二年一月一日至二零二二年三月三十一日期間的融資成本約為人民幣88,000元，主要包括租賃負債的財務開支。

所得稅抵免

截至二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年一月一日至二零二二年三月三十一日期間的所得稅抵免分別約為人民幣7,539,000元及人民幣1,359,000元。

資本架構

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日，建發南京的註冊及實繳股本分別約為人民幣50,000,000元、人民幣85,000,000元、人民幣85,000,000元及人民幣85,000,000元。

財務資源

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，建發南京的融資主要依賴來自應付直接控股公司及一名非控股股東的款項。

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日，建發南京的融資主要依賴來自應付一間直接控股公司及非控股權益的款項以及銀行貸款。

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日止年度，建發南京的借款需求並無特定季節性趨勢。

淨資產負債比率

淨資產負債比率按負債淨額除以母公司擁有人應佔權益計算。負債淨額定義為(i)應付直接控股公司及非控股權益的款項；(ii)計息借貸；及(iii)現金及現金等價物以及已抵押存款的差額。

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，建發南京擁有應付直接控股公司及非控股權益款項分別約人民幣375,959,000元及人民幣29,569,000元。

於二零二一年十二月三十一日，建發南京擁有應付直接控股公司及非控股權益的款項約人民幣2,963,517,000元以及計息借款約人民幣200,000,000元。

於二零二二年三月三十一日，建發南京擁有應付直接控股公司及非控股權益的款項約人民幣2,719,545,000元以及計息借款約人民幣600,000,000元。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日，建發南京的淨資產負債比率分別為-104%、273%、-139,134%及-51,194%。

僱員及薪酬政策

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日，建發南京分別擁有39名、0名、0名及0名員工。截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及二零二二年一月一日至二零二二年三月三十一日期間的員工成本分別約為人民幣22,115,000元、人民幣13,079,000元、人民幣零元及人民幣零元。

建發南京的薪酬政策符合有關個別員工表現的現行市場慣例，且建發南京執行一項根據相關表現獎勵員工的花紅計劃。

外匯風險

建發南京的業務位於中國，且其資產、負債及交易主要以人民幣計值。因此，並無重大外匯風險。建發南京並無任何外匯對沖安排。

或然負債

建發南京於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日並無重大或然負債。

資本承擔

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日建發南京的資本承擔分別約為人民幣零元、人民幣零元、人民幣463,113,000元及人民幣427,299,000元。

資產抵押

於二零一九年及二零二零年十二月三十一日，建發南京並無抵押任何資產。

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日，銀行借款以相關資產作實際擔保，包括建發南京賬面值分別約人民幣3,566,597,000元及人民幣3,566,597,000元的開發中物業。

重大投資、重大收購及出售

除江陰土地的權益外，截至二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止三個年度以及截至二零二二年三月三十一日止三個月，建發南京並無任何重大投資，亦無任何重大收購或出售附屬公司或聯營公司。

5. 經擴大集團的財務及交易前景

二零二二年，中央經濟會議已對今年的經濟形式判斷概括為「需求收縮、供給衝擊、預期較弱」，房地產行業仍將受經濟下行、政策調控、疫情反復、風險暴露和市場競爭的疊加衝擊，購房者的觀望預期仍在持續。本集團將積極應對經濟和政策環境的諸多考驗，圍繞「聚焦項目提質效、堅守創新助發展、防範風險保安全」的整體工作方針，繼續強化「產品+服務」的發展驅動模式，重視經營質量，不斷提高盈利水平。

(一) 夯實房地產開發核心競爭力，做穩健長跑型房企

圍繞房地產開發的核心主業，提升財務、產品、運營、投資等多維度能力，全面提升本集團全週期綜合競爭力，提升經營韌性和靈活性，持續助力行穩致遠。

本集團將緊密結合自身國有企業背景和市場化經營體制的優勢，針對各個重點核心城市的房地產市場環境「因城施策」，具體包括：(1)洞察市場變化、分析競爭格局及客戶需求，以更好滿足客戶需求，提高項目去化速度；(2)加快做好產品研發創新，建立完善創新落地相關機制，提升產品競爭力；(3)對標項目運營週期關鍵點，不斷提升單個項目的運營效率和盈利能力，追求有利潤的增長。

(二)「房地產產業鏈綜合投資服務商」定位明晰，提升產業鏈價值創造能力

本集團未來將繼續鞏固房地產產業鏈投資服務戰略佈局，提升房地產產業鏈投資服務業務的價值創造和行業競爭能力，打開新的業績增長曲線，提升抗週期能力。

1. 商業運營：不斷提升招商、運營、資產品質，提高項目出租率，提升商業資產管理效益。
2. 代建服務：發揮高品質的專業代建管理優勢，保障項目建設品質，提升運營效率；加強市場化拓展，推動代建模式創新，提升「建發」代建品牌行業影響力。

3. 工程管理：未來合誠股份將與本集團旗下房地產開發板塊深度協同合作有助於提升本集團旗下房開業務的生產效率和生產管理能力，進而增強本集團的企業競爭力和經營效益。

二零二二年，本集團將主動適應國家政策和方向，堅持有質量的增長，保持增長、效益和風險的平衡；落實長效機制，審慎經營計劃，著眼長遠穩健發展；提升房開主業核心能力，並保持房地產產業鏈的競爭優勢，努力成為國內領先的「房地產開發及房地產產業鏈綜合投資服務商」。

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



就建發房地產集團南京有限公司過往財務資料出具的會計師報告

致建發國際投資集團有限公司董事

緒言

吾等就第II-4至II-54頁所載的建發房地產集團南京有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的過往財務資料作出報告，該等過往財務資料包括目標集團於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日的合併財務狀況表、目標公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日的財務狀況表，以及截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度各年及截至二零二二年三月三十一日止三個月(「有關期間」)的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及重大會計政策概要及其他解釋資料(統稱為「過往財務資料」)。第II-4至II-54頁所載的過往財務資料構成本報告的一部分，其擬備以供載入建發國際投資集團有限公司(「貴公司」)日期為二零二二年六月二十二日有關建議 貴公司收購目標公司100%股權的通函(「通函」)內。

董事對過往財務資料的責任

目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準編製真實而中肯的過往財務資料，並對目標公司董事認為使過往財務資料的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所需的內部控制負責。

貴公司董事須負責本通函所載有關目標集團過往財務資料的內容，而有關資料乃根據與 貴公司在重大方面基本一致的會計政策所編製。

申報會計師的責任

吾等的責任是對過往財務資料發表意見，並將吾等的意見向閣下報告。吾等已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港投資通函呈報準則第200號「投資通函內就過往財務資料出具的會計師報告」執行吾等的工作。該準則要求吾等遵守道德規範，並規劃及執行工作以對過往財務資料是否不存在任何重大錯誤陳述取得合理核證。

吾等的工作涉及執行情序以獲取有關過往財務資料所載金額及披露的證據。所選擇的程序取決於申報會計師的判斷，包括評估由於欺詐或錯誤而導致過往財務資料存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時，申報會計師考慮與該實體根據過往財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準擬備真實而中肯的過往財務資料相關的內部控制，以設計適當的程序，但目的並非對該實體內部控制的有效性發表意見。吾等的工作亦包括評價目標公司董事所採用會計政策的恰當性及所作出會計估計的合理性，以及評價過往財務資料的整體呈列方式。

吾等相信，吾等獲取的證據就發表意見提供基礎而言屬充足及適當。

意見

吾等認為，就本會計師報告而言，過往財務資料根據過往財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準真實而中肯地反映於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日目標集團的合併財務狀況及目標公司的財務狀況，以及目標集團於有關期間的合併財務表現及合併現金流量。

審閱追加期間的比較財務資料

吾等已審閱目標集團追加期間的比較財務資料，其包括截至二零二一年三月三十一日止三個月的合併損益及其他全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表以及其他解釋資料（「追加期間的比較財務資料」）。目標公司董事須負責根據過往財務資料附註2.1所載的呈列及編製基準，呈列及擬備追加期間的比較財務資料。吾等的責任是根據吾等的審閱，對追加期間的比較財務資料作出結論。吾等已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱委聘準則第2410號「由實體的獨立核數師審閱中期財務資料」進行審閱。審閱包括主要向負責財務及會

計事務的人員作出查詢，及應用分析性及其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據香港審計準則進行審計的範圍為小，故不能令吾等可保證吾等將知悉在審計中可識別的所有重大事項。因此，吾等不會發表審計意見。按照吾等的審閱，吾等並無發現任何事項令吾等相信，就會計師報告而言，追加期間的比較財務資料在各重大方面未有根據過往財務資料附註2.1所載的編製及呈列基準擬備。

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則須予呈報的事項

調整

編製過往財務資料時概無對有關財務報表(定義見第II-4頁)作出調整。

股息

吾等茲提述過往財務資料附註11，其中載述目標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

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期11樓

二零二二年六月二十二日

林敬義

執業證書號碼：P02771

I. 過往財務資料

編製過往財務資料

下文載列的過往財務資料構成本會計師報告的一部分。

過往財務資料所依據目標集團於有關期間的合併財務報表，已經致同(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(「有關財務報表」)。

過往財務資料以人民幣(「人民幣」)列值，除另有註明外，所有數值均已約整至最接近的千位數(人民幣千元)。

合併損益及其他全面收益表

	附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月	
		二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收益	4	—	—	—	—	—
其他收入	5	33,726	13,641	308	27	1,171
銷售開支		—	—	(5,568)	—	(6,300)
行政開支		(27,460)	(17,296)	(7,694)	(1,079)	(1,850)
計提預期信貸虧損撥備	7	—	—	(3)	—	—
融資成本	6	(6,272)	(215)	(16,182)	(41)	(88)
除所得稅前虧損	7	(6)	(3,870)	(29,139)	(1,093)	(7,067)
所得稅抵免	8	—	—	7,539	—	1,359
年/期內虧損及全面開支總額		<u>(6)</u>	<u>(3,870)</u>	<u>(21,600)</u>	<u>(1,093)</u>	<u>(5,708)</u>
年/期內虧損及全面開支總額						
以下人士應佔：						
目標公司權益股東		(6)	(3,870)	(12,864)	(1,093)	(3,633)
非控股權益		—	—	(8,736)	—	(2,075)
		<u>(6)</u>	<u>(3,870)</u>	<u>(21,600)</u>	<u>(1,093)</u>	<u>(5,708)</u>

合併財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一九年	二零二零年	二零二一年	三月三十一日
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
物業、廠房及設備	13	1,824	1,360	1,942	1,756
使用權資產	14	5,731	3,951	2,813	2,110
遞延稅項資產	15	—	—	7,539	9,005
		<u>7,555</u>	<u>5,311</u>	<u>12,294</u>	<u>12,871</u>
流動資產					
開發中物業及其他合約成本	16	—	—	4,075,562	4,104,957
其他應收款項	17	811	851	92,990	121,434
應收關連公司款項	18	12,658	17,938	—	—
應收同系附屬公司款項	18	7,113	21,198	25,207	23,637
預付稅項		—	—	—	9,098
銀行及手頭現金	19	410	507	95,618	330,813
		<u>20,992</u>	<u>40,494</u>	<u>4,289,377</u>	<u>4,589,939</u>
資產總值		<u>28,547</u>	<u>45,805</u>	<u>4,301,671</u>	<u>4,602,810</u>
流動負債					
貿易及其他應付款項	20	7,817	1,857	208,243	68,958
合約負債		—	—	102,080	392,595
應付直接控股公司款項	18	375,959	29,569	1,946,361	1,819,710
應付非控股權益款項	18	—	—	1,017,156	899,835
應付同系附屬公司款項	18	—	—	2,120	—
所得稅負債		—	—	850	3,205
租賃負債	21	1,937	1,619	2,802	2,156
		<u>385,713</u>	<u>33,045</u>	<u>3,279,612</u>	<u>3,186,459</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(364,721)</u>	<u>7,449</u>	<u>1,009,765</u>	<u>1,403,480</u>
資產總值減流動負債		<u>(357,166)</u>	<u>12,760</u>	<u>1,022,059</u>	<u>1,416,351</u>

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	三月三十一日 二零二二年 人民幣千元
非流動負債					
計息借款	22	—	—	200,000	600,000
租賃負債	21	3,595	2,101	—	—
		<u>3,595</u>	<u>2,101</u>	<u>200,000</u>	<u>600,000</u>
負債總額		<u>389,308</u>	<u>35,146</u>	<u>3,479,612</u>	<u>3,786,459</u>
(負債)/資產淨值		<u>(360,761)</u>	<u>10,659</u>	<u>822,059</u>	<u>816,351</u>
權益					
繳足股本	23	50,000	85,000	85,000	85,000
儲備		(410,761)	(74,341)	(87,205)	(90,838)
目標公司權益股東應佔權益		(360,761)	10,659	(2,205)	(5,838)
非控股權益		—	—	824,264	822,189
(資本虧絀)/權益總額		<u>(360,761)</u>	<u>10,659</u>	<u>822,059</u>	<u>816,351</u>

目標公司的財務狀況表

	附註	於十二月三十一日			於
		二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	三月三十一日 二零二二年 人民幣千元
資產及負債					
非流動資產					
附屬公司投資	12	—	—	867,000	867,000
物業、廠房及設備	13	1,824	1,360	1,578	1,368
使用權資產	14	5,731	3,951	2,813	2,110
		<u>7,555</u>	<u>5,311</u>	<u>871,391</u>	<u>870,478</u>
流動資產					
其他應收款項	17	811	851	834	1,035
應收關連公司款項	18	12,658	17,938	—	—
應收同系附屬公司款項	18	7,113	21,198	25,207	23,637
銀行及手頭現金	19	410	507	500	182
		<u>20,992</u>	<u>40,494</u>	<u>26,541</u>	<u>24,854</u>
資產總值		<u>28,547</u>	<u>45,805</u>	<u>897,932</u>	<u>895,332</u>
流動負債					
其他應付款項	20	7,817	1,857	552	614
應付直接控股公司款項	18	375,959	29,569	887,690	887,147
租賃負債	21	1,937	1,619	2,802	2,156
		<u>385,713</u>	<u>33,045</u>	<u>891,044</u>	<u>889,917</u>
流動(負債)/資產淨值		<u>(364,721)</u>	<u>7,449</u>	<u>(864,503)</u>	<u>(865,063)</u>
資產總值減流動負債		<u>(357,166)</u>	<u>12,760</u>	<u>6,888</u>	<u>5,415</u>
非流動負債					
租賃負債	21	3,595	2,101	—	—
負債總額		<u>389,308</u>	<u>35,146</u>	<u>891,044</u>	<u>889,917</u>
(負債)/資產淨值		<u>(360,761)</u>	<u>10,659</u>	<u>6,888</u>	<u>5,415</u>
權益					
繳足股本	23	50,000	85,000	85,000	85,000
儲備		<u>(410,761)</u>	<u>(74,341)</u>	<u>(78,112)</u>	<u>(79,585)</u>
(資本虧絀)/權益總額		<u>(360,761)</u>	<u>10,659</u>	<u>6,888</u>	<u>5,415</u>

合併權益變動表

	目標公司權益股東應佔					(資本虧絀)/
	繳足股本 人民幣千元 (附註23)	股本儲備 人民幣千元 (附註24)	累計虧損 人民幣千元	小計 人民幣千元	非控股權益 人民幣千元	權益總額 人民幣千元
於二零一九年一月一日	50,000	(343,000)	(67,755)	(360,755)	—	(360,755)
年內虧損及全面開支總額	—	—	(6)	(6)	—	(6)
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日	50,000	(343,000)	(67,761)	(360,761)	—	(360,761)
年內虧損及全面開支總額	—	—	(3,870)	(3,870)	—	(3,870)
資本注資	35,000	—	—	35,000	—	35,000
視作直接控股公司注資(附註24)	—	340,290	—	340,290	—	340,290
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	85,000	(2,710)	(71,631)	10,659	—	10,659
年內虧損及全面開支總額	—	—	(12,864)	(12,864)	(8,736)	(21,600)
非控股權益資本注資	—	—	—	—	833,000	833,000
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日	85,000	(2,710)	(84,495)	(2,205)	824,264	822,059
期內虧損及全面開支總額	—	—	(3,633)	(3,633)	(2,075)	(5,708)
於二零二二年三月三十一日	85,000	(2,710)	(88,128)	(5,838)	822,189	816,351
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日	85,000	(2,710)	(71,631)	10,659	—	10,659
期內虧損及全面開支總額	—	—	(1,093)	(1,093)	—	(1,093)
於二零二一年三月三十一日 (未經審核)	85,000	(2,710)	(72,724)	9,566	—	9,566

合併現金流量表

	附註	截至三月三十一日				
		截至十二月三十一日止年度			止三個月	
		二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量						
除所得稅前虧損		(6)	(3,870)	(29,139)	(1,093)	(7,067)
調整：						
物業、廠房及設備折舊	7	749	644	552	138	227
使用權資產折舊	7	159	1,937	1,990	494	703
計提預期信貸虧損撥備		—	—	3	—	—
利息收入	5	(16)	(1)	(171)	—	(723)
融資成本	6	6,272	215	16,182	41	88
營運資金變動前經營溢利/(虧損)		7,158	(1,075)	(10,583)	(420)	(6,772)
其他應收款項減少/(增加)		8,435	(40)	(20,551)	(425)	(28,444)
開發中物業(增加)/減少		—	—	(47,308)	—	7,553
貿易及其他應付款項增加/(減少)		3,845	(5,960)	181,978	(768)	(139,285)
合約負債增加		—	—	102,080	—	288,314
經營所得/(所用)現金		19,438	(7,075)	205,616	(1,613)	121,366
(已付)/退還所得稅		(891)	—	2,280	—	(6,850)
經營活動所得/(所用)現金淨額		18,547	(7,075)	207,896	(1,613)	114,516
投資活動所得現金流量						
購買物業、廠房及設備	13	(743)	(180)	(1,134)	—	(41)
收購附屬公司的現金流入淨額	25	—	—	31,597	—	—
應收關連公司款項(增加)/減少		(12,658)	(5,280)	17,938	(13)	—
應收同系附屬公司款項						
(增加)/減少		(7,113)	(14,085)	(4,009)	(1,395)	1,570
應收直接控股公司款項減少		109,341	—	—	—	—
已收利息		16	1	171	—	723
投資活動所得/(所用)現金淨額		88,843	(19,544)	44,563	(1,408)	2,252

附註	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日 止三個月		
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	二零二一年	二零二二年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
(未經審核)						
融資活動現金流量						
資本注資	—	35,000	—	—	—	
銀行借款所得款項	28	—	200,000	—	400,000	
償還銀行借款	28	(476,800)	—	—	—	
同系附屬公司墊款	28	—	2,120	—	—	
直接控股公司墊款	28	375,959	—	3,260	—	
視作直接控股公司注資	24	—	340,290	—	—	
償還非控股權益墊款	28	—	(908,642)	—	(117,321)	
償還直接控股公司墊款	28	—	(87,609)	—	(126,651)	
償還同系附屬公司墊款	28	—	—	—	(2,120)	
非控股權益資本注資		—	833,000	—	—	
租賃負債付款	28	(358)	(2,184)	(554)	(734)	
已付利息		(6,272)	(194,329)	—	(34,747)	
		<u>(107,471)</u>	<u>26,716</u>	<u>(157,348)</u>	<u>2,706</u>	<u>118,427</u>
融資活動(所用)/所得現金淨額						
現金及現金等價物(減少)/ 增加淨額		(81)	97	95,111	(315)	235,195
年/期初現金及現金等價物		491	410	507	507	95,618
		<u>410</u>	<u>507</u>	<u>95,618</u>	<u>192</u>	<u>330,813</u>
年/期末現金及現金等價物， 以銀行結餘及現金列示	19	<u>410</u>	<u>507</u>	<u>95,618</u>	<u>192</u>	<u>330,813</u>

II. 過往財務資料附註

1. 一般資料

建發房地產集團南京有限公司(「目標公司」)於二零一六年九月二十九日在中華人民共和國(「中國」)成立為有限公司，註冊地址為南京市建鄴區廬山路188號1602室。目標公司及其附屬公司(不包括截至二零一九年十二月三十一日止年度及二零二零年一月一日至十月二十三日(出售日期)期間目標公司所持南京薈宏置業有限公司的49%股權(「除外公司」))(統稱「目標集團」)主要於中國從事物業發展。編製過往財務資料所包含目標集團附屬公司的詳情載於附註12。

董事認為，目標公司的直接控股公司及最終控股公司為建發房地產集團有限公司(「建發房地產」)及廈門建發集團有限公司，該等公司分別為於中國註冊成立的有限公司。

2. 重大會計政策概要

2.1 編製及呈列基準

於有關期間內，目標公司業務形成包括目標公司及其全部附屬公司的較大集團(「整體集團」)。

就編製及呈列過往財務資料而言，相較按綜合基準編製整體集團的業績，僅目標集團的資產及負債以及業績包括在內，並不包括除外公司的相關資料(按照「剝離」基準)。

建發國際投資集團有限公司(「本公司」)管理層認為按「剝離」基準呈列目標集團於有關期間的過往財務資料相比按綜合準呈列整體集團的過往財務資料較為合適，原因如下：

- 目標公司已於二零二零年十月出售除外公司。目標集團於管理方面與除外公司清晰劃分。
- 目標集團及除外公司各自有清晰界定的資產、負債、收益及開支。
- 由於目標集團的會計賬冊及記錄與除外公司的會計賬冊及記錄分開存管，故識別目標集團業務的過往財務資料切實可行。
- 除外公司並不形成本公司根據建議收購目標公司100%股權(「建議收購事項」)而將予收購資產的一部分，故此其過往財務資料與建議將予收購業務的貿易記錄並不相關。本公司管理層相信，呈列包括並非建議收購事項主體的除外公司業績在內的整體集團過往財務資料將對過往財務資料使用者帶來不相關及具潛在誤導性的財務資料。
- 按「剝離」基準呈列目標集團的過往財務資料將為過往財務資料的使用者提供更直接及相關資料。

並無於過往財務資料就採納「剝離」基準作出重大調整或分配開支。

就建議收購事項而言，目標集團的過往財務資料乃按「剝離」基準呈列，猶如於編製整個相關期間的過往財務資料時並無納入除外公司。

過往財務資料已按照香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的所有適用香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）（為所有適用個別香港財務報告準則、香港會計準則（「香港會計準則」）及詮釋的統稱）及香港公認會計準則而編製。過往財務資料亦符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則的適用披露規定。

於二零二二年一月一日或之前開始的會計期間生效的所有香港財務報告準則於整個有關期間一直應用於目標集團。

過往財務資料乃按歷史成本基準編製。計量基礎於下文會計政策詳述。

於二零二二年三月三十一日，目標公司的流動負債淨額為人民幣865,063,000元，並依賴其直接控股公司建發房地產的財務支持以提供進一步營運資金。過往財務資料乃按持續經營基準編製，原因為直接控股公司已承諾於必要時向目標公司提供足夠的財務支持，以確保目標公司於二零二二年三月三十一日後最少12個月內持續經營。目標公司董事認為，目標公司將能夠於可見未來履行其財務責任。因此，過往財務資料乃按持續經營基準編製。

謹請注意，編製過往財務資料需要使用會計估計及假設。儘管該等估計乃基於管理層對現行事件及行動的最佳知識及判斷，實際結果最終可能有別於該等估計。涉及較高度判斷或複雜性的範疇，或假設及估計對過往財務資料具重大影響的範疇於附註3披露。

過往財務資料以人民幣（「人民幣」）呈列，並約整至最接近的千位數（人民幣千元），人民幣亦為目標公司的功能貨幣。

2.2 已頒佈但尚未生效的香港財務報告準則

若干新訂準則及準則修訂本已於有關期間頒佈但尚未生效，且並無於編製過往財務資料時提早採納：

香港財務報告準則第17號	保險合約及相關修訂 ¹
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資公司之間 出售或提供資產 ²
香港會計準則第1號(修訂本)	負債分類為流動或非流動及香港詮釋 第5號(二零二零年)的相關修訂本 ¹
香港會計準則第1號及香港財務 報告準則實務報告第2號(修訂本)	會計政策的披露 ¹
香港會計準則第8號(修訂本)	會計估計之定義 ¹
香港會計準則第12號(修訂本)	單一交易所產生資產及負債的相關遞延 稅項 ¹

¹ 於二零二三年一月一日或之後開始的年度期間生效

² 尚未釐定生效日期

目標公司董事預期，所有新訂及經修訂香港財務報告準則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採納為目標集團的會計政策。預期該等新訂及經修訂香港財務報告準則不會對目標集團的過往財務資料造成重大影響。

2.3 合併基準

附屬公司(不包括除外公司)指受目標集團控制的實體。當目標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，則目標集團控制該實體。評估目標集團是否對實體有權力時，僅考慮與實體有關的實質權利(由目標集團及其他持有)。

目標集團自其取得控制權當日至目標集團不再控制附屬公司(不包括除外公司)當日，在過往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過往財務資料時對銷。倘集團間資產銷售的未變現虧損於合併時撥回，則亦會從目標集團角度就有關資產進行減值測試。於附屬公司(不包括除外公司)財務報表所呈報的款項已進行調整(倘必要)以確保與目標集團所採納會計政策保持一致。

非控股權益指並非目標公司直接或間接應佔的附屬公司(不包括除外公司)權益，且就此而言目標集團並無與該等權益的持有人協定任何額外條款而可能導致目標集團整體就該等權益負有合約責任，進而形成金融負債。就各項業務合併而言，目標集團可選擇按公平值或按其佔附屬公司可識別資產淨值的比例份額計量任何非控股權益。

非控股權益呈列於合併財務狀況表的權益內，與目標公司權益持有人應佔權益分開呈列。目標集團業績中的非控股權益，於合併損益及其他全面收益內呈列為非控股權益與目標公司權益持有人之間分配的年內溢利或虧損總額及全面收益或開支總額。

於目標公司財務狀況表內，附屬公司按成本減任何減值虧損列賬(附註2.12)，惟附屬公司屬持作待售或計入出售集團則除外。成本亦包括投資直接應佔成本。

目標公司於各報告日期按已收及應收股息基準將附屬公司(不包括除外公司)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目標公司損益內確認。

收購不構成業務的附屬公司

當目標集團收購一組不構成業務的資產及負債時，目標集團識別及確認所收購個別可識別資產及所承擔負債，方式為首先將購買價格分配至物業存貨，並按各自的公平值分配至金融資產及金融負債，繼而將購買價格餘下結餘分配至其他可識別資產及負債，並按其於購買日期的相對公平值作基準。此類交易不會產生商譽或議價購買收益。

2.4 物業、廠房及設備

物業、廠房及設備乃按成本減累計折舊及累計減值虧損列賬(見附註2.12)。物業、廠房及設備項目的成本包括其購買價格及任何令資產達致其運作狀況及工作地點作其擬定用途的直接應佔成本。

折舊乃按以下年率於其估計可使用年期內以直線法計算，以撇銷其資產成本：

租賃裝修	按租期
傢具及固定裝置	20%
廠房及機器	20%
汽車	12.5%

資產的折舊方法、殘值及可使用年期均於各報告日期予以檢討，並作出適當調整。

報廢或出售產生的收益或虧損按資產銷售所得款項與賬面值間的差額計量，並於損益內確認。

僅當與該資產有關的未來經濟利益可能流入目標集團，而項目成本能可靠地計量時，後續成本方會計入資產的賬面金額或確認為一項獨立資產(如適用)。所有其他成本(如維修及保養)在產生時的財務期間於損益內支銷。

2.5 金融工具

確認及終止確認

金融資產及金融負債在目標集團成為金融工具合約條文的訂約方時於合併財務狀況表確認。

金融資產於自金融資產獲取現金流量之合約權利屆滿，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

除不包含重大融資部分並根據香港財務報告準則第15號「客戶合約收入」(「香港財務報告準則第15號」)按交易價格計量的貿易應收款項外，所有金融資產初步按公平值計量，倘金融資產並非按公平值計入損益，則加上直接歸屬於收購該金融資產的交易成本。

金融資產分類為以下類別：

- 攤銷成本。

分類乃根據以下兩項釐定：

- 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。

所有於損益確認的金融資產相關收入及開支於財務費用、利息收入或其他金融項目中呈列，惟貿易及其他應收款的預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)撥備除外，其於合併損益及其他全面收益表呈列為獨立項目。

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

倘投資以旨在持有投資及收取其合約現金流量的業務模式持有，且投資的合約條款產生純粹為支付本金及未償還本金利息的現金流量，則目標集團持有的非股權投資分類為攤銷成本。投資的利息收入採用實際利率法計算。

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。目標集團的銀行結餘、其他應收款項、應收同系附屬公司及關連公司款項以及目標公司的銀行結餘、其他應收款項、應收同系附屬公司及關連公司款項屬此類金融資產。

金融負債

金融負債的分類及初步計量

目標集團的金融負債包括貿易及其他應付款項、應付直接控股公司款項、應付非控股權益及同系附屬公司款項、租賃負債及計息借款。該等項目在合併財務狀況表分開呈列。

金融負債(租賃負債除外)初步按公平值計量，並(倘適用)就交易成本進行調整，除非目標集團指定金融負債按公平值計入損益。

其後，金融負債(租賃負債除外)採用實際利率法按攤銷成本計量。

所有利息相關支出均根據目標集團的借貸成本會計政策(見附註2.15)確認。

租賃負債的會計政策載於附註2.11。

計息借款

借款初步按公平值扣除所產生的交易成本予以確認。借款其後按攤銷成本列賬，任何所得款項(扣除交易成本)與贖回價值之間的差額使用實際利息法於借款期間於損益內確認。

除非目標集團有無條件權利將負債結算日期遞延至報告日期後至少十二個月，否則借款分類為流動負債。

其他金融負債

其他金融負債包括貿易及其他應付款項、應付直接控股公司款項、應付非控股權益及同系附屬公司款項，初步按公平值確認，其後使用實際利息法按攤銷成本計量。

2.6 金融資產的減值

香港財務報告準則第9號的減值規定採用前瞻性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、其他債券類金融資產以及並非按公平值計入損益計量的財務擔保合約(由發行人發出)。

目標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：

- 自初步確認以來信貸質素並無顯著惡化或具較低信貸風險的金融工具(「第一階段」)；及
- 自初步確認以來信貸質素已顯著惡化且其信貸風險不低的金融工具(「第二階段」)。

「第三階段」覆蓋於各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」就第一階段類別確認，而「全期預期信貸虧損」就第二階段類別確認。

預期信貸虧損的計量乃按概率加權估計於金融工具預計年期的信貸虧損釐定。

目標集團將其他應收款項、應收同系附屬公司及關連公司款項及銀行結餘的虧損撥備計量為等同於十二個月的預期信貸虧損，除非自初步確認後信貸風險顯著增加，則目標集團確認全期預期信貸虧損。有關是否應確認全期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。

於評估信貸風險自初步確認以來是否顯著增加時，目標集團比較金融資產於各報告日期的違約風險與該等金融資產於初步確認日期的違約風險。作此評估時，目標集團會考慮合理及有理據的定量及定性資料，包括過往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顯著惡化；
- 信貸風險的外界市場指標顯著惡化，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顯著惡化；
- 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。

不論上述評估結果如何，倘合約付款逾期超過365天，則目標集團假設信貸風險自初始確認以來已顯著增加，除非目標集團有合理及有理據的資料證明。

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，則目標集團假設該債務工具的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加。倘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責任，以及經濟及業務狀況長遠可能出現不利變化，惟不一定會降低借款人履行合約現金流量責任的能力，則債務工具釐定為具有較低信貸風險。

就內部信貸風險管理而言，目標集團認為，違約事件在內部制訂或自外部取得的資料顯示債務人不大可能悉數向債權人(包括目標集團)還款(未計及目標集團所持任何抵押品)時發生。

有關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30.3。

財務擔保合約

就財務擔保合約而言，目標集團僅須於債務人根據受擔保文據條款違約時始須作出付款。因此，預期信貸虧損為就所產生信貸虧損向持有人預期作出的付款減去目標集團預期向持有人、債務人或任何其他人士收取的任何款項。

2.7 開發中物業及其他合約成本

(i) 開發中物業

開發中物業指未完成建築工程的土地及樓宇的投資，而管理層擬待其竣工後出售。開發中物業乃初步按成本而後續按成本及可變現淨值兩者的較低者確認。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及估計銷售開支計算。

開發中物業任何撇減至可變現淨值的金額於撇減或虧損發生期間確認為開支。撇減開發中物業的任何撥回的金額均確認為撥回發生期間確認為開支的開發中物業的金額減少。

(ii) 其他合約成本

其他合約成本指獲得客戶合約的增量成本或履行客戶合約的成本，其並無資本化為存貨或物業、廠房及設備。

獲得合約的增量成本指在未獲得合約的情況下本不會產生目標集團為獲得客戶合約而產生的該等成本(例如增量銷售佣金)。倘成本與將於未來報告期間確認的收益相關且預期將可收回成本，則獲得合約的增量成本於產生時資本化。獲得合約的其他成本於產生時支銷。

倘成本直接與現有合約或可特別認定的預計合約相關；產生或增加日後將用於提供貨品或服務的資源；及預期將被收回，則完成合約的成本會資本化。直接與現有合約或可特別認定的預計合約有關的成本可能包括直接勞務、直接材料、

成本分攤、可明確向客戶收取的成本及僅因目標集團訂立合約而產生的其他成本(例如付款予分包商)。完成合約的其他成本(未資本化為存貨或物業、廠房及設備)於產生時支銷。

已資本化合約成本按成本減累計攤銷及減值虧損列賬。當合約成本資產的賬面值超過(i)目標集團預期因交換資產相關貨品或服務而將收取的代價餘額減(ii)尚未確認為開支之直接與提供該等貨品或服務相關的任何成本的淨額時，確認減值虧損。

目標集團應用香港財務報告準則第15號第94段的實際合宜方法，假若目標集團原本以其他方式確認的資產的攤銷期間落在包括訂立合約的日期的報告期內，則於取得有關出售已落成物業及服務的合約時所增加的成本產生時將其確認為開支。

已資本化合約成本攤銷於確認資產相關收益時從損益內扣除。收益確認的會計政策載於附註2.10。

2.8 合約負債

目標集團確認相關收益前，合約負債在客戶支付代價時確認。如目標集團有無條件權利在目標集團確認相關收益前收取代價，則合約負債亦會予以確認。在有關情況下，相應應收款項亦會予以確認。

倘合約包括重大融資部分，合約結餘計入按實際利率法累計的利息。

2.9 現金及現金等價物

現金及現金等價物包括銀行結餘及手頭現金。

2.10 收益及其他收入

為釐定是否確認收益，貴集團遵循以下5個步驟：

1. 確定客戶合約
2. 確定履約責任
3. 釐定交易價格
4. 將交易價格分配至履約責任
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分配至各種履約責任。合約的交易價格並不包括代表第三方收取的任何金額。

倘(或當)目標集團已透過將承諾商品或服務轉移予其客戶而達成其履約責任，則收益於某一時間點確認或隨時間確認。

倘合約包含融資部分，為客戶提供重大融資利益超過十二個月，則收益按以與客戶進行的個別融資交易所反映貼現率貼現的應收款項現值計量，而利息收入則按實際利率法獨立累計。倘合約包含融資部分，為目標集團提供重大融資利益，則根據該合約確認的收益包括按實際利率法計算合約責任產生的利息開支。目標集團運用香港財務報告準則第15號第63段的實際權宜方法，當融資期限為十二個月或以下時，則不會就重大融資部分的任何影響調整代價。

目標集團收益及其他收入確認政策的進一步詳情如下：

(i) 物業發展

於日常業務過程中產生的物業發展收益於法定轉讓完成時確認，即客戶有能力直接使用物業並獲得物業絕大部分餘下利益的時間點。在收益確認日期前就已售物業收取的按金及分期付款計入合併財務狀況表的合約負債項下(見附註2.8)。

倘付款計劃包含重大融資部分，則交易價格會調整為就該部分單獨入賬。就墊款而言，有關調整導致目標集團計提利息開支，以反映目標集團於付款日期至收入確認日期期間自客戶取得的融資利益的影響。於建造期間，此項計提增加合約負債金額，因此增加於已竣工物業的控制權轉移至客戶時確認的收入金額。除非根據附註2.15所載政策符合香港會計準則第23號「借貸成本」(「香港會計準則第23號」)規定的資本化條件，否則應計利息將於損益內支銷。

(ii) 管理服務費收入

管理服務費收入於提供服務的會計期間確認。

(iii) 利息收入

利息收入乃按時間比例以實際利率法確認。就並無信貸減值並以攤銷成本計量的金融資產而言，實際利率適用於資產的總賬面金額。

2.11 租賃

租賃的定義及目標集團作為承租人

於合約開始時，目標集團考慮合約是否為租賃或包含租賃。租賃的定義為「合約或合約一部分，轉移已識別資產(相關資產)於一段時間的使用權以換取代價」。為應用該定義，目標集團評估合約是否符合三項主要評估：

- 合約是否包含已識別資產，其於合約中明確識別或透過於資產可供目標集團使用時識別以暗示方式指定；
- 目標集團是否有權於整個使用期取得使用已識別資產的絕大部分經濟利益，且計及其權利為合約界定的範圍內；及
- 目標集團是否有權於整個使用期內主導使用已識別資產。目標集團評估其是否有權於整個使用期主導資產的「使用方式及目的」。

就包含租賃部分及一項或多項額外租賃或非租賃部分的合約而言，目標集團按照其相對獨立價格將合約代價分配至各項租賃及非租賃部分。

作為承租人的租賃的計量及確認

於租賃開始日期，目標集團於合併財務狀況表確認使用權資產及租賃負債。使用權資產按成本計量，其包括租賃負債的初步計量金額；目標集團產生的任何初始直接成本；於租賃結束時拆除及移除相關資產產生的任何估計成本；及於租賃開始日期前預付的任何租金(扣除任何已收租賃優惠)。

目標集團於租賃開始日期起至使用權資產的可使用年期結束或租期結束(以較早者為準)止期間按直線法對使用權資產進行折舊，惟目標集團合理確認可於租期結束時獲得所有權則作別論。倘出現減值跡象，目標集團亦會對使用權資產進行減值評估。

於租賃開始日期，目標集團按當日未支付租賃款項的現值計量租賃負債，並採用租賃中所隱含的利率予以貼現，或倘該利率不易確定，則採用目標集團的遞增借款利率予以貼現。

計量租賃負債時計入的租金包括固定付款。租賃款項亦包括目標集團合理確定會行使的購買選擇權的行使價；及倘租賃條款反映目標集團行使終止選擇權，則終止租賃而需支付的罰款。

於初步計量後，負債將因已付租賃款項而縮減，並因租賃負債的利息成本而增加。負債將予重新計量以反映任何重估或租賃修改，或於實物固定付款出現變動時予以重新計量。

倘租賃予以重新計量，則相應調整於使用權資產反映，或倘使用權資產已縮減至零，則計入損益。

目標集團選擇實際權宜方式將短期租賃入賬。與該等租賃相關的付款於租期內按直線法於損益表內確認為開支，而非確認為使用權資產及租賃負債。短期租賃為租期為十二個月或以下的租賃。

已付可退還租賃按金乃根據香港財務報告準則第9號入賬及初步按公平值計量。於初步確認時對公平值的調整被視為額外租賃款項及計入使用權資產成本。

目標集團於合併財務狀況表單獨呈列使用權資產。

2.12 非金融資產減值

目標公司財務狀況表中的物業、廠房及設備、使用權資產及於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，便會對該等資產進行減值測試。

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。在能夠確定合理和一致的分配基礎時，公司資產分配至個別現金產生單位，否則分配至能夠確定合理和一致的分配基礎的最小組別現金產生單位。

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)。

2.13 撥備及或然負債

當目標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之可能性較低，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，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。倘目標集團可能須承擔之債務須視乎未來會否發生某宗或多宗不受目標集團完全控制之不確定事件而確定，則亦會披露為或然負債，惟經濟利益流出之可能性極低則除外。

2.14 僱員福利

退休福利

僱員退休福利乃透過定額供款計劃提供。

於中國成立的目標集團實體每月就當地僱員向國家資助的定額供款計劃供款。供款乃根據中國法律及當地社會保障部門頒佈的相關規定按標準工資的特定百分比作出。

由於僱員於有關期間提供服務，故供款於損益確認為開支。目標集團於該等計劃下的責任僅限於應付的固定百分比供款。

短期僱員福利

僱員的年假權益於假期累計至僱員時確認。目標集團會就截至各報告日期因僱員所提供的服務而產生的估計年假負債作出撥備。

非累計有薪曠工(如病假及產假)直至放假時方予確認。

2.15 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。合資格資產指需要花費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。

2.16 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過往財務資料內資產與負債賬面值與其相應稅基間的暫時差額使用負債法計算。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。

倘商譽或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，惟倘目標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。

即期稅項資產與即期稅項負債僅會於以下情況以淨額呈列：

- (a) 目標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。

目標集團僅會於以下情況以淨額呈列遞延稅項資產與遞延稅項負債：

- (a) 目標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) 遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關就以下任何一項所徵收的所得稅有關：
 - (i) 同一應課稅實體；或
 - (ii) 計劃於各未來期間(而預期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與資產或同時變現資產及清償負債的不同應課稅實體。

2.17 已發出財務擔保

財務擔保合約乃要求發行人(即擔保人)就持有人因特定債務人未能根據債務工具的條款於到期時付款而蒙受的損失，而向持有人支付特定款項的合約。

當目標集團發出財務擔保，該擔保的公平值最初確認為「貿易及其他應付款項」內的遞延收入。財務擔保的公平值乃根據債務工具要求的合約付款及在並無擔保的情況下須作出付款之間的現金流量差額或就評估責任而須向第三方支付估計款額釐定。倘在發行該擔保時收取或可收取代價，該代價則根據適用於該類資產的目標集團政策而予確認。倘並無有關尚未收取或應收取代價，則於最初確認任何遞延收入時，即時於損益內確認開支。

其後，財務擔保按附註2.6所載香港財務報告準則第9號項下預期信貸虧損所釐定金額及初步確認金額減(如適用)於擔保期內確認的累計收益金額計量(以較高者為準)。

2.18 繳足股本

繳足股本乃按所收取所得款項扣除直接發行成本列賬。

2.19 關聯方

就該等過往財務資料而言，一方被視為與目標集團有關聯，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) 控制或共同控制目標集團；
 - (ii) 對目標集團有重大影響；或
 - (iii) 為目標集團或目標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) 該實體與目標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) 該實體與目標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) 實體為目標集團或與目標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，向目標集團或目標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. 主要會計估計及判斷

估計及判斷不斷進行評估，並基於過往經驗及其他因素，包括在有關情況下被認為屬合理的未來事件預期。

估計不確定性的主要來源

開發中物業估計可變現淨值

開發中物業初步按成本確認，其後按成本與可變現淨值兩者中的較低者確認。管理層於各報告日期審閱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及市場調查報告等現行市場數據以及內部可用資料作為估值基礎，以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、法律及監管架構以及中國一般市場情況，對預期售價作出判斷。倘開發中物業的實際可變現淨值因市況變動而低於預期，可能會產生重大減值虧損撥備。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日，開發中物業的賬面值分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣4,074,049,000元及人民幣4,101,447,000元(附註16)。

所得稅及遞延稅項

誠如附註8所詳述，目標集團須繳納中國所得稅。釐定稅項撥備金額及有關稅項支付的時間時須作出重要判斷。於日常業務過程中，有諸多難以確定最終稅項的交易及計算方法。倘該等事宜的最終稅務結果與最初記賬的金額不同，有關差額將會影響作出有關決定期間的所得稅及遞延稅項撥備。

倘管理層認為日後可能有應課稅溢利用作抵銷暫時差額，則會確認有關若干暫時差額的遞延稅項資產。倘預期與最初估計不同，則有關差額會影響估計更改期間的遞延稅項資產及所得稅開支確認。實際動用的結果可能會有所不同。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日，遞延稅項資產的賬面值分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣7,539,000元及人民幣9,005,000元(附註15)。

中國土地增值稅

目標集團須繳納中國土地增值稅。然而，土地增值稅的實施及處理在中國城市的各稅務管轄區之間存在差異，而目標集團尚未與中國任何地方稅務機關就其大部分物業發展項目最終確定其土地增值稅計稅及納稅方法。因此，在釐定土地增值額及其相關土地增值稅時，須作出重要判斷。目標集團基於管理層根據對稅收法規的理解而作出的最佳估計確認土地增值稅。最終稅務結果可能與最初記錄的金額不同，而該等差異將影響當地稅務機關已確定此類稅務的期間的所得稅開支和稅項撥備。

估計其他應收款項(不包括預付款項及應收增值稅)、應收同系附屬公司及關連公司款項減值(屬香港財務報告準則第9號的範圍內)

目標集團依循香港財務報告準則第9號的指引，根據有關違約風險及預期虧損率的假設，就承擔預期信貸虧損的項目(包括其他應收款項、應收同系附屬公司及關連公司款項)作出撥備。目標集團於作出該等假設及選擇減值計算中的輸入參數時，基於目標集團的過程歷史、現行市況及附註2.6所載各報告日期的前瞻性估計作出判斷。倘有關估計有別於原先估計，有關差額將影響估計有變的有關期間內其他應收款項及應收同系附屬公司及關連公司款項的賬面值以及減值撥備。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日，其他應收款項(不包括預付款項及應收增值稅)賬面值分別為人民幣733,000元、人民幣645,000元、人民幣78,861,000元及人民幣79,445,000元，應收同系附屬公司款項賬面值分別為人民幣7,113,000元、人民幣21,198,000元、人民幣25,207,000元及人民幣23,637,000元，而應收關連公司款項分別為人民幣12,658,000元、人民幣17,938,000元、人民幣零元及人民幣零元。有關計提其他應收款項(不包括預付款項及應收增值稅)、應收同系附屬公司及關連公司款項的預期信貸虧損撥備詳情分別載於附註17及18。

4. 收益

目標集團於有關期間並無產生任何收益。

5. 其他收入

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
銀行利息收入	16	1	171	—	723
管理服務費收入	33,567	13,580	—	—	—
雜項收入	143	60	137	27	448
	<u>33,726</u>	<u>13,641</u>	<u>308</u>	<u>27</u>	<u>1,171</u>

6. 融資成本

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元
利息費用：					
— 銀行借款	6,272	—	53	—	4,176
— 應付直接控股公司款項	—	—	99,080	—	15,591
— 應付非控股權益款項	—	—	95,196	—	14,980
租賃負債的融資費用	—	215	118	41	88
合約負債的主要融資成分	—	—	—	—	2,201
借款成本總額	6,272	215	194,447	41	37,036
減：利息資本化	—	—	(178,265)	—	(36,948)
	<u>6,272</u>	<u>215</u>	<u>16,182</u>	<u>41</u>	<u>88</u>

附註：於有關期間，資本化為開發中物業的借貸成本按每年4.45%至7.0%的資本化率計算。

7. 除所得稅前虧損

除所得稅前虧損乃經扣除／(計入)以下各項後得出：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元
物業、廠房及設備折舊	749	644	552	138	227
使用權資產折舊	159	1,937	1,990	494	703
計提其他應收款項的預期信貸虧損撥備	—	—	3	—	—
短期租賃的租賃支出	1,762	735	713	5	333
	<u>1,762</u>	<u>735</u>	<u>713</u>	<u>5</u>	<u>333</u>

8. 所得稅抵免

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元
即期所得稅抵免					
中國企業所得稅 (「企業所得稅」)					
— 本年度	—	—	—	—	107
遞延稅項(附註15)	—	—	(7,539)	—	(1,466)
所得稅抵免總額	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(7,539)</u>	<u>—</u>	<u>(1,359)</u>

按適用稅率計算的會計虧損與所得稅抵免的對賬如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元
除所得稅前虧損	6	3,870	29,139	1,093	7,067
按適用稅率25%計算的稅項	(2)	(968)	(7,285)	(273)	(1,767)
不可扣減開支的稅務影響	97	66	117	24	1,155
未確認稅項虧損的稅務影響	—	902	—	249	—
動用過往未確認稅項虧損	(95)	—	(371)	—	(747)
所得稅抵免	—	—	(7,539)	—	(1,359)

附註：

中國企業所得稅已就有關期間的估計應課稅溢利按25%的法定稅率於過往財務資料中計提撥備。

9. 僱員福利開支

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元
薪金、工資及其他福利	19,044	11,943	—	—	—
定額供款退休計劃供款(附註)	3,071	1,136	—	—	—
	22,115	13,079	—	—	—

附註：由於COVID-19的影響，政府於二零二零年二月至二零二零年十二月頒佈多項政策(包括社會保險寬免)以加快經濟活動復甦，導致截至二零二零年十二月三十一日止年度向定額供款計劃的若干供款有所減免。

10. 董事酬金

董事酬金

於有關期間，概無向目標公司董事支付或應付酬金。

於有關期間，目標集團並無向目標公司董事支付或應付酬金作為吸引其加入或於加入目標集團時的獎金或作為離職補償。於有關期間，概無任何董事放棄或同意放棄任何薪酬的安排。

11. 股息

於有關期間，目標集團並無派付或宣派股息。

12. 於附屬公司的權益

主要附屬公司(不包括除外公司)的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 成立國家/ 地點及日期	法定實體類型	註冊資本詳情	目標集團於以下日期持有的實際權益				主要活動
				於十二月三十一日 二零一九年	於十二月三十一日 二零二零年	於二零二一年 三月三十一日	於二零二二年 三月三十一日	
直接持有權益								
江陰建祥房地產開發有限公司 (「江陰建祥」)	中國/ 二零二一年 九月十九日	有限責任公司	人民幣1,700,000,000元	不適用	不適用	51%	51%	物業開發
間接持有權益								
江陰建瓚房地產開發有限公司 (「江陰建瓚」) (附註25)	中國/ 二零二一年 三月十七日	有限責任公司	人民幣1,700,000,000元	不適用	不適用	51%	51%	物業開發

下表載列有關江陰建祥及其附屬公司(「江陰建祥集團」)，目標集團擁有重大非控股權益的附屬公司的資料。下文呈列的財務資料概要為進行任何公司間撇銷前的金額。

	江陰建祥集團	
	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二二年 三月三十一日 人民幣千元
非控股權益百分比	49%	49%
非流動資產	7,906	9,395
流動資產	4,262,834	4,565,082
流動負債	(2,388,568)	(2,296,540)
非流動負債	(200,000)	(600,000)
資產淨值	1,682,172	1,677,937
非控股權益賬面值	824,264	822,189
	於二零二一年 九月十九日至 二零二一年 十二月三十一日	二零二二年 一月一日至 二零二二年 三月三十一日
收益	—	—
期內虧損	17,828	4,235
期內全面開支總額	17,828	4,235
非控股權益應佔虧損及全面開支總額	8,736	2,075
已付非控股權益股息	—	—
經營活動所得現金流量	210,416	115,129
投資活動所得現金流量	31,399	682
融資活動(所用)／所得現金流量	(146,698)	119,703
淨現金流入	95,117	235,514

13. 物業、廠房及設備

目標集團

	租賃裝修 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日					
成本	756	515	418	841	2,530
累計折舊	(324)	(123)	(115)	(138)	(700)
賬面淨額	432	392	303	703	1,830
截至二零一九年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨額	432	392	303	703	1,830
添置	519	167	57	—	743
折舊	(444)	(118)	(87)	(100)	(749)
年終賬面淨額	507	441	273	603	1,824
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日					
成本	1,275	682	475	841	3,273
累計折舊	(768)	(241)	(202)	(238)	(1,449)
賬面淨額	507	441	273	603	1,824
截至二零二零年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨額	507	441	273	603	1,824
添置	86	46	48	—	180
折舊	(316)	(132)	(96)	(100)	(644)
年終賬面淨額	277	355	225	503	1,360
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日					
成本	1,361	728	523	841	3,453
累計折舊	(1,084)	(373)	(298)	(338)	(2,093)
賬面淨額	277	355	225	503	1,360
截至二零二一年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨額	277	355	225	503	1,360
添置	565	387	182	—	1,134
折舊	(209)	(141)	(102)	(100)	(552)
年終賬面淨額	633	601	305	403	1,942

	租賃裝修 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日					
成本	1,926	1,115	705	841	4,587
累計折舊	(1,293)	(514)	(400)	(438)	(2,645)
賬面淨額	633	601	305	403	1,942
截至二零二二年 三月三十一日止期間					
期初賬面淨額	633	601	305	403	1,942
添置	—	38	3	—	41
折舊	(115)	(53)	(34)	(25)	(227)
期終賬面淨額	518	586	274	378	1,756
於二零二二年三月三十一日					
成本	1,926	1,153	708	841	4,628
累計折舊	(1,408)	(567)	(434)	(463)	(2,872)
賬面淨額	518	586	274	378	1,756

折舊費用經計入：

	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元 (未經審核)	二零二二年 人民幣千元
合併財務狀況表					
— 於開發中物業中資本化	—	—	—	—	18
合併損益及其他全面收益表					
— 行政開支	749	644	552	138	209
	749	644	552	138	227

目標公司

	租賃裝修 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日					
成本	756	515	418	841	2,530
累計折舊	(324)	(123)	(115)	(138)	(700)
賬面淨額	432	392	303	703	1,830
截至二零一九年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨額	432	392	303	703	1,830
添置	519	167	57	—	743
折舊	(444)	(118)	(87)	(100)	(749)
年終賬面淨額	507	441	273	603	1,824
於二零一九年十二月三十一日 及二零二零年一月一日					
成本	1,275	682	475	841	3,273
累計折舊	(768)	(241)	(202)	(238)	(1,449)
賬面淨額	507	441	273	603	1,824
截至二零二零年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨額	507	441	273	603	1,824
添置	86	46	48	—	180
折舊	(316)	(132)	(96)	(100)	(644)
年終賬面淨額	277	355	225	503	1,360
於二零二零年十二月三十一日 及二零二一年一月一日					
成本	1,361	728	523	841	3,453
累計折舊	(1,084)	(373)	(298)	(338)	(2,093)
賬面淨額	277	355	225	503	1,360
截至二零二一年 十二月三十一日止年度					
年初賬面淨額	277	355	225	503	1,360
添置	565	194	10	—	769
折舊	(209)	(141)	(101)	(100)	(551)
年終賬面淨額	633	408	134	403	1,578
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日					
成本	1,926	922	533	841	4,222
累計折舊	(1,293)	(514)	(399)	(438)	(2,644)
賬面淨額	633	408	134	403	1,578

	租賃裝修 人民幣千元	傢具及裝置 人民幣千元	廠房及機器 人民幣千元	汽車 人民幣千元	總計 人民幣千元
截至二零二二年 三月三十一日止期間					
期初賬面淨額	633	408	134	403	1,578
折舊	(115)	(44)	(26)	(25)	(210)
期終賬面淨額	518	364	108	378	1,368
於二零二二年三月三十一日					
成本	1,926	922	533	841	4,222
累計折舊	(1,408)	(558)	(425)	(463)	(2,854)
賬面淨額	518	364	108	378	1,368

14. 使用權資產

目標集團及目標公司

	租賃物業 人民幣千元
於二零一九年一月一日	—
添置	5,890
折舊	(159)
於二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	5,731
添置	157
折舊	(1,937)
於二零二零年十二月三十一日及二零二一年一月一日	3,951
添置	852
折舊	(1,990)
於二零二一年十二月三十一日及二零二二年一月一日	2,813
折舊	(703)
於二零二二年三月三十一日	2,110

使用權資產指中國的辦公室租賃。中國的辦公室租賃通常初步為期2至3年。概無租賃包含可變租賃付款。若干租賃包含在合約期限結束後將租賃續期的選擇權。目標集團認為於租賃開始時不會行使任何延期選擇權或終止選擇權。

15. 遞延稅項資產

以下為於有關期間在合併財務狀況表確認的遞延稅項資產及其變動：

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
於一月一日	—	—	—	7,539
於損益確認(附註8)	—	—	7,539	1,466
	—	—	7,539	9,005
遞延稅項資產				
		未動用 稅項虧損 人民幣千元	預付所得稅 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日、二零一九年 十二月三十一日、二零二零年一月一日、 二零二零年十二月三十一日及二零二一年 一月一日		—	—	—
於損益確認		5,282	2,257	7,539
於二零二一年十二月三十一日 及二零二二年一月一日		5,282	2,257	7,539
於損益確認		(5,282)	6,748	1,466
於二零二二年三月三十一日		—	9,005	9,005

16. 開發中物業及其他合約成本

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
開發中物業(附註(a))	—	—	4,074,049	4,101,447
其他合約成本(附註(b))	—	—	1,513	3,510
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>4,075,562</u>	<u>4,104,957</u>

附註：

- (a) 所有開發中物業均位於中國。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日，相關租賃土地的賬面值分別約為人民幣零元、人民幣零元、人民幣3,566,597,000元及人民幣3,566,597,000元，餘下租期介乎40年至70年。

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日，預期開發中物業將於報告日起超過十二個月竣工，該期間屬正常經營週期，一般為兩至三年。

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日，賬面值分別為人民幣3,566,597,000元及人民幣3,566,597,000元的租賃土地已抵押予銀行，以取得目標集團的銀行借款。已抵押銀行借款的詳情載於附註22。

- (b) 資本化合約成本有關就客戶就目標集團於各報告日期在建物業訂立買賣協議支予物業代理的增量銷售佣金。合約成本在確認相關物業銷售收入期間於合併損益及其他全面收益表中確認為「銷售開支」的一部分。

於有關期間，概無資本化合約成本於損益中確認，且資本化合約成本概無減值。於二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日，預計於一年後收回的資本化合約成本金額分別為人民幣1,513,000元及人民幣3,510,000元。

17. 其他應收款項

目標集團

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
其他應收款項				
按金(附註)	614	645	70,242	73,354
預付款項	78	65	1,113	8,923
其他應收款項	119	—	8,622	6,094
應收增值稅	—	141	13,016	33,066
	<u>811</u>	<u>851</u>	<u>92,993</u>	<u>121,437</u>
減：預期信貸虧損撥備	—	—	(3)	(3)
	<u>811</u>	<u>851</u>	<u>92,990</u>	<u>121,434</u>

附註：按金主要包括租金按金、水電費按金、建築工程按金及雜項項目相關按金，預期將於超過12個月後但於正常營運週期內收回。

目標公司

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
其他應收款項				
按金	614	645	834	848
預付款項	78	65	—	113
其他應收款項	119	—	—	20
應收增值稅	—	141	—	54
	<u>811</u>	<u>851</u>	<u>834</u>	<u>1,035</u>

18. 應收／(應付)同系附屬公司／關連公司*／非控股權益／直接控股公司款項

目標集團及目標公司

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日，應收／(應付)同系附屬公司及關連公司*款項為無抵押、免息及須按要求償還。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日，應付直接控股公司款項及應付非控股權益款項為無抵押，按實際年利率7%計息並須按要求償還，惟於二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日應付非控股權益款項分別人民幣95,196,000元及人民幣110,175,000元以及於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日應付直接控股公司款項分別人民幣373,959,000元、人民幣29,569,000元、人民幣986,770,000元及人民幣997,879,000元(免息)除外。

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日，目標公司的直接控股公司建發房地產已承諾就未收回應收同系附屬公司款項分別人民幣7,113,000元、人民幣21,198,000元、人民幣25,207,000元及人民幣23,637,000元以及應收關連公司*款項分別人民幣12,658,000元、人民幣17,938,000元、人民幣零元及人民幣零元而可能產生的任何虧損向目標公司作出賠償。因此，於有關期間並無確認虧損撥備。

* 關連公司指建發房產的聯營公司。

19. 銀行及手頭現金

目標集團

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	410	507	18,938	144,454
受限制銀行存款	—	—	76,680	186,359
	<u>410</u>	<u>507</u>	<u>95,618</u>	<u>330,813</u>

目標公司

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
銀行及手頭現金	<u>410</u>	<u>507</u>	<u>500</u>	<u>182</u>

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日，目標集團的銀行結餘分別人民幣410,000元、人民幣507,000元、人民幣95,618,000元及人民幣330,813,000元以人民幣計值並存放在中國的銀行。人民幣並非可自由兌換貨幣。根據《中華人民共和國外匯管理條例》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，目標集團獲准在獲授權進行外匯業務的銀行兌換人民幣為外幣。

受限制銀行存款指存入指定銀行賬戶，以人民幣計值的建築預售物業有擔保按金。根據相關政府規定，目標集團若干物業開發公司須於指定銀行賬戶存放若干數額的預售所得款項，作為相關物業建築項目的擔保按金。該按金僅可於獲得有關政府機關批准時用於支付有關物業的建築費用。該擔保按金將於相關物業的建築竣工後解除。

20. 貿易及其他應付款項

目標集團

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貿易應付款項	—	—	191,192	65,414
其他應付款項				
應付利息	—	—	53	758
應付薪金	6,243	9	—	—
應付增值稅	1,574	1,819	1,735	670
已收按金	—	—	4,873	1,346
其他	—	29	10,390	770
	<u>7,817</u>	<u>1,857</u>	<u>17,051</u>	<u>3,544</u>
	<u>7,817</u>	<u>1,857</u>	<u>208,243</u>	<u>68,958</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。於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日，根據發票日期計，貿易應付賬款的賬齡分析如下：

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
0至30天	—	—	167,779	59,346
31至60天	—	—	20,440	—
61至90天	—	—	109	964
90天以上	—	—	2,864	5,104
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>191,192</u>	<u>65,414</u>

目標公司

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
其他應付款項				
應付薪金	6,243	9	—	—
應付增值稅	1,574	1,819	498	—
已收按金	—	—	25	576
其他	—	29	29	38
	<u>7,817</u>	<u>1,857</u>	<u>552</u>	<u>614</u>

21. 租賃負債

目標集團及目標公司

租賃負債的餘下合約到期情況如下：

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
最低租賃付款總額：				
一年內	2,149	1,747	2,920	2,244
於一年後但於兩年內	<u>3,760</u>	<u>2,143</u>	—	—
	5,909	3,890	2,920	2,244
租賃負債的未來融資費用	<u>(377)</u>	<u>(170)</u>	<u>(118)</u>	<u>(88)</u>
租賃負債現值	<u>5,532</u>	<u>3,720</u>	<u>2,802</u>	<u>2,156</u>
	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
最低租賃付款總額：				
一年內	1,937	1,619	2,802	2,156
於一年後但於兩年內	<u>3,595</u>	<u>2,101</u>	—	—
	5,532	3,720	2,802	2,156
減：於一年內到期列作 流動負債的部分	<u>(1,937)</u>	<u>(1,619)</u>	<u>(2,802)</u>	<u>(2,156)</u>
於一年後到期列作非流動 負債的部分	<u>3,595</u>	<u>2,101</u>	—	—

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年(未經審核)及二零二二年三月三十一日止三個月,租賃(包括短期租賃)的現金總流出分別為人民幣2,120,000元、人民幣2,919,000元、人民幣2,601,000元、人民幣559,000元及人民幣1,067,000元。

22. 計息借款

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
銀行貸款, 有抵押	—	—	200,000	600,000

於各報告日期,目標集團應償還的銀行貸款如下:

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年	二零二零年	二零二一年	三月三十一日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
應償還賬面值				
於第二年	—	—	200,000	200,000
第三至第五年	—	—	—	400,000
	—	—	200,000	600,000

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日,目標集團的銀行貸款由目標集團的開發中物業(賬面值分別約為人民幣零元、人民幣零元、人民幣3,566,597,000元及人民幣3,566,597,000元)(附註16)的法定押記擔保。

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日,已抵押借款由目標集團直接控股公司建發房產提供擔保。

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年三月三十一日,銀行貸款按實際年利率介乎4.45%至4.65%計息。

23. 繳足股本

目標公司於有關期間的註冊及繳足股本變動如下:

	人民幣千元
於二零一九年一月一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年一月一日	50,000
資本注資	35,000
於二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日	85,000

24. 儲備

目標集團

目標集團於有關期間的儲備金額及其變動於過往財務資料的合併權益變動表內呈列。

資本儲備

有關金額主要包括除外公司的投資成本及視作直接控股公司注資。截至二零二零年十二月三十一日止年度，除外公司已出售予建發房產，現金代價約為人民幣340,290,000元。

目標公司

目標公司的儲備變動如下：

	資本儲備 人民幣千元	累計虧損 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	(343,000)	(67,755)	(410,755)
年內虧損及全面開支總額	—	(6)	(6)
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	(343,000)	(67,761)	(410,761)
視作直接控股公司注資	340,290	—	340,290
年內虧損及全面開支總額	—	(3,870)	(3,870)
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	(2,710)	(71,631)	(74,341)
年內虧損及全面開支總額	—	(3,771)	(3,771)
於二零二一年十二月三十一日及 二零二二年一月一日	(2,710)	(75,402)	(78,112)
期內虧損及全面開支總額	—	(1,473)	(1,473)
於二零二二年三月三十一日	(2,710)	(76,875)	(79,585)

25. 收購一間附屬公司

於二零二一年十一月，目標集團向建發房地產無償收購江陰建瓚的51%股權，該公司持有物業開發項目。所收購的江陰建瓚於收購前並無經營任何業務或擁有實質性營運，主要資產為開發中物業。因此，目標集團認為此為實質上收購資產，而已付購買代價與所收購資產淨額之間的差額將確認為開發中物業的賬面值調整。交易代價乃參考所收購資產的公平值釐定。所收購附屬公司的詳情概述如下：

	收購時確認的 資產及負債 人民幣千元
開發中物業及其他合約成本	3,849,989
銀行及手頭現金	31,597
其他應收款項	71,591
預付稅項	1,430
貿易及其他應付款項	(24,408)
應付非控股權益款項	(1,925,798)
應付直接控股公司款項	(2,004,401)
	<hr/>
可識別負債淨額總數	—
減：非控股權益	—
	<hr/>
所收購負債淨額	—
	<hr/>
所收購附屬公司的銀行及手頭現金	31,597
減：以現金結算的購買代價	—
	<hr/>
收購附屬公司的現金流入	<u>31,597</u>

26. 重大關聯方交易

除該等於有關期間的過往財務資料其他部分所披露者外，目標集團與關聯方進行下列交易：

交易性質：	截至十二月三十一日止年度			截至三月三十一日止三個月	
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元 (未經審核)
直接控股公司：					
應付直接控股公司款項的 利息開支	—	—	99,080	—	15,591
同系附屬公司：					
已收管理服務費	33,567	13,580	—	—	—
租賃收入	<u>120</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

除上述者外，目標公司概無於年末／期末時或年／期內任何時間訂立其他重大交易、安排或合約而目標公司董事或目標公司董事的關連實體於其中直接或間接擁有重大權益。

主要管理層人員薪酬

目標集團的董事及高級管理層被視為目標集團的主要管理層，於有關期間內概無已付或應付董事及高級管理層的薪酬。

27. 資本承擔

於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日，目標集團的資本承擔如下：

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
已訂約但未撥備				
— 租賃裝修	—	—	—	68
— 物業開發活動	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>463,113</u>	<u>427,231</u>

28. 融資活動產生的負債的對賬

目標集團融資活動產生的負債變動可分類如下：

	計息借貸 人民幣千元	應付同系 附屬公司款項 人民幣千元	應付非控 股權益款項 人民幣千元	應付直接 控股公司款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
於二零一九年一月一日	476,800	—	—	—	—	476,800
現金流量：						
— 還款	(476,800)	—	—	—	—	(476,800)
— 新增	—	—	—	375,959	—	375,959
— 已付租賃款項	—	—	—	—	(358)	(358)
非現金：						
— 訂立新租賃	—	—	—	—	5,890	5,890
於二零一九年十二月三十一日及 二零二零年一月一日	—	—	—	375,959	5,532	381,491
現金流量：						
— 還款	—	—	—	(346,390)	—	(346,390)
— 已付租賃款項	—	—	—	—	(2,184)	(2,184)
非現金：						
— 訂立新租賃	—	—	—	—	157	157
— 利息開支	—	—	—	—	215	215
於二零二零年十二月三十一日及 二零二一年一月一日	—	—	—	29,569	3,720	33,289
現金流量：						
— 還款	—	—	(908,642)	(87,609)	—	(996,251)
— 新增	200,000	2,120	—	—	—	202,120
— 已付租賃款項	—	—	—	—	(1,888)	(1,888)
非現金：						
— 訂立新租賃	—	—	—	—	852	852
— 收購附屬公司(附註25)	—	—	1,925,798	2,004,401	—	3,930,199
— 利息開支	—	—	—	—	118	118
於二零二一年十二月三十一日	200,000	2,120	1,017,156	1,946,361	2,802	3,168,439

	計息借貸 人民幣千元	應付同系 附屬公司款項 人民幣千元	應付非控 股權益款項 人民幣千元	應付直接 控股公司款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
二零二二年一月一日	200,000	2,120	1,017,156	1,946,361	2,802	3,168,439
現金流量：						
— 還款	—	(2,120)	(117,321)	(126,651)	—	(246,092)
— 新增	400,000	—	—	—	—	400,000
— 已付租賃款項	—	—	—	—	(734)	(734)
非現金：						
— 利息開支	—	—	—	—	88	88
於二零二二年三月三十一日	<u>600,000</u>	<u>—</u>	<u>899,835</u>	<u>1,819,710</u>	<u>2,156</u>	<u>3,321,701</u>

29. 財務擔保合約

目標集團出具的財務擔保的面值分析如下：

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
就向目標集團物業買家 批出的按揭融資向銀行 及金融機構作出的擔保	—	—	1,775	68,891

該款項指與若干銀行及金融機構就為目標集團物業單位的若干買方安排的按揭貸款所授出的按揭融資有關的擔保。該等擔保乃為擔保上述買方的還款責任而提供。擔保期將自授出按揭之日開始並於下列較早者發生時終止：(i) 出具房地產所有權證（一般於完成擔保登記後平均二至三年內可以取得）；或(ii) 物業買方償還按揭貸款。

根據擔保條款，在有關買方拖欠按揭貸款付款的情況下，目標集團負責償還違約買方欠付銀行及金融機構的尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金，而目標集團有權接管相關物業的法定業權及所有權。倘若出現拖欠付款，相關物業的可變現淨值能夠涵蓋尚未償還按揭本金連同應計利息及罰金的還款，因此於過往財務資料中並無計提撥備。由於適用的拖欠率較低，目標公司董事認為財務擔保的公平值並不重大。

30. 財務風險管理及公平值計量

目標集團因在日常業務過程中及投資活動中利用金融工具而承受財務風險。財務風險包括利率風險、信貸風險及流動資金風險。

財務風險管理在目標公司董事會緊密合作下由目標集團總部協調。財務風險管理總體目標是專注於減少目標集團金融市場風險以確保其短期至中期的現金流量。

30.1 金融資產及金融負債的類別

目標集團

合併財務狀況表呈列的賬面值涉及以下類別的金融資產及金融負債：

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
金融資產				
按攤銷成本計量：				
— 其他應收款項	733	645	78,861	79,445
— 應收同系附屬公司 款項	7,113	21,198	25,207	23,637
— 應收關連公司款項	12,658	17,938	—	—
— 銀行及手頭現金	410	507	95,618	330,813
	<u>20,914</u>	<u>40,288</u>	<u>199,686</u>	<u>433,895</u>
	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
金融負債				
按攤銷成本計量：				
— 貿易及其他應付 款項	6,243	38	201,635	66,942
— 應付直接控股 公司款項	375,959	29,569	1,946,361	1,819,710
— 應付同系附屬公司 款項	—	—	2,120	—
— 應付非控股權益 款項	—	—	1,017,156	899,835
— 計息借款	—	—	200,000	600,000
— 租賃負債	5,532	3,720	2,802	2,156
	<u>387,734</u>	<u>33,327</u>	<u>3,370,074</u>	<u>3,388,643</u>

目標公司

	於十二月三十一日			於二零二二年
	二零一九年 人民幣千元	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	三月三十一日 人民幣千元
金融資產				
按攤銷成本計量：				
— 其他應收款項	733	645	834	868
— 應收關連公司款項	12,658	17,938	—	—
— 應收同系附屬公司 款項	7,113	21,198	25,207	23,637
— 銀行結餘	410	507	500	182
	<u>20,914</u>	<u>40,288</u>	<u>26,541</u>	<u>24,687</u>
金融負債				
按攤銷成本計量：				
— 其他應付款項	6,243	38	29	38
— 應付直接控股 公司款項	375,959	29,569	887,690	887,147
— 租賃負債	5,532	3,720	2,802	2,156
	<u>387,734</u>	<u>33,327</u>	<u>890,521</u>	<u>889,341</u>

30.2 利率風險

利率風險指金融工具的公平值或現金流量因市場利率變動而出現波動的風險。

貴集團面臨與固定利率的計息借款、應付直接控股公司款項及應付非控股權益款項相關的公平值利率風險(詳情載於附註18)。目標公司董事認為公平值利息風險對目標集團而言並不重大。

目標集團亦面臨浮息銀行結餘相關的現金流量利率風險。貴集團的現金流量利率風險主要集中於銀行結餘利率波動。目標公司董事認為銀行存款的利率風險極微。

目標集團現時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。

30.3 信貸風險

信貸風險指金融工具的對手方未能按金融工具的條款履行其責任，因而導致目標集團錄得財務虧損的風險。目標集團就已確認金融資產所承受的最大信貸風險受限

於附註30.1所載於各報告日期的賬面值。目標集團亦承受提供財務擔保所產生信貸風險，有關金額於附註29內披露。

按攤銷成本計量的金融資產包括按金、其他應收款項、應收同系附屬公司及關連公司款項、銀行結餘以及目標公司的其他應收款項、應收同系附屬公司及關連公司款項。為盡量降低按攤銷成本計量的金融資產的信貸風險，管理層將根據歷史還款記錄及過往經驗以及抵押品及當前外部資料，定期對按金、其他應收款項、應收同系附屬公司及關連公司款項、銀行結餘及目標公司的其他應收款項、應收同系附屬公司及關連公司的款項的可收回性進行集體及個別評估，並予以調整以反映概率加權的前瞻性資料，包括相關債務人經營的違約率。目標集團已實施其他監控程序以確保採取跟進行動收回逾期債務。就此，按攤銷成本計量的該等金融資產的信貸風險被視為較低。

目標集團已進行評估，根據12個月預期信貸虧損法計算的按金及其他應收款項的預期信貸虧損極低，乃由於該等金融資產的信貸風險自初步確認以來並無顯著增加，且違約風險於有關期間較低。

就銀行結餘而言，目標集團已進行評估，銀行結餘存放於獲國際信貸評級機構給予高信貸評級的銀行。根據市場資料，違約風險較低，而目標集團認為信貸風險並不重大。

就應收同系附屬公司及關連公司款項相關的信貸風險而言，目標集團預期應收同系附屬公司及關連公司款項相關的信貸風險較低，原因為目標公司的直接控股公司已承諾就未收回應收同系附屬公司及關連公司款項可能產生的任何虧損向目標集團作出賠償。因此，於有關期間概無確認虧損撥備。

30.4 流動資金風險

流動資金風險指目標集團未能履行其以交付現金或其他金融資產結算金融負債相關責任的風險。目標集團在清償貿易及其他應付款項、應付直接控股公司款項、應付非控股權益款項、應付同系附屬公司款項、計息借款及租賃負債以及在現金流量管理方面面臨流動資金風險。目標集團的目的是將流動資產及承諾融資維持於適當水平，以應付其短期及較長期流動資金需求。

管理層在履行其責任時監控目標集團的現金流量預測。

以下為 貴集團及 貴公司於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日的金融負債的剩餘合約到期分析。當債權人可選擇何時清償負債，則負債乃按目標集團可能被要求付款的最早日期為基準計算。倘以分期形式償付負債，每次分期付款乃分配至目標集團承諾付款的最早期間。以下合約到期分析乃以金融負債的未貼現現金流量為基準。

目標集團

	一年內或 按要求 人民幣千元	超過一年但 兩年內 人民幣千元	超過兩年但 五年內 人民幣千元	總未貼 現合約 現金流量 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	6,243	—	—	6,243	6,243
應付直接控股公司款項	375,959	—	—	375,959	375,959
租賃負債	2,149	3,760	—	5,909	5,532
	<u>384,351</u>	<u>3,760</u>	<u>—</u>	<u>388,111</u>	<u>387,734</u>
於二零二零年					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	38	—	—	38	38
應付直接控股公司款項	29,569	—	—	29,569	29,569
租賃負債	1,747	2,143	—	3,890	3,720
	<u>31,354</u>	<u>2,143</u>	<u>—</u>	<u>33,497</u>	<u>33,327</u>
於二零二一年					
十二月三十一日					
貿易及其他應付款項	201,635	—	—	201,635	201,635
應付直接控股公司款項	1,946,361	—	—	1,946,361	1,946,361
應付同系附屬公司款項	2,120	—	—	2,120	2,120
應付非控股權益款項	1,017,156	—	—	1,017,156	1,017,156
計息借款	8,900	203,438	—	212,338	200,000
租賃負債	2,920	—	—	2,920	2,802
	<u>3,179,092</u>	<u>203,438</u>	<u>—</u>	<u>3,382,530</u>	<u>3,370,074</u>
已發出財務擔保(附註) 最高擔保金額(附註29)	<u>1,775</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1,775</u>	<u>1,775</u>
於二零二二年三月三十一日					
貿易及其他應付款項	66,942	—	—	66,942	66,942
應付直接控股公司款項	1,819,710	—	—	1,819,710	1,819,710
應付非控股權益款項	899,835	—	—	899,835	899,835
計息借款	27,300	221,887	407,310	656,497	600,000
租賃負債	2,244	—	—	2,244	2,156
	<u>2,816,031</u>	<u>221,887</u>	<u>407,310</u>	<u>3,445,228</u>	<u>3,388,643</u>
已發出財務擔保(附註) 最高擔保金額(附註29)	<u>68,891</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>68,891</u>	<u>68,891</u>

目標公司

	一年內或 按要求 人民幣千元	超過一年但 兩年內 人民幣千元	總未貼現合約 現金流量 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				
其他應付款項	6,243	—	6,243	6,243
應付直接控股公司 款項	375,959	—	375,959	375,959
租賃負債	2,149	3,760	5,909	5,532
	<u>384,351</u>	<u>3,760</u>	<u>388,111</u>	<u>387,734</u>
於二零二零年				
十二月三十一日				
其他應付款項	38	—	38	38
應付直接控股公司 款項	29,569	—	29,569	29,569
租賃負債	1,747	2,143	3,890	3,720
	<u>31,354</u>	<u>2,143</u>	<u>33,497</u>	<u>33,327</u>
於二零二一年				
十二月三十一日				
其他應付款項	29	—	29	29
應付直接控股公司 款項	887,690	—	887,690	887,690
租賃負債	2,920	—	2,920	2,802
	<u>890,639</u>	<u>—</u>	<u>890,639</u>	<u>890,521</u>
於二零二二年				
三月三十一日				
其他應付款項	38	—	38	38
應付直接控股公司 款項	887,147	—	887,147	887,147
租賃負債	2,244	—	2,244	2,156
	<u>889,429</u>	<u>—</u>	<u>889,429</u>	<u>889,341</u>

附註：上文就財務擔保合約所包含金額包括倘擔保的對方作出索償，目標集團根據全面擔保安排必須支付的最高金額。根據於各個報告日期的預測，董事認為貸款借款方不大可能拖欠償還貸款，故此並無就目標集團的擔保責任作出撥備。

30.5 公平值

董事認為，按攤銷成本列賬的金融資產及金融負債賬面值與其各自於二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日以及二零二二年三月三十一日的公平值相若。

31. 非現金交易

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年(未經審核)及二零二二年三月三十一日止三個月,合約負債產生重大融資部分分別為人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元、人民幣零元及人民幣2,201,000元。

截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二一年(未經審核)及二零二二年三月三十一日止三個月,目標集團訂立若干租賃合約,於租賃開始日期分別確認人民幣5,890,000元、人民幣157,000元、人民幣852,000元、人民幣零元及人民幣零元的添置使用權資產及租賃負債。

32. 資本管理

目標集團的資本管理目標為保障目標集團的持續經營能力,以為股東提供回報及為其他持份者提供利益,並維持最佳資本結構以降低資本成本。

為維持或調整資本結構,目標集團可調整派付予股東的股息金額、向股東退還資本或出售資產以減少債務。

33. 報告日期後事項

新型冠狀病毒(「COVID-19」)自二零二二年初再次於中國爆發,中國範圍內已實施一系列防控措施。於二零二二年五月,目標集團曾經遇上建築工程臨時停工。目標集團將繼續評估其於中短期內對目標集團的合併財務狀況、財務表現及現金流量以及目標集團的可動用財務資源所構成的影響。

III. 後續財務報表

目標公司及其附屬公司並無就二零二二年三月三十一日後至本報告日期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」)，連同其於建發房地產集團南京有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)的權益，由本公司董事編製，以說明收購目標集團100%股權(「建議收購事項」)對經擴大集團綜合財務狀況表的財務影響，猶如建議收購事項已於二零二一年十二月三十一日完成。

於建議收購事項完成後，本集團將擁有目標公司(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，旨在說明建議收購事項對經擴大集團綜合財務狀況的影響，以供載入本通函(「通函」)。

編製未經審核備考財務資料時乃基於本集團於二零二一年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表(摘錄自本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度已刊發年度報告)及就下文附註所闡述建議收購事項作出備考調整後目標集團於二零二二年三月三十一日的經審核合併財務狀況表(摘錄自本通函附錄二所載會計師報告)，而該等調整(i)與建議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，猶如建議收購事項已於二零二一年十二月三十一日完成。目標集團的會計政策載於本通函附錄二的會計師報告，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建議收購事項於二零二一年十二月三十一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二零二一年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告所載本集團的過往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		目標集團		小計	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	備考調整 人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註7	經擴大集團 人民幣千元
	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 附註1	於二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 附註2	於二零二一年 三月三十一日 人民幣千元 附註2	於二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 附註2							
非流動資產											
物業、廠房及設備	319,838	1,756	321,594	321,594							321,594
使用權資產	283,868	2,110	285,978	285,978							285,978
投資物業	1,310,153	—	1,310,153	1,310,153							1,310,153
無形資產	651,522	—	651,522	651,522							651,522
於附屬公司的投資	—	—	—	—	20,487			(20,487)			—
於聯營公司的權益	13,093,625	—	13,093,625	13,093,625							13,093,625
於合營企業的權益	660,294	—	660,294	660,294							660,294
其他金融資產	245,700	—	245,700	245,700							245,700
收購土地的按金	64,166	—	64,166	64,166							64,166
遞延稅項資產	4,390,144	9,005	4,399,149	4,399,149							4,399,149
	21,019,310	12,871	21,032,181	21,032,181							21,032,181
流動資產											
物業存貨、其他存貨及 其他合約成本	222,920,780	4,101,447	227,022,227	227,022,227			26,325				227,048,552
— 開發中物業	7,058,250	—	7,058,250	7,058,250							7,058,250
— 持作銷售物業	17,592	—	17,592	17,592							17,592
— 其他存貨	1,234,427	3,510	1,237,937	1,237,937							1,237,937
— 其他合約成本	166,378	—	166,378	166,378							166,378
合約資產	9,076,538	121,434	9,197,972	9,197,972							9,197,972
貿易及其他應收款項	26,462,676	—	26,462,676	26,462,676							26,462,676
應收非控股權益款項	—	—	—	—							—
應收關聯公司款項	—	23,637	23,637	23,637					(13,807)		9,830
應收同系附屬公司款項	—	—	—	—							—
其他金融資產	280,500	—	280,500	280,500							280,500
收購土地的按金	7,038,796	—	7,038,796	7,038,796							7,038,796
預付稅項	2,192,838	9,098	2,201,936	2,201,936							2,201,936
銀行及手頭現金	46,054,130	330,813	46,384,943	46,384,943	(20,487)	(1,819,710)		(500)			44,544,246
	322,502,905	4,589,939	327,092,844	327,092,844							325,264,665

	本集團 於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 附註1	目標集團 於二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 附註2	小計 人民幣千元	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	備考調整 人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註7	經擴大集團 人民幣千元
流動負債									
貿易及其他應付款項	32,392,098	68,958	32,461,056						32,461,056
合約負債	148,118,139	392,595	148,510,734						148,510,734
應付直接控股公司款項	—	1,819,710	1,819,710		(1,819,710)				—
應付關聯公司款項	7,944,227	—	7,944,227					(13,807)	7,930,420
應付非控股權益款項	6,388,232	899,835	7,288,067						7,288,067
計息借款	4,859,455	—	4,859,455						4,859,455
所得稅負債	3,108,306	3,205	3,111,511						3,111,511
租賃負債	49,598	2,156	51,754						51,754
證券化安排的收款	1,998,346	—	1,998,346						1,998,346
	<u>204,858,401</u>	<u>3,186,459</u>	<u>208,044,860</u>						<u>206,211,343</u>
流動資產淨額	<u>117,644,504</u>	<u>1,403,480</u>	<u>119,047,984</u>						<u>119,053,322</u>
總資產減流動負債	<u>138,663,814</u>	<u>1,416,351</u>	<u>140,080,165</u>						<u>140,085,503</u>

	本集團 於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元 附註1	目標集團 於二零二二年 三月三十一日 人民幣千元 附註2	小計 人民幣千元	人民幣千元 附註3	人民幣千元 附註4	備考調整 人民幣千元 附註5	人民幣千元 附註6	人民幣千元 附註7	經擴大集團 人民幣千元
非流動負債									
中間控股公司貸款	37,637,867	—	37,637,867						37,637,867
租賃負債	141,236	—	141,236						141,236
證券化安排的收款	—	—	—						—
計息借款	36,807,502	600,000	37,407,502						37,407,502
遞延稅項負債	820,389	—	820,389						820,389
	<u>75,406,994</u>	<u>600,000</u>	<u>76,006,994</u>						<u>76,006,994</u>
負債總額	<u>280,265,395</u>	<u>3,786,459</u>	<u>284,051,854</u>						<u>282,218,337</u>
資產淨額	<u>63,256,820</u>	<u>816,351</u>	<u>64,073,171</u>						<u>64,078,509</u>
權益									
股本	117,215	85,000	202,215			(85,000)			117,215
儲備	11,994,098	(90,838)	11,903,260			90,838	(500)		11,993,598
本公司權益持有人 應佔權益	12,111,313	(5,838)	12,105,475						12,110,813
永久貸款認購人 應佔權益	14,500,000	—	14,500,000						14,500,000
母公司擁有人 應佔權益	26,611,313	(5,838)	26,605,475						26,610,813
非控股權益	36,645,507	822,189	37,467,696						37,467,696
權益總額	<u>63,256,820</u>	<u>816,351</u>	<u>64,073,171</u>						<u>64,078,509</u>

附註：

- (1) 有關結餘摘錄自本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度的已刊發年度報告所載本集團於二零二一年十二月三十一日的經審核綜合財務狀況表。
- (2) 有關結餘摘錄自本通函附錄二的會計師報告所載目標集團於二零二二年三月三十一日的合併財務狀況表。
- (3) 有關調整指收購目標集團的現金代價人民幣20,487,000元。於收購事項完成後，目標集團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資產收購，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值的調整。
- (4) 有關調整指償還股東貸款(猶如建議收購事項已於二零二一年十二月三十一日進行)以及償還建發房產先前向目標集團墊付人民幣1,819,710,000元(即於二零二二年三月三十一日的結餘)的股東貸款。股東貸款將根據該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。於建議收購事項完成後，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值的調整。
- (6) 有關調整指建議收購事項應佔估計專業費用約人民幣500,000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) 有關調整指抵銷本集團與目標集團於二零二一年十二月三十一日的結餘，猶如收購事項於二零二一年十二月三十一日進行。
- (8) 概無作出有關調整以反映經擴大集團於二零二一年十二月三十一日後訂立的任何交易結果或其他交易。

B. 編製供載入通函的未經審核備考財務資料的獨立申報會計師核證報告

以下為申報會計師香港執業會計師致同(香港)會計師事務所有限公司就本集團的備考財務資料所編製的報告全文，以供載入本通函。



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」)及建發房地產集團南京有限公司(「目標公司」)及其附屬公司(統稱為「目標集團」)(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 貴公司所發出於二零二一年十二月三十一日的未經審核備考綜合財務狀況表以及載於日期為二零二二年六月二十二日的通函(「通函」)附錄三A部份的相關附註(「未經審核備考財務資料」)。 貴公司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，旨在說明收購目標公司100%股權的建議收購事項(「建議收購事項」)對 貴集團於二零二一年十二月三十一日財務狀況的影響，猶如收購事項已於二零二一年十二月三十一日進行。作為該流程一部份，有關 貴集團於二零二一年十二月三十一日的財務狀況的資料乃由董事摘錄自 貴集團截至二零二一年十二月三十一日止年度的經審核綜合財務報表(已就此刊發審核報告)。

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执行程序，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過往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，吾等概無保證於二零二一年十二月三十一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於所有重大方面按照適用標準妥為編製作出報告的合理核證委聘工作涉及執行情序，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

銅鑼灣

恩平道28號

利園二期11樓

二零二二年六月二十二日

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江陰土地以現有狀況於二零二二年三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
鰂魚涌
華蘭路18號
太古坊
港島東中心27樓

敬啟者：

有關：江陰建瓴房地產開發有限公司（「江陰建瓴」）所持有位於中國江蘇省江陰市雲亭街道敵山灣，佔地面積約為**207,845**平方米，作住宅和商業用途的江陰土地

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」）指示編製由江陰建瓴於中華人民共和國（「中國」）持有的江陰土地的市場估值，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江陰土地於二零二二年三月三十一日（「估值日」）的市值的意見。

市值的定義

吾等對江陰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（二零二零年版），市值界定為「某項資產或負債於估值日期經適當市場推銷後，自願買賣雙方在知情、審慎及並無強迫之情況下進行公平交易的估計金額」。

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。

吾等對位於中國的江陰土地進行估值時，已參考 貴公司法律顧問天衡聯合律師事務所日期為二零二二年六月二十二日的中國法律意見，以按名義年度土地使用費出讓江陰土地於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。吾等倚賴江陰建瓴提供有關江陰土地業權及江陰土地權益的資料及建議，以及中國法律意見。在對江陰土地進行估值時，吾等乃以擁有人可強制行使江陰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、佔用或轉讓江陰土地為基準編製估值。

吾等的估值並無就江陰土地任何押記、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，江陰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。

吾等就江陰土地的全部權益進行估值。

估值方法

對江陰建瓴於中國持作發展的江陰土地進行估值時，吾等採用市場比較法對江陰土地進行估值，假設土地以交吉形式出售，並參考市場現有的可資比較銷售憑證，於適用情況下亦會考慮江陰建瓴告知的已支出的建設成本。

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

吾等對江陰土地進行估值時，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(二零二零年版)所載規定。

資料來源

在吾等估值過程中，吾等倚賴江陰建瓴所提供有關該土地的資料，並已接納有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、物色江陰土地、開發計劃、建設成本、地盤及建築面積的事項以及所有其他相關事項的意見。

估值報告所載的尺寸、量度及面積均以吾等所獲提供資料為基準，故此僅為約數。吾等並無理由懷疑江陰建瓴向吾等所提供對估值而言屬重要的資料是否真實準確。吾等亦獲江陰建瓴告知，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

吾等獲江陰建瓴提供有關江陰土地現時業權的文件副本。然而，吾等無法進行調查以核實江陰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江陰土地的業權，故吾等依賴中國法律顧問及江陰建瓴提供的意見。

實地視察

吾等於杭州辦事處的估值師曾瑞翔先生(擁有國際貿易碩士學位，於中國具有2年物業估值經驗)已於二零二二年四月視察江陰土地的外部，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江陰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。

其他披露

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

謹附奉吾等的估值報告。

此 致

建發國際投資集團有限公司

董事會 台照

香港

灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈

35樓3517號辦公室

代表

戴德梁行有限公司

董事

曾俊叡

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

二零二二年六月二十二日

附註：曾俊叡先生為註冊專業測量師，於中國物業估值方面擁有逾29年經驗。

估值報告

江陰建瓴於中國持作發展的江陰土地

江陰土地	概況及年期	估用詳情	於二零二二年 三月三十一日 現況下的市值												
江陰建瓴所持有位於中國江蘇省江陰市雲亭街道敵山灣，佔地面積約為207,845平方米，作住宅和商業用途的江陰土地	江陰土地包括三幅接連用地，佔地面積約為207,845平方米(地面佔地面積合共203,869平方米；餘下為地庫佔地面積)，作住宅和商業用途。	住宅一期建築工程已開展，並已開始預售，預期建築工程將於二零二三年十一月或之前竣工；住宅二期建築工程已開展，並已開始預售，預期建築工程將於二零二四年六月或之前竣工；住宅三期建築工程已開展，預期建築工程將於二零二四年十月或之前竣工；商業建築工程已開展，預期建築工程將於二零二四年十月或之前竣工。	人民幣 4,157,000,000元 (人民幣 肆拾壹億伍仟 柒佰萬元)												
	江陰土地將分三期住宅及一期商業發展。根據江陰建瓴的發展計劃，江陰土地的規劃如下：														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="507 868 564 895">用途</th> <th data-bbox="756 868 868 932">建築面積 (平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="507 966 564 993">商業</td> <td data-bbox="778 966 868 993">6,147.45</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1002 564 1029">住宅</td> <td data-bbox="751 1002 868 1029">210,788.58</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1038 592 1066">停車場</td> <td data-bbox="762 1066 868 1093">(2,455個車位) 76,658.08</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1102 624 1129">配套設施</td> <td data-bbox="762 1102 868 1129">81,095.82</td> </tr> <tr> <td data-bbox="507 1138 580 1166">總計：</td> <td data-bbox="746 1138 868 1166"><u>374,689.93</u></td> </tr> </tbody> </table>	用途	建築面積 (平方米)	商業	6,147.45	住宅	210,788.58	停車場	(2,455個車位) 76,658.08	配套設施	81,095.82	總計：	<u>374,689.93</u>		
用途	建築面積 (平方米)														
商業	6,147.45														
住宅	210,788.58														
停車場	(2,455個車位) 76,658.08														
配套設施	81,095.82														
總計：	<u>374,689.93</u>														
	江陰土地位於江陰雲亭街道敵山灣4號支路以西、敵山路以北、1號支路以東及迎瑞路以南。江陰土地鄰近敵山美嘉城、江蘇南菁高級中學及敵山灣公園。鄰近發展項目主要包括住宅發展項目、公共設施及即將開發的土地。														
	根據江陰建瓴，江陰土地計劃作住宅及商業用途。不涉及環保問題及訴訟爭議；並無改變江陰土地用途的計劃。														
	江陰土地獲授予年限於二零九一年三月十一日(作住宅用地)及二零六一年三月十一日(作商業用地)屆滿。														

附註：

- (1) 根據日期為二零二一年二月二十五日的土地使用權出讓合同第3202812021CR0013號及其日期為二零二一年四月九日的補充合同，江陰土地的土地使用權授出情況如下：

受讓人：江陰建瓚
 地段編號：2020-C-38
 佔地面積：199,511平方米(地面佔地面積分別為144,119平方米及51,456平方米；餘下為地庫佔地面積)
 土地使用年期：住宅用地70年及商業用地40年
 土地出讓金：人民幣3,364,520,000元
 容積率： $1.0 < R \leq 1.1$
 建築規約：於二零二二年三月十二日之前啟動建設
 於二零二五年三月十二日之前啟動建設

根據日期為二零二一年二月二十五日的土地使用權出讓合同第3202812021CR0014號及其日期為二零二一年四月九日的補充合同，江陰土地的土地使用權授出情況如下：

受讓人：江陰建瓚
 地段編號：2020-C-39
 佔地面積：8,294平方米(地面佔地面積)
 土地使用年期：商業用地40年
 土地出讓金：人民幣70,580,000元
 容積率： $1.0 < R \leq 1.2$
 建築規約：於二零二二年三月十二日之前啟動建設
 於二零二四年三月十二日之前啟動建設

- (2) 根據3份不動產權證書，總佔地面積為203,869平方米的江陰土地的土地使用權已歸屬於江陰建瓚，作住宅用途的年期於二零九一年三月十一日到期，而作商業用途的年期於二零六一年三月十一日到期，詳情如下：

編號	出具日期	位置	計劃土地用途	佔地面積 (平方米)
(2021)0017146	二零二一年 五月二十四日	雲亭街道敵山灣1號支路東、 迎瑞路南、4號支路西、 敵山路北	住宅	144,119
(2021)0017138	二零二一年 五月二十四日	雲亭街道敵山灣1號支路東、 迎瑞路南、4號支路西、 敵山路北	住宅	51,456
(2021)0015863	二零二一年 五月十七日	雲亭街道敵山灣菁英路東、 紅敵路西、6號支路南側	商業	8,294
總計				203,869

- (3) 根據日期為二零二一年四月十九日的建設用地規劃許可證，總佔地面積為207,845平方米的江陰土地的建築地盤符合城市規劃規定，詳情如下：

編號	出具日期	位置	計劃土地用途	佔地面積 (平方米)
320281202100023	二零二一年 四月十九日	雲亭街道敵山灣1號支路東、 迎瑞路南、4號支路西、 敵山路北	住宅	199,551
320281202100024	二零二一年 四月十九日	雲亭街道敵山灣菁英路東、 紅敵路西、6號支路南側	住宅	8,294
總計				207,845

- (4) 根據江陰市行政審批局出具的5份建設工程規劃許可證，江陰土地建築規模總建築面積合共約215,090.51平方米的建設工程符合城市規劃的要求，獲准開發，主要詳情如下：

編號	出具日期	項目名稱	位置	建築規模 (平方米)
320281202100113	二零二一年 六月十五日	澄地2020-C-38地塊 商品房開發項目 (一期)	雲亭街道敵山灣1號 支路東、迎瑞路 南、4號支路西、 敵山路北	73,853.33
320281202100121	二零二一年 六月二十一日	澄地2020-C-38地塊 商品房開發項目 (二期)	雲亭街道敵山灣1號 支路東、迎瑞路 南、4號支路西、 敵山路北	30,787.06
320281202100122	二零二一年 六月二十一日	澄地2020-C-38地塊 商品房開發項目 (三期)	雲亭街道敵山灣1號 支路東、迎瑞路 南、4號支路西、 敵山路北	38,335.01
320281202100140	二零二一年 七月十五日	澄地2020-C-38地塊 商品房開發項目 (四期)	雲亭街道敵山灣1號 支路東、迎瑞路 南、4號支路西、 敵山路北	69,302.92
320281202100101	二零二一年 六月三日	澄地2020-C-38地塊 商品房開發項目 (展示區)	雲亭街道敵山灣1號 支路東、迎瑞路 南、4號支路西、 敵山路北	2,812.19
總計				215,090.51

- (5) 根據江陰市行政審批局出具的3份建築工程施工許可證，該物業建築規模總建築面積合共為253,273.91平方米的建議建築工程符合施工要求，獲准開發，詳情如下：

編號	出具日期	項目名稱	位置	建築規模 (平方米)
320281202107210101	二零二一年 七月二十一日	澄地2020-C-38地塊 商品房開發項目 (一期)	雲亭街道敵山灣1號 支路東、迎瑞路 南、4號支路西、 敵山路北	117,108.64
320281202107230101	二零二一年 七月二十三日	澄地2020-C-38地塊 商品房開發項目 (二期、展示區)	雲亭街道敵山灣1號 支路東、迎瑞路 南、4號支路西、 敵山路北	65,731.84
320281202107230201	二零二一年 七月二十三日	澄地2020-C-38地塊 商品房開發項目 (三期)	雲亭街道敵山灣1號 支路東、迎瑞路 南、4號支路西、 敵山路北	70,433.43
總計				253,273.91

- (6) 根據商品房預售許可證，建築面積合共68,723.45平方米獲准預售，詳情如下：

編號	發行日期	項目名稱	建築面積 (平方米)
(2021)077	二零二一年 十二月三十一日	天敵雅苑一期	31,007.35
(2021)078	二零二一年 十二月三十一日	天敵雅苑23#、25#-28#樓	20,630.64
(2021)079	二零二一年 十二月三十一日	天敵雅苑9#、10#、13#、15#、18#、 19#、103#樓	17,085.46
總計			68,723.45

- (7) 根據營業執照第91320281MA25ENUC3B號，江陰建瓴於二零二一年三月十七日成立為有限責任公司，註冊資本人民幣1,700,000,000元。

- (8) 江陰建瓴表示，於估值日江陰土地建築面積合共31,022.46平方米的多個住宅單位已落實出售，總代價為人民幣947,000,000元。吾等已納入該部分並於估值中計及有關代價。

- (9) 江陰建瓴表示，於估值日所產生建築成本(不包括土地成本)為人民幣275,000,000元。完成發展項目的估計未付建築成本為人民幣1,343,000,000元。吾等已於估值過程中計及有關成本。

- (10) 假設江陰土地於估值日竣工的市值為人民幣7,503,000,000元。

- (11) 評估江陰土地於現況下的市值時，吾等已採用市場比較法。吾等已參考若干相關可資比較土地銷售。就計算土地住宿價值而言，該等可資比較土地單位價格介乎每平方米約人民幣15,000元至人民幣15,602元。

於假設江陰土地已竣工而評估其市值時，吾等已採用市場比較法。吾等已參考江陰土地及鄰近發展項目的若干可資比較銷售。該等可資比較物業單位價格介乎每平方米約人民幣31,000元至人民幣34,500元(商業單位)；每平方米人民幣21,000元至人民幣47,000元(住宅單位)；及每個車位人民幣100,000元至人民幣130,000元。

吾等選擇的可比銷售額屬詳盡無遺。

在得出關鍵假設時，會考慮對江陰土地與可資比較物業在(包括但不限於)時間、地點及物理特徵等多個方面的差異進行適當調整及分析。調整的一般基礎為倘若江陰土地優於可資比較物業，則會向上調整。反之，倘若江陰土地不及可資比較物業或較不理想，則作出向下調整。

- (12) 根據中國法律意見：

- (i) 江陰建瓴已訂立兩份土地使用權授出合同及補充合同，於土地的佔地面積合共207,845平方米，符合中國法律且屬合法及有效；
- (ii) 江陰建瓴已清償轉讓土地的土地出讓金；
- (iii) 江陰建瓴已按照法律取得土地的三份不動產權證書，佔地面積合共203,869平方米；
- (iv) 江陰建瓴已就部分開發項目取得五份建設工程規劃許可證及三份建築工程施工許可證；
- (v) 江陰建瓴已就部分開發項目取得三份商品房預售許可證。

- (13) 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：

土地使用權出讓合同	有
不動產權證書	有
建設用地規劃許可證	有
建設工程規劃許可證	有(部分)
建築工程施工許可證	有(部分)
商品房預售許可證	有(部分)
營業執照	有

建發房地產集團有限公司、廈門利源投資有限公司
擬股權轉讓而涉及的建發房地產集團南京有限公司
股東全部權益價值資產評估報告摘要
廈乾元評報字(2021)第21238號

廈門乾元資產評估與房地產估價有限責任公司接受建發房地產集團有限公司及廈門利源投資有限公司的委託，根據國家有關法律、法規、資產評估準則及資產評估原則，採用成本法(資產基礎法)的評估方法，對建發房地產集團有限公司、廈門利源投資有限公司擬股權轉讓而涉及的建發房地產集團南京有限公司股東全部權益在二零二一年十一月三十日表現的市場價值進行了評估。現將資產評估情況摘要如下：

一、評估目的

根據建發房產董[2021]27-2號《董事會決議》，建發房地產集團有限公司及廈門利源投資有限公司擬轉讓建發房地產集團南京有限公司股權。本次評估為該經濟行為提供價值參考依據。

二、評估對象和評估範圍

本次評估對象為建發房地產集團南京有限公司股東全部權益價值，評估範圍為建發房地產集團南京有限公司申報的截止於二零二一年十一月三十日的全部資產及相應負債。

三、價值類型

市場價值。

四、評估基準日

二零二一年十一月三十日。

五、評估方法

採用資產基礎法進行評估。

六、評估結論

經評估，建發房地產集團南京有限公司的股東全部權益評估價值為人民幣貳仟零肆拾捌萬柒仟零柒拾伍元陸角壹分(人民幣20,487,075.61元)。具體如下：

單位：人民幣

項目		賬面價值 A	評估價值 B	增減值 C=B-A	增值率% D=C/A x 100%
流動資產	1	23,484,861.03	23,484,861.03		
非流動資產	2	22,332,082.69	23,765,593.96	1,433,511.27	6.42
資產總計	3	45,816,943.72	47,250,454.99	1,433,511.27	3.13
流動負債	4	26,763,379.38	26,763,379.38		
非流動負債	5	0.00	0.00		
負債合計	6	26,763,379.38	26,763,379.38		
淨資產	7	19,053,564.34	20,487,075.61	1,433,511.27	7.52

評估結論的詳細情況見本報告後附的評估明細表。

本評估結論的有效使用期限為一年，即從二零二一年十一月三十日至二零二二年十一月二十九日止。

七、特別事項說明

- (一) 在對評估範圍內的資產進行評估時，我們未考慮評估對象用於股權轉讓可能承擔的費用和稅項，未對部分資產的評估增值額作任何納稅考慮；未考慮資產進行特殊的交易方式可能追加付出的價格等可能影響其價值的任何限制。
- (二) 本次評估不考慮企業擁有控股權或缺乏控股權可能產生的溢價或折價對評估對象價值的影響，也未考慮流動性對評估對象價值的影響。
- (三) 本報告僅為股權轉讓提供價值參考依據，不得用於其他目的。

以上內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估業務的詳細情況和正確理解評估結論，應當閱讀資產評估報告全文。

廈門乾元資產評估與房地產估價有限責任公司
二零二二年一月十二日

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：

於本公司股份的好倉

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	47,250,068 (附註2)	3.24%
	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%
趙呈闖女士	一項全權信託的創立人	47,250,068 (附註2)	3.24%
	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	47,250,068 (附註2)	3.24%
	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) 股權百分比按本公司於最後實際可行日期的已發行股本總額1,457,820,204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 (「**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擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。
- (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股股份獲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	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	52,412,000 (附註2)	3.92%
趙呈閩女士	建發物業	一項全權信託的創立人	52,412,000 (附註2)	3.92%

董事姓名	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 權益概約 百分比 (附註1)
林偉國先生	建發物業	受控制法團的權益	52,412,000 (附註2)	3.92%

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1,336,261,106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擁有Diamond Firetail所持有建發物業普通股的權益。

(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 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

董事姓名	股東名稱	所擔任職位
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 建發股份 建發房產	董事長 副董事長 董事
葉衍榴女士	廈門建發 建發股份 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；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)於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須予披露的權益或淡倉：

股東名稱	身份／ 權益性質	所持已發行 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	913,110,697	62.64%
益鴻國際有限公司 (「益鴻」)	受控制法團的權益	913,110,697 (附註2)	62.64%
建發房產	受控制法團的權益	913,110,697 (附註2)	62.64%
建發股份	受控制法團的權益	913,110,697 (附註2)	62.64%
廈門建發	受控制法團的權益	913,110,697 (附註2)	62.64%

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1,457,820,204股股份計算。
- (2) 益能是益鴻的全資附屬公司。益鴻是建發房產的全資附屬公司。建發房產由建發股份(其股份於上海證券交易所上市，股份代號：600153)擁有54.65%的權益及建發股份擁有45.35%的權益。廈門建發(廈門市政府監管下的國有公司集團)擁有建發股份的47.38%權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻、建發房產、建發股份及廈門建發被視為於益能持有的股份及相關股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，董事及本公司最高行政人員並不知悉任何其他人士(董事及本公司最高行政人員除外)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任何股東大會上投票的權利的任何類別股本面值10%或以上的權益或該等股本所涉及的任何購股權。

4 董事服務合約

各執行董事已與本公司訂立服務協議，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。各執行董事於獲委任時均享有每年1,200,000港元的董事薪酬，有關薪酬自二零二一年十二月一日起修訂為每年人民幣3,000,000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)，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。

各獨立非執行董事自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，自二零一五年三月二十一日起薪酬已調整為每年150,000港元，自二零一七年三月二十四日起薪酬已調整為每年180,000港元，而自二零一九年三月二十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	獨立物業估值師
廈門乾元	獨立物業估值師
天衡聯合律師事務所	中國法律顧問
浩德融資有限公司	獨立財務顧問，可從事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
致同(香港)會計師事務所	執業會計師

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

於最後實際可行日期，上述專家並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，上述專家概無於自二零二一年十二月三十一日(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。

6 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認彼等並不知悉本集團的財務或交易狀況自二零二一年十二月三十一日(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重要訴訟或索償。

8 重大收購事項

茲提述本公司日期為二零二二年三月二十九日及二零二二年五月二十三日的公告，以及日期為二零二二年四月二十七日的補充通函，內容有關(其中包括)本公司向益能收購建發物業股份，以及益能向本公司委託建發物業股份的投票權(「建發物業收購事項」)。

建發物業收購事項的代價1,641,596,771.88港元已由本集團的內部財務資源以及發行80,000,000股股份作為代價股份支付。建發物業收購事項已於二零二二年五月二十三日完成及投票權委託協議已於二零二二年五月二十四日生效，而建發物業已成為本公司附屬公司，其財務業績已綜合計入本公司的財務報表內。

建發物業及其附屬公司主要從事物業管理服務、社區增值及協同服務以及向中國非物業擁有人提供增值服務。

建發物業截至二零一九年、二零二零年及二零二一年十二月三十一日止三個年度各年的財務資料詳情載於建發物業的年報內，有關文件已登載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及建發物業網站(<http://www.cndservice.com>)：

- 建發物業於二零二一年四月二十日刊發的截至二零二零年十二月三十一日止年度年報(第98至179頁)及可於：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0420/2021042001108_c.pdf取得；及
- 建發物業於二零二二年四月十四日刊發的截至二零二一年十二月三十一日止年度年報(第124至205頁)及可於：https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0414/2022041401234_c.pdf取得

應付董事薪酬及董事應收實物利益總額不會改變建發物業收購事項的結果。

除本通函披露者外，於二零二一年十二月三十一日(即本集團編製最近期已刊發經審核賬目日期)後，本集團尚未收購或同意收購或建議收購一家公司的業務或股本權益，而其溢利或資產現時或將會對本集團的核數師報告或下一份已刊發賬目帶來重大貢獻。

9 董事於合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零二一年十二月三十一日(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。

10 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。

11. 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) 建發南京股權轉讓協議；
- (b) 本公司日期為二零二一年十月二十二日的通函所述福建兆豐合作協議及確認書；
- (c) 本公司日期為二零二一年十一月十一日的通函所述長沙兆祥股權轉讓協議；
- (d) 本公司日期為二零二一年十一月十一日的通函所述廈門兆鼎瓏股權轉讓協議；
- (e) 本公司日期為二零二二年四月二十七日的補充通函所述本公司與益能就買賣467,691,388股建發物業股份所訂立日期為二零二二年三月二十九日的股份買賣協議；及
- (f) 本公司日期為二零二二年四月二十七日的補充通函所述益能與本公司所訂立日期為二零二二年三月二十九日的投票權委託協議，據此，益能委託本公司行使213,801,777股建發物業股份的投票權。

12 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。

13 展示文件

下列文件的副本自本通函日期起14天內(包括該日)於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.cndintl.com>)刊發：

- (a) 建發南京股權轉讓協議；
- (b) 獨立董事委員會的推薦建議函件，全文載於本通函第IBC-1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-22頁；
- (d) 建發南京的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (e) 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；
- (f) 獨立估值師發出的江陰土地的估值報告，其概要載於本通函附錄四；
- (g) 廈門乾元所編製建發南京的估值報告，其概要載於本通函附錄五；及
- (h) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述的書面同意。

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」)將於二零二二年七月二十二日(星期五)下午三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、批准及追認廈門益悅置業有限公司(「益悅」)與建發房地產集團有限公司(「建發房產」)所訂立日期為二零二二年四月二十二日的股權轉讓協議以及廈門利源投資有限公司(「廈門利源」)與廈門兆翊蓉房地產開發有限公司(「廈門兆翊蓉」)所訂立日期為二零二二年四月二十二日的股權轉讓協議(統稱「建發南京股權轉讓協議」)，據此，建發房產及廈門利源同意出售，而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購建發房地產集團南京有限公司的95%及5%股權)(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，惟可按本公司任何董事(「董事」)認為必要、合宜或適宜作出增添或修訂；及
- (b) 授權任何董事在彼可能酌情認為必要、合宜或適宜的情況下，代表本公司(其中包括)簽署、簽立及交付或授權簽署、簽立及交付一切

股東特別大會通告

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，以落實及實施建發南京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，二零二二年六月二十二日

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成員，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」)的成員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成員。
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，則只有於登記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. 本公司將於二零二二年七月十九日(星期二)至二零二二年七月二十二日(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二零二二年七月十八日(星期一)下午四時三十分前交回本公司的股份登記分處(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；

股東特別大會通告

- 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。