

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)

#### **須予披露及關連交易 有關 訂立合作協議**

茲提述本公司日期為二零二一年五月七日的公告，當中宣佈本公司間接全資附屬公司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。

#### **合作協議**

董事會欣然宣布，於二零二一年八月十三日，本公司的間接全資附屬公司廈門兆澄垚、廈門國際信託、福建兆豐、建發嘉潤及廈門利源訂立合作協議，據此，(其中包括)(1)廈門兆澄垚與廈門國際信託同意成立合營企業，當中廈門兆澄垚與廈門國際信託分別擁有80%及20%股權；(2)建發嘉潤及廈門利源同意出售，而合營企業則同意以人民幣20,024,000元的代價購入福建兆豐的100%股權；及(3)福建兆豐的註冊資本將由人民幣20,000,000元增加至人民幣900,000,000元。

於完成合作協議項下擬進行交易後，廈門兆澄垚將直接持有合營企業的80%股權，而合營企業則持有福建兆豐的100%股權。因此，合營企業及福建兆豐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

誠如本公司於二零二一年五月七日宣佈，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。根據上市規則第14A.81條，合作協議項下擬進行交易須與過往交易合併計算。由於合併交易涉及的其中一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，合併交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

由於福建兆豐、建發嘉潤及廈門利源為本公司控股股東建發房產的附屬公司，故福建兆豐、建發嘉潤、廈門利源及建發房產均為本公司的關連人士。因此，合作協議項下擬進行交易構成上市規則第14A章項下的關連交易，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，尋求獨立股東批准合作協議項下擬進行交易。

建發房產的附屬公司益能(於本公告日期持有765,134,106股已發行股份，佔本公司已發行股本約59.92%)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。除上文所述者外及就董事經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公平合理，以及合作協議項下擬進行交易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，故本公司將於二零二一年十月十五日(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。

茲提述本公司日期為二零二一年五月七日的公告，當中宣佈本公司間接全資附屬公司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。

## 合作協議

董事會欣然宣布，於二零二一年八月十三日，本公司的間接全資附屬公司廈門兆澄垚、廈門國際信託、福建兆豐、建發嘉潤及廈門利源訂立合作協議，據此，(其中包括)(1)廈門兆澄垚與廈門國際信託同意成立合營企業，當中廈門兆澄垚與廈門國際信託分別擁有80%及20%股權；(2)建發嘉潤及廈門利源同意出售，而合營企業則同意以人民幣20,024,000元的代價購入福建兆豐的100%股權；及(3)福建兆豐的註冊資本將由人民幣20,000,000元增加至人民幣900,000,000元。合作協議主要條款如下：

### 日期

二零二一年八月十三日

### 訂約方

- (1) 廈門兆澄垚，本公司的間接全資附屬公司
- (2) 廈門國際信託
- (3) 福建兆豐
- (4) 建發嘉潤
- (5) 廈門利源

### 成立合營企業及向其注資

各方協定於簽署合作協議後五個營業日內，廈門兆澄垚及廈門國際信託將成立合營企業，由廈門兆澄垚及廈門國際信託分別擁有80%及20%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。廈門兆澄垚及廈門國際信託將根據各自在合營企業股權中的比例分別出資人民幣720,000,000元及人民幣180,000,000元。

### 合營企業收購福建兆豐

於合營企業成立並在獲得中國有關當局批准後十個營業日內，建發嘉潤及廈門利源將出售，及合營企業將收購福建兆豐的100%股權，代價為人民幣20,024,000元，由合營企業的註冊資本撥資。

代價乃由合作協議訂約方經參考福建普和及聯合中和(為獨立於本集團、其關連人士、建發嘉潤及廈門利源的第三方)對福建兆豐的總資產及負債進行的估值後公平磋商釐定。於二零二一年七月十日，福建兆豐的總資產估值為人民幣152,668,200元，包括(i)淨資產人民幣20,024,000元；及(ii)總負債人民幣132,644,200元。福建兆豐的估值乃按資產基礎法編製。假設福建兆豐將持續經營，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。福建兆豐股權的經評估價值按總資產經評估價值與總負債經評估價值兩者間的差額釐定。

### **福建兆豐增資**

於合營企業完成收購福建兆豐並在獲得中國有關當局批准後十個營業日內，福建兆豐的註冊資本將由人民幣20,000,000元增加至人民幣900,000,000元，而合營企業將出資人民幣880,000,000元。合營企業向福建兆豐注資人民幣880,000,000元將首先由合營企業的註冊資本撥資(人民幣879,976,000元)，其後由廈門兆澄垚及廈門國際信託根據其各自在合營企業股權中的比例出資(人民幣24,000元)。因此，廈門兆澄垚將就向福建兆豐注資而進一步出資人民幣19,200元。合營企業將向福建兆豐作出的注資乃由廈門兆澄垚與廈門國際信託參考(其中包括)其各自在福建兆豐所佔間接股權按公平磋商原則釐定。

### **償還向福建兆豐提供的股東貸款**

福建兆豐已使用建發房產(建發嘉潤及廈門利源的股東)所提供的股東貸款支付該土地的部分代價。廈門兆澄垚及廈門國際信託須(透過合營企業)償還建發房產先前墊付的股東貸款(本金及利息)約人民幣455,400,000元(參照本公告日期)(可予調整)。股東貸款約為人民幣455,400,000元，乃根據福建兆豐於二零二一年八月十三日的未經審核的管理賬目，建發房產先前向福建兆豐墊付的股東貸款(本金及利息)總額，並可就二零二一年八月十三日後至合作協議項下擬進行交易完成日期止期間發生的任何實際金額進行調整。廈門兆澄垚及廈門國際信託償還股東貸款將由合營企業出資予福建兆豐的註冊資本撥資。

## 合營企業及福建兆豐的企業架構

### (i) 董事會構成：

合營企業及福建兆豐各自的董事會將由三名董事組成，其中兩名由廈門兆澄垚委任，一名由廈門國際信託委任。合營企業及福建兆豐各自的董事會主席將由廈門兆澄垚委任。

### (ii) 監事：

合營企業及福建兆豐將各自不設監事會，惟設有兩名監事，分別由廈門兆澄垚及廈門國際信託各自委任一人。

## 合作協議的先決條件

合作協議項下擬進行交易須待(i)政府當局授予必要批准；及(ii)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交易)獲授出後，方告完成。

## 完成

於完成合作協議項下擬進行交易後，廈門兆澄垚將直接持有合營企業的80%股權，而合營企業則持有福建兆豐的100%股權。因此，合營企業及福建兆豐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。

## 資本承擔

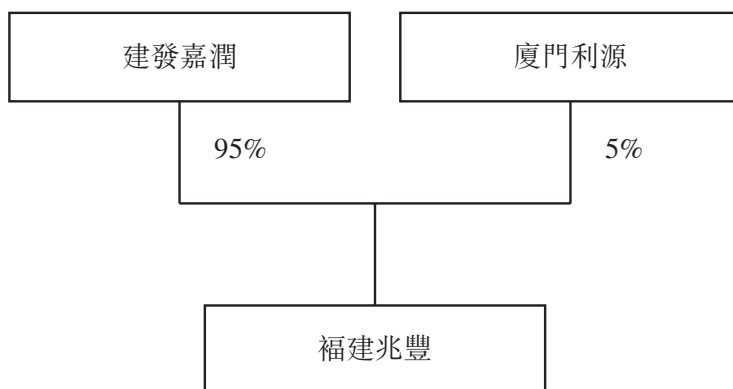
廈門兆澄垚將以本集團的自有資金為合作協議項下擬定的總代價人民幣720,019,200元(可予調整)提供資金。開發該土地的未來資本承擔，將優先以房地產開發貸款償付。董事(不包括將於考慮獨立財務顧問的意見後始發表見解的獨立非執行董事)認為，合作協議項下的總代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

## 有關福建兆豐的資料

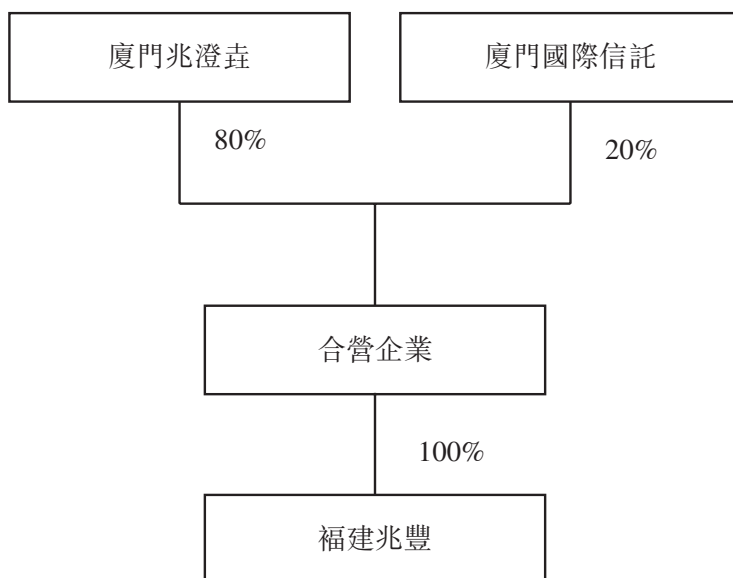
### 股權架構

福建兆豐於緊接合作協議項下擬進行交易完成前後的股權架構如下：

於合作協議項下擬進行交易完成前



緊隨合作協議項下擬進行交易完成後



## 財務資料

福建兆豐為一間於二零零四年三月十七日在中國成立的有限責任公司，其主要業務為物業開發及運營等。下文載列福建兆豐於截至二零二零年十二月三十一日止兩個年度各年及由二零二一年一月一日至二零二一年七月十日止期間的若干財務資料：

	於二零一九年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零二零年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零二一年 七月十日 (經審核) (人民幣千元)
總資產	21,785	19,659	152,644
淨資產	12,547	12,348	20,000
	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	二零二一年 一月一日 至二零二一年 七月十日 (經審核) (人民幣千元)
除稅前純利／(虧損淨額)	91	(198)	(27)
除稅後純利／(虧損淨額)	91	(198)	(20)

## 有關該土地的資料

該土地為福建兆豐所持有的主要資產。於二零二一年七月六日，福建兆豐與漳州台商投資區自然資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，福建兆豐收購該土地的土地使用權，代價為人民幣908,000,000元。於本公告日期，福建兆豐支付人民幣454,000,000元作為支付該土地的代價。剩餘代價應由福建兆豐於二零二一年十月五日或之前支付。

該土地位於中國福建省漳州市漳浦縣規劃七路以南及角美大道以西，佔地約36,790平方米，估計計容建築面積不超過約95,654平方米，為城鎮住宅及零售商業用地。該土地的土地使用權年限分別為住宅用地70年及零售商業用地40年。

該土地會分一期發展。該土地預計於二零二一年十二月之前啟動建設，並於二零二三年十二月之前竣工；及該土地預計於二零二二年二月之前開始預售。

## 有關合作協議各訂約方的資料

廈門兆澄垚為一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司。廈門兆澄垚主要從事投資管理。

廈門國際信託為一間於中國成立的有限責任公司，主要從事管理信託、基金、投資等業務。於本公告日期，廈門金圓金控股份有限公司(「廈門金圓」)、廈門港務控股集團有限公司(「廈門港務」)及廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)分別持有廈門國際信託的80%、10%及10%股權。廈門金圓由廈門市財政局全資持有及廈門港務由福建省人民政府國有資產監督管理委員會全資持有。除廈門建發為本公司控股股東外及就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廈門國際信託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。

福建兆豐為一間於中國成立的有限責任公司，其主要從事物業開發及運營等業務。於本公告日期，建發嘉潤及廈門利源分別持有福建兆豐的95%及5%股權。

建發嘉潤為一間於中國成立的有限責任公司，並為建發房產的間接全資附屬公司。建發嘉潤主要從事投資、物業開發、物業管理等業務。建發房產為一間於中國成立的有限責任公司，為本公司控股股東，於本公告日期間接持有765,134,106股已發行股份，佔本公司已發行股本約59.92%。其主要從事房地產開發、商業運營、物業管理、投資等業務。於本公告日期，建發房產分別由建發股份(其股份在上海證券交易所上市(股份代號：600153))及廈門建發擁有54.65%及45.35%權益。建發股份分別由其公眾股東及廈門建發擁有52.62%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，並持有廈門建發100%股權。建發股份主要從事供應鏈營運、房地產開發及產業投資等。

廈門利源為一間於中國成立的有限責任公司，並為建發房產的間接全資附屬公司。廈門利源主要從事投資控股。



## 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。

鑒於：(i) 該土地地段良好，周邊配套齊全，具備較大開發潛力；及(ii) 合作協議項下擬進行交易可進一步擴大本集團的土地儲備規模及提升本集團在中國房地產市場的知名度，董事(不包括將於考慮獨立財務顧問的意見後始發表見解的獨立非執行董事)認為訂立合作協議有利於拓展本集團的房地產開發業務，而合作協議的條款均為公平合理的正常商業條款，並符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則涵義

誠如本公司於二零二一年五月七日宣佈，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。根據上市規則第14A.81條，合作協議項下擬進行交易須與過往交易合併計算。由於合併交易涉及的其中一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，合併交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告規定。

由於福建兆豐、建發嘉潤及廈門利源為本公司控股股東建發房產的附屬公司，故福建兆豐、建發嘉潤、廈門利源及建發房產均為本公司的關連人士。因此，合作協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下的關連交易，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，尋求獨立股東批准合作協議項下擬進行交易。

建發房產的附屬公司益能(於本公告日期持有765,134,106股已發行股份，佔本公司已發行股本約59.92%)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。除上文所述者外及就董事經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公平合理，以及合作協議項下擬進行交易

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，故本公司將於二零二一年十月十五日(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交易及過往交易的統稱
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	建發國際投資集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「建發嘉潤」	指	廈門建發嘉潤城市建設投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，於本公告日期持有本公司約59.92%已發行股本的控股股東
「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，而合營企業同意收購福建兆豐的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
「福建普和」	指	福建普和會計師事務所有限公司
「福建兆豐」	指	福建兆豐房地產有限公司，一間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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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(由全體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
「合營企業」	指	廈門兆澄垚及廈門國際信託將根據合作協議成立的合營企業
「該土地」	指	位於中國福建省漳州市漳浦縣規劃七路以南及角美大道以西，佔地約36,790平方米，估計容建築面積不超過約95,654平方米的城鎮住宅及零售商業用地
「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	本公司於二零二一年五月七日公佈的交易，當中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

「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
「聯合中和」	指	福建聯合中和資產評估土地房地產估價有限公司
「益能」	指	益能國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「廈門國際信託」	指	廈門國際信託有限公司，一間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，一間於中國成立的有限責任公司
「廈門兆澄壺」	指	廈門兆澄壺投資有限公司，一間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
「廈門兆翊蓉」	指	廈門兆翊蓉房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「益悅」	指	廈門益悅置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「株洲悅發」	指	株洲悅發房地產有限公司，一間於二零二零年十一月十二日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以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收購株洲悅發的95%及5%股權

「%」 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，二零二一年八月十三日

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、葉衍榴女士及王文懷先生；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。