

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公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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)

有關收購目標公司100%股權 的主要及關連交易

股權轉讓協議

茲提述本公司日期為二零一八年十月二十三日的公告，藉此宣佈：

- (1) 益悅、建發上海與廈門兆尚訂立蘇州兆坤股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售及益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權；
- (2) 益悅與廈門建瑞訂立龍岩利瑞股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售及益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權；
- (3) 益悅與建陽嘉盛訂立建甌發雲股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌發雲的75%股權；
- (4) 益悅與建陽嘉盛訂立建甌中恒股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌中恒的75%股權；及
- (5) 益悅與建陽嘉盛訂立建甌嘉景股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌嘉景的70%股權。

董事會欣然宣布，於二零一九年六月十七日，本公司間接全資附屬公司益悅與建發房產訂立股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購目標公司的100%股權。收購事項的現金代價為人民幣0元。益悅須償還建發房產先前給予目標公司的股東貸款(本金及利息)約人民幣1,479,911,396元(截止本公告日期)(本金及利息將據實調整)。

自收購事項完成起，益悅持有目標公司的100%股權。因此，目標公司將成為本公司的間接附屬公司，而其有關財務業績將於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

上市規則涵義

由於建發房產為本公司控股股東，故建發房產被視為本公司關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

誠如本公司於二零一八年十月二十三日所公佈，藉此宣佈益悅與：(1)建發上海及廈門兆尚訂立蘇州兆坤股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售及益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權；(2)廈門建瑞訂立龍岩利瑞股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售及益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權；(3)建陽嘉盛訂立建甌發雲股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌發雲的75%股權；(4)建陽嘉盛訂立建甌中恒股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌中恒的75%股權；及(5)建陽嘉盛訂立建甌嘉景股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌嘉景的70%股權。根據上市規則第14A.81條，股權轉讓協議項下擬進行的交易須與先前交易合併計算。於合併後，由於合併交易的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故合併交易根據上市規則第14章構成主要收購事項，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。本公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准股權轉讓協議項下擬進行的交易。

建發房產(於本公告日期持有606,313,745股已發行股份，佔本公司已發行股本約66.64%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准股權轉讓協議項下擬進行的建議決議案放棄投票。除上文所述者外及經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，概無其他股東於股權轉讓協議項下擬進行的交易中擁有權益。

本公司將成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以審議股權轉讓協議項下擬進行的交易，並就此向獨立股東提供意見。本公司將委任一名獨立財務顧問，以就股權轉讓協議的條款是否於本公司一般和日常業務過程中按正常商業條款或更好的條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料

由於本公司需要更多時間編製須載入通函的資料，故本公司將於二零一九年八月三十日(即本公告刊發後十五個營業日之後)或之前向其股東寄發通函。

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年十月二十三日的公告，藉此宣佈：

- (1) 益悅、建發上海與廈門兆尚訂立蘇州兆坤股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售及益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權；
- (2) 益悅與廈門建瑞訂立龍岩利瑞股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售及益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權；
- (3) 益悅與建陽嘉盛訂立建甌發雲股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌發雲的75%股權；
- (4) 益悅與建陽嘉盛訂立建甌中恒股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌中恒的75%股權；及
- (5) 益悅與建陽嘉盛訂立建甌嘉景股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌嘉景的70%股權。

董事會欣然宣布，於二零一九年六月十七日，本公司間接全資附屬公司益悅與建發房產訂立股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購目標公司的100%股權。收購事項的現金代價為人民幣0元。益悅須償還建發房產

先前給予目標公司的股東貸款(本金及利息)約人民幣1,479,911,396元(截止本公告日期)(本金及利息將據實調整)。

股權轉讓協議

日期

二零一九年六月十七日

訂約方

賣方： 建發房產

買方： 益悅

將予收購的權益

目標公司的100%股權

代價

收購事項的現金代價為人民幣0元。益悅須償還建發房產先前墊付予目標公司的股東貸款(本金及利息)約人民幣861,760,872.50元(截至評估基準日(二零一九年四月三十日))(本金及利息將據實調整)。由於目標公司於二零一九年五月十四日使用其股東貸款支付(其中包括)該土地之未付清土地價款人民幣573,556,000元，故於本公告日，益悅須償還建發房產先前給予目標公司的股東貸款(本金及利息)合計約人民幣1,479,911,396元(可據實調整)。提供予目標公司的股東貸款乃供收購及開發該土地。益悅須於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。

現金代價乃由益悅與建發房產經參考福建普和會計師事務所有限公司及廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司(均為獨立於本集團、本集團關連人士及建發房產的第三方)對目標公司的總資產及負債進行的估值後公平磋商釐定。於二零一九年四月三十日，目標公司的總資產估值為人民幣864,792,872.50元，包括(i)淨資產人民幣0元及(ii)總負債人民幣864,792,872.50元。另一方面，益悅須支付的股東貸款(本金及利息)約人民幣861,760,872.50元乃根據目標公司於二零一九年四月三十日的經審核賬目內建發房產先前墊付予目標公司的股東貸款(本金及利息)總額計算。目標公司的估值乃按資產基礎法

編製。假設目標公司將持續經營，目標公司的資產及負債將按與有關資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。目標公司的經評估股權價值將按經評估總資產價值減經評估總負債價值釐定。董事認為，股權轉讓協議項下的總代價屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

股權轉讓協議項下的先決條件

股權轉讓協議項下擬進行的交易完成將須待上市規則規定的所有必要批准(包括獨立股東批准股權轉讓協議項下擬進行的交易)獲授出後，方可作實。

完成

自收購事項完成起，益悅持有目標公司的100%股權。因此，目標公司將成為本公司的間接附屬公司，而其有關財務業績將於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

支付條款及未來資本承擔

益悅將以本集團之自有資金為總代價合共約人民幣1,479,911,396元(可據實調整)提供資金。

開發該土地的未來資本承擔，將主要以預售物業所得款項及房地產開發貸款撥付。

目標公司的股權結構

目標公司(i)於收購事項完成前；及(ii)緊隨收購事項完成後的股權架構如下：

股東名稱	收購事項完成前		緊隨收購事項完成後	
	目標公司 的註冊 資本金額 (人民幣)	百分比	目標公司 的註冊 資本金額 (人民幣)	百分比
建發房產	780,000,000	100%	—	—
益悅	—	—	780,000,000	100%
總計：	<u>780,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>780,000,000</u>	<u>100%</u>

截至二零一九年四月三十日，目標公司的註冊資本尚未實繳。

有關目標公司的財務資料

目標公司乃於二零一九年四月十日在中國成立的有限責任公司。下文載列自二零一九年四月十日至二零一九年四月三十日期間目標公司的若干財務資料：

於二零一九年
四月三十日
(經審核)
(人民幣元)

總資產	864,792,872.50
淨資產	—

於二零一九年四月十日至二零一九年四月三十日期間，目標公司並無產生除稅前後收益／虧損淨額。

有關該土地的資料

目標公司主要持有資產為該土地。於二零一九年四月八日，建發房產與太倉市自然資源和規劃局(「太倉市自然資源局」)訂立土地使用權出讓合同，據此，建發房產收購該土地的土地使用權，總代價為人民幣1,433,890,000元。於二零一九年四月二十三日，目標公司與太倉市自然資源局訂立土地使用權出讓合同補充協議，據此，目標公司受讓該土地的土地使用權。於二零一九年四月三十日及二零一九年五月十四日，目標公司就支付該土地之代價向太倉市自然資源局分別支付人民幣860,334,000元及人民幣573,556,000元。

該土地位於中國江蘇省太倉市科教新城東倉路東、天如路(規劃中)南，佔地面積約83,999平方米，預計計容建築面積約152,798平方米，為住宅及商業用地。該土地的土地使用權出讓年限為住宅七十年及商業四十年。該土地位於太倉市南部科教新城核心區，交通便利，距太倉市政府僅約3公里，距上海嘉定北地鐵站約10公里，同時周邊教育、商業及醫療配套齊全，南側緊臨科教新城實驗小學、太倉市高級中學，北側連接萬達廣場等商圈，整體區位價值較優。

該土地會分兩期發展。第一期預期於二零一九年七月或之前開始建設，於二零一九年十二月或之前啟動預售，及於二零二一年七月或之前竣工。第二期預期於二零一九年九月或之前開始建設，於二零二零年七月或之前啟動預售，及於二零二一年十二月或之前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

有關股權轉讓協議各訂約方的資料

益悅為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事房地產投資及開發業務。

建發房產為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司控股股東，於本公告日期持有606,313,745股已發行股份，佔本公司已發行股本約66.64%，主要從事房地產開發、商業運營、物業管理、投資等業務。

股權轉讓協議項下擬進行交易的理由及裨益

本集團主要於中國從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資業務。

鑑於：(i)該土地周邊配套齊全，地段良好，具備較大開發潛力；及(ii)收購事項可進一步擴大本集團的土地儲備規模，進一步提升本集團在中國房地產市場的知名度；董事認為訂立股權轉讓協議有利於本公司拓展主營業務，而股權轉讓協議項下的條款乃正常商業條款，屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

上市規則涵義

由於建發房產為本公司控股股東，故建發房產被視為本公司關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

誠如本公司於二零一八年十月二十三日所公佈，藉此宣佈益悅與：(1)建發上海及廈門兆尚訂立蘇州兆坤股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售及益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權；(2)廈門建瑞訂立龍岩利瑞股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售及益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權；(3)建陽嘉盛訂立建甌發雲股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌發雲的75%股權；(4)建陽嘉盛訂立建甌中恒股權轉讓協議，據此，建

陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌中恒的75%股權；及(5)建陽嘉盛訂立建甌嘉景股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌嘉景的70%股權。根據上市規則第14A.81條，股權轉讓協議項下擬進行的交易須與先前交易合併計算。於合併後，由於合併交易的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故合併交易根據上市規則第14章構成主要收購事項，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。本公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准股權轉讓協議項下擬進行的交易。

建發房產(於本公告日期持有606,313,745股已發行股份，佔本公司已發行股本約66.64%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准股權轉讓協議項下擬進行的交易的建議決議案放棄投票。除上文所述者外及經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公告日期，概無其他股東於股權轉讓協議項下擬進行的交易中擁有權益。

本公司將成立獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)，以審議股權轉讓協議項下擬進行的交易，並就此向獨立股東提供意見。本公司將委任一名獨立財務顧問，以就股權轉讓協議的條款是否於本公司一般和日常業務過程中按正常商業條款或更好的條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料

由於本公司需要更多時間編製須載入通函的資料，故本公司將於二零一九年八月三十日(即本公告刊發後十五個營業日之後)或之前向其股東寄發通函。

釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	益悅從建發房產收購目標公司的100%股權
「合併交易」	指	股權轉讓協議項下擬進行的交易，與先前交易合併計算
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會

「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，一名於本公告日期持有本公司約66.64%已發行股本的控股股東
「建發上海」	指	建發房地產集團上海有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為建發房產的全資附屬公司
「本公司」	指	建發國際投資集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以批准(其中包括)股權轉讓協議項下擬進行交易的股東特別大會
「股權轉讓協議」	指	益悅與建發房產於二零一九年六月十七日簽訂的股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購目標公司100%權益
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司將成立以就股權轉讓協議項下擬進行交易向獨立股東提供意見的獨立董事委員會(由獨立非執行董事組成)
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須就批准股權轉讓協議項下擬進行交易的決議案放棄投票的股東
「建陽嘉盛」	指	建陽嘉盛房地產有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為建發房產的全資附屬公司

「建甌發雲」	指	建甌發雲房地產有限公司，一家於二零一五年十二月二十二日於中國成立的有限責任公司
「建甌發雲股權轉讓協議」	指	益悅與建陽嘉盛於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌發雲的75%股權
「建甌嘉景」	指	建甌嘉景房地產有限公司，一家於二零一八年三月八日於中國成立的有限責任公司
「建甌嘉景股權轉讓協議」	指	益悅與建陽嘉盛於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌嘉景的70%股權
「建甌中恒」	指	建甌中恒房地產有限公司，一家於二零一六年六月二十二日於中國成立的有限責任公司
「建甌中恒股權轉讓協議」	指	益悅與建陽嘉盛於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌中恒的75%股權
「該土地」	指	位於中國江蘇省太倉市科教新城東倉路東、天如路(規劃中)南，佔地面積約83,999平方米，預計計容建築面積約152,798平方米的一塊土地，為住宅及商業用地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龍岩利瑞」	指	龍岩利瑞房地產開發有限公司，一家於二零一七年八月九日在中國成立的有限責任公司
「龍岩利瑞股權轉讓協議」	指	益悅與廈門建瑞於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售及益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「先前交易」	指	本公司於二零一八年十月二十三日就益悅與： (1)建發上海及廈門兆尚訂立蘇州兆坤股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售及益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權；(2)廈門建瑞訂立龍岩利瑞股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售及益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權；(3)建陽嘉盛訂立建甌發雲股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌發雲的75%股權；(4)建陽嘉盛訂立建甌中恒股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌中恒的75%股權；及(5)建陽嘉盛訂立建甌嘉景股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售及益悅同意收購建甌嘉景的70%股權所宣佈的交易
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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
「蘇州兆坤」	指	蘇州兆坤房地產開發有限公司，一家於二零一四年九月一日在中國成立的有限責任公司
「蘇州兆坤股權轉讓協議」	指	益悅與建發上海及廈門兆尚於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售及益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權
「目標公司」	指	太倉建倉房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為建發房產的全資附屬公司
「廈門建瑞」	指	廈門建瑞房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為建發房產的全資附屬公司

「廈門兆尚」	指	廈門兆尚置業有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為建發房產的全資附屬公司
「益悅」	指	廈門益悅置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

代表
建發國際投資集團有限公司
 主席兼執行董事
庄躍凱

香港，二零一九年六月十七日

於本公告日期，執行董事為庄躍凱先生(主席)、趙呈閩女士及林偉國先生(行政總裁)；非執行董事為黃文洲先生、吳小敏女士及葉衍榴女士；及獨立非執行董事為黃拋維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。