

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)

#### 有關訂立合作協議 的主要及關連交易

##### 緒言

茲提述本公司日期分別為二零一八年十月二十三日及二零一九年六月十七日的公告，藉此宣佈：

- (1) 益悅與建發上海及廈門兆尚訂立日期為二零一八年十月二十三日的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日期為二零一八年十月二十三日的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日期為二零一八年十月二十三日的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日期為二零一八年十月二十三日的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；
- (5) 益悅與建陽嘉盛訂立日期為二零一八年十月二十三日的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；及
- (6) 益悅與建發房產訂立日期為二零一九年六月十七日的太倉建倉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購太倉建倉的100%股權。

## 合作協議

董事會欣然宣布，於二零一九年十月三十一日，本公司的間接全資附屬公司益悅、太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源及建發上海訂立合作協議，據此，(其中包括)(1)益悅與太倉栖泰同意成立合營企業，當中益悅與太倉栖泰分別擁有51%及49%股權；(2)建發房產及廈門利源同意出售，且合營企業同意以人民幣零元的代價收購廈門益瓏的100%股權；及(3)廈門益瓏的註冊資本將由人民幣1,000,000元增加至人民幣900,000,000元，而合營企業應出資人民幣899,000,000元。

於完成合作協議項下擬進行的交易後，益悅將直接持有合營企業的51%股權，而合營企業則持有廈門益瓏的100%股權。因此，合營企業及廈門益瓏將成為本公司的附屬公司，而其各自的財務業績將於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

## 上市規則涵義

由於廈門利源及建發上海為建發房產的附屬公司而建發房產為本公司控股股東，故建發房產、廈門利源及建發上海被視為本公司的關連人士。因此，合作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。誠如本公司於二零一九年六月十七日所宣佈，益悅與建發房產訂立太倉建倉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購太倉建倉的100%股權。根據上市規則第14A.81條，合作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合作協議項下擬進行的交易。

建發房產(於本公告日期持有609,667,745股已發行股份，佔本公司已發行股本約67.01%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准合作協議項下擬進行交易的建議決議案放棄投票。除上文所述者外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，概無其他股東於合作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)，以審議合作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，以就合作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，故本公司將於二零二零年一月三十一日(即刊發本公告後超過十五個營業日)或之前向其股東寄發通函。

### 緒言

茲提述本公司日期分別為二零一八年十月二十三日及二零一九年六月十七日的公告，藉此宣佈：

- (1) 益悅與建發上海及廈門兆尚訂立日期為二零一八年十月二十三日的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日期為二零一八年十月二十三日的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日期為二零一八年十月二十三日的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日期為二零一八年十月二十三日的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；
- (5) 益悅與建陽嘉盛訂立日期為二零一八年十月二十三日的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；及

(6) 益悅與建發房產訂立日期為二零一九年六月十七日的太倉建倉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購太倉建倉的100%股權。

## 合作協議

董事會欣然宣布，於二零一九年十月三十一日，本公司的間接全資附屬公司益悅、太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源及建發上海訂立合作協議，據此，(其中包括)(1)益悅與太倉栖泰同意成立合營企業，當中益悅與太倉栖泰分別擁有51%及49%的股權；(2)建發房產及廈門利源同意出售，且合營企業同意以人民幣零元的代價收購廈門益瓏的100%股權；及(3)廈門益瓏的註冊資本將由人民幣1,000,000元增加至人民幣900,000,000元，而合營企業應出資人民幣899,000,000元。合作協議主要條款如下：

### 日期

二零一九年十月三十一日

### 訂約方

- (1) 益悅，本公司的間接全資附屬公司
- (2) 太倉栖泰
- (3) 廈門益瓏
- (4) 建發房產
- (5) 廈門利源
- (6) 建發上海

### 設立合營企業及向其注資

各方協定於簽署合作協議後一個月內，益悅及太倉栖泰將成立合營企業，由益悅及太倉栖泰分別擁有51%及49%的股權。於合營企業成立時，合營企業的初始註冊資本為人民幣900,000,000元。益悅及太倉栖泰將根據各自在合營企業股權中的比例分別出資人民幣459,000,000元及人民幣441,000,000元。

### 合營企業收購廈門益瓏

待中國有關當局批准後，建發房產及廈門利源將出售，及合營企業將收購廈門益瓏的100%股權，代價為人民幣零元。代價乃由合作協議訂約方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、其關連人士及建發房產的第三方)對廈門益瓏的總資產及負債進行的估值後公平磋商釐定。於二零一九年七月二十五日，廈門

益瓏的總資產估值為人民幣2,458,300,000元，包括(i)淨資產人民幣零元及(ii)總負債人民幣2,458,300,000元。廈門益瓏的估值乃按資產基礎法編製。假設廈門益瓏將持續經營，其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。廈門益瓏股權的經評估價值將按總資產經評估價值減總負債經評估價值釐定。

## 廈門益瓏增資

在估值完成並獲得中國有關當局批准後於合營企業完成收購廈門益瓏後十五日內，廈門益瓏的註冊資本將由人民幣1,000,000,000元增加至人民幣900,000,000元。合營企業將出資人民幣899,000,000元。合營企業向廈門益瓏的注資將由合營企業的註冊資本撥資。合營企業將向廈門益瓏作出的注資乃由益悅與太倉栖泰參考(其中包括)其各自在廈門益瓏所佔間接股權按公平磋商原則釐定。

## 償還建發房產向廈門益瓏所提供的股東貸款

廈門益瓏已於二零一九年七月二十六日使用建發房產所提供的股東貸款支付該土地之總代價人民幣1,796,090,000元。益悅須(透過合營企業)按照益悅於合營企業所持的51%股權比例償還建發房產先前墊付的股東貸款(本金及利息)約人民幣930,000,000元(參照本公告日期)(可據實調整)。益悅將償還的合計約人民幣930,000,000元的股東貸款(包括本金及利息，可據實調整)的一部分將由益悅通過合營企業出資予廈門益瓏的註冊資本支付。

## 合營企業、廈門益瓏及上海益坤的企業架構

### (i) 董事會構成：

合營企業、廈門益瓏及上海益坤各自的董事會將由五名董事組成，當中三名人士由益悅委任，兩名人士由太倉栖泰委任。

### (ii) 監事：

合營企業、廈門益瓏及上海益坤各自將不設監事會，惟設有兩名監事，分別由益悅及太倉栖泰各自委任一人。

## 合作協議項下的先決條件

合作協議項下擬進行的交易須待上市規則規定的所有必要批准(包括獨立股東批准合作協議項下擬進行的交易)獲授出後，方告完成。

## 完成

於完成合作協議項下擬進行的交易後，益悅將直接持有合營企業的51%股權，而合營企業則持有廈門益瓏的100%股權。因此，合營企業及廈門益瓏將成為本公司的附屬公司，而其各自的財務業績將於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

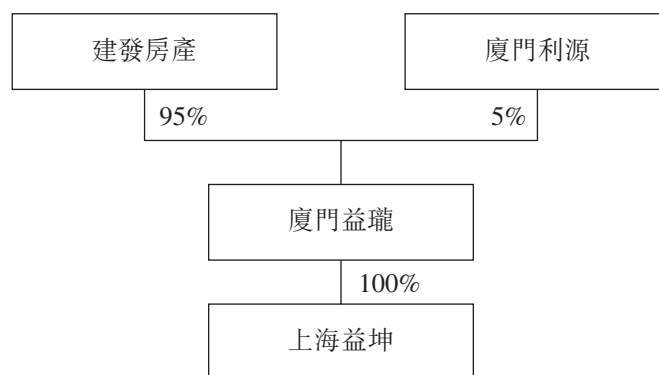
## 支付條款及未來資本承擔

益悅將以本集團之自有資金為總代價約人民幣930,000,000元(可據實調整)提供資金。董事認為，合作協議項下之總代價屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。開發該土地的未來資本承擔，將優先以房地產開發貸款償付。

## 廈門益瓏的股權結構

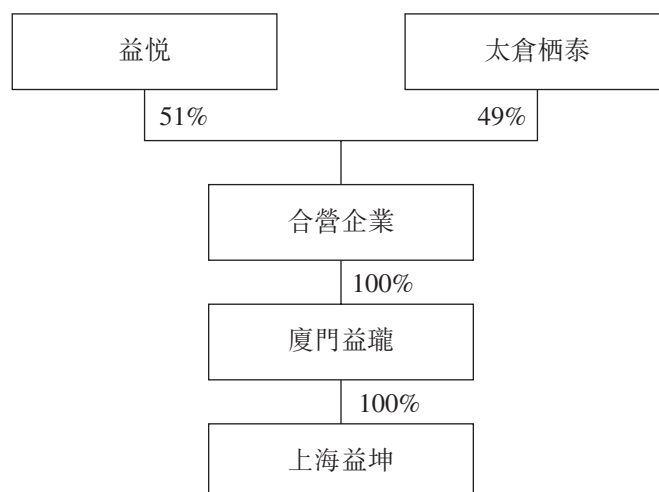
廈門益瓏(i)於合作協議項下擬進行的交易完成前；及(ii)緊隨合作協議項下擬進行的交易完成後的股權架構如下：

### 於合作協議項下擬進行的交易完成前





## 緊隨合作協議項下擬進行的交易完成後



## 有關廈門益瓏的財務資料

廈門益瓏為一家於二零一九年七月一日在中國成立的有限責任公司。下文載列廈門益瓏於二零一九年七月一日起至二零一九年七月二十五日止期間的若干財務資料：

於二零一九年  
七月二十五日  
(經審核)  
(人民幣)

總資產	2,458,300,000
淨資產	0

廈門益瓏於二零一九年七月一日至二零一九年七月二十五日止期間並無錄得任何除稅前及除稅後的純利或虧損淨額。

## 有關該土地的資料

該土地為廈門益瓏所持有的主要資產。於二零一九年七月二十六日，廈門益瓏與上海市金山區規劃和自然資源局(「金山規劃局」)訂立土地使用權出讓合同，據此，廈門益瓏收購該土地的土地使用權，代價為人民幣1,796,090,000元。於二零一九年八月二十日，廈門益瓏及上海益坤與金山規劃局訂立土地使用權出讓合同補充協議，據此，上海益坤受讓該土地的土地使用權。

該土地位於中國上海金山區金山新城衛零北路以西、龍堰路以北、東平北路以東及龍灣路以南，佔地面積約82,920.7平方米，預計計容建築面積約

149,257.26平方米，為住宅用地。該土地周邊設有醫療、教育、商業配套。該土地的土地使用權出讓年限為住宅七十年。

該土地會分兩期發展。第一期將於二零二零年一月或之前開始建設，於二零二零年八月或之前啟動預售，及預期於二零二二年一月或之前竣工。第二期將於二零二零年七月或之前開始建設，於二零二一年二月或之前啟動預售，及預期於二零二二年八月或之前竣工。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。

### **有關合作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。

太倉栖泰為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事商務諮詢服務等。經董事作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，太倉栖泰及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

廈門益瓏為一家於中國成立的有限責任公司，其主要從事房地產開發經營及物業管理。於本公告日期，廈門益瓏的註冊資本為人民幣1,000,000元(未實繳)，分別由建發房產及廈門利源擁有95%及5%。

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609,667,745股已發行股份，佔本公司已發行股本約67.01%。其主要從事房地產開發、商業運營、物業管理、投資等業務。

廈門利源為一家於中國成立的有限責任公司，並為建發房產的間接附屬公司。其主要於中國從事物業投資管理業務。

建發上海為一家於中國成立的有限責任公司，並為建發房產的全資附屬公司。其主要從事房地產開發、物業管理等。

### **進行合作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)合作開發該土地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，董事認為訂立合作協議有利於本公司拓展主營業務，並認為合作協議項下的條款及擬進行的交易乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，且屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則涵義

由於廈門利源及建發上海為建發房產的附屬公司而建發房產為本公司控股股東，故建發房產、廈門利源及建發上海被視為本公司的關連人士。因此，合作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。誠如本公司於二零一九年六月十七日所宣佈，益悅與建發房產訂立太倉建倉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購太倉建倉的100%股權。根據上市規則第14A.81條，合作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合作協議項下擬進行的交易。

建發房產(於本公告日期持有609,667,745股已發行股份，佔本公司已發行股本約67.01%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准合作協議項下擬進行交易

的建議決議案放棄投票。除上文所述者外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，概無其他股東於合作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)，以審議合作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，以就合作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，故本公司將於二零二零年一月三十一日(即刊發本公告後超過十五個營業日)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：

「合併交易」	指	合作協議項下擬進行的交易及先前交易的統稱
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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67.01%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

「合作協議」	指	益悅、太倉栖泰、廈門益瓏、建發房產、廈門利源與建發上海於二零一九年十月三十一日所訂立的合作協議，據此(其中包括)建發房產及廈門利源同意出售，而合營企業同意收購廈門益瓏的100%股權
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以批准(其中包括)合作協議項下擬進行交易的股東特別大會
「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	本公司將成立以就合作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合作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
「合營企業」	指	益悅及太倉栖泰將根據合作協議成立的合營企業
「該土地」	指	位於中國上海金山區金山新城衛零北路以西、龍堰路以北、東平北路以東及龍灣路以南，佔地面積約82,920.7平方米，預計計容建築面積約149,257.26平方米的一塊住宅用地
「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	本公司就益悅與：(1)建發上海及廈門兆尚訂立日期為二零一八年十月二十三日的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)廈門建瑞訂立日期為二零一八年十月二十三日的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)建陽嘉盛訂立日期為二零一八年十月二十三日的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)建陽嘉盛訂立日期為二零一八年十月二十三日的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；(5)建陽嘉盛訂立日期為二零一八年十月二十三日的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；及(6)建發房產訂立日期為二零一九年六月十七日的太倉建倉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購太倉建倉的100%股權所宣佈的交易
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海益坤」	指	上海益坤房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，為廈門益瓏的全資附屬公司
「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
「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
「太倉建倉」	指	太倉建倉房地產開發有限公司，一家於二零一九年四月十日在中國成立的有限責任公司
「太倉建倉股權轉讓協議」	指	益悅與建發房產於二零一九年六月十七日訂立的股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售及益悅同意收購太倉建倉的100%權益
「太倉栖泰」	指	太倉市栖泰商務諮詢有限公司，一家在中國成立的有限責任公司
「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
「廈門利源」	指	廈門利源投資有限公司，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
「廈門益瓏」	指	廈門益瓏房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司
「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



「益悦」 指 廈門益悦置業有限公司，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，二零一九年十月三十一日

於本公告日期，執行董事為庄躍凱先生(主席)、趙呈闖女士及林偉國先生(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。