

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份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)

#### **有關收購福州兆臻100%股權的須予披露及關連交易**

##### **福州兆臻股權轉讓協議**

董事會欣然宣佈，於二零二四年一月九日，杭州兆瑞(本公司的間接全資附屬公司)與福州兆興訂立福州兆臻股權轉讓協議，據此，福州兆興同意出售而杭州兆瑞同意購買福州兆臻的100%股權。福州兆臻股權轉讓協議項下的總現金代價將為人民幣29,131,248.69元。杭州兆瑞亦須償還福州兆興先前墊付予福州兆臻的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣1,192,742,292元(經參考本公告日期並可予調整)。

待福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，杭州兆瑞將持有福州兆臻的100%股權。因此，福州兆臻將成為本公司的間接附屬公司，而其財務業績將綜合計入本公司的財務報表。

##### **上市規則的涵義**

建發房產為本公司的控股股東，而福州兆興為建發房產之全資附屬公司，因此福州兆興為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.81條，福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易須與先前交易合併計算。由於合併交易的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，合併交易構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

建發房產(持有1,058,436,743股已發行股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約55.83%)及其聯繫人須就批准福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易獲提呈的決議案放棄投票。除前文所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，概無其他股東於福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有權益。

### 一般事項

本公司將成立獨立董事委員會，以考慮福州兆臻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。本公司將委任獨立財務顧問，以就福州兆臻股權轉讓協議的條款是否屬公平合理，以及福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易是否於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，以及是否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。

由於本公司需要較多時間編製將載入通函的資料，故本公司將於二零二四年二月二十日(即本公告刊發後超過15個營業日)或之前向其股東寄發通函。

### 緒言

董事會欣然宣佈，於二零二四年一月九日，杭州兆瑞(本公司的間接全資附屬公司)與福州兆興訂立福州兆臻股權轉讓協議，據此，福州兆興同意出售而杭州兆瑞同意購買福州兆臻的100%股權。福州兆臻股權轉讓協議項下的總現金代價將為人民幣29,131,248.69元。杭州兆瑞亦須償還福州兆興先前墊付予福州兆臻的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣1,192,742,292元(經參考本公告日期並可予調整)。

## 福州兆臻股權轉讓協議

### 日期

二零二四年一月九日

### 訂約方

賣方： 福州兆興

買方： 杭州兆瑞

### 將予收購的權益

福州兆興同意出售而杭州兆瑞同意購買福州兆臻的100%股權。

### 代價

總現金代價將為人民幣29,131,248.69元。杭州兆瑞亦須根據杭州兆瑞將於福州兆臻的股權比例償還福州兆興先前墊付予福州兆臻的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣1,192,742,292元(經參考本公告日期並可予調整)。向福州兆臻提供的股東貸款主要用作收購該地塊。杭州兆瑞須於福州兆臻股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向福州兆興支付現金代價及償還股東貸款。

現金代價乃由杭州兆瑞及福州兆興經參考廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司(獨立於本公司及其關連人士的第三方)對福州兆臻的總資產及負債進行的估值後公平磋商釐定。於基準日二零二三年十二月十二日，福州兆臻的總資產估值為人民幣440,522,405.33元，包括(i)資產淨值人民幣29,131,248.69元及(ii)負債總額人民幣411,391,156.64元。另一方面，杭州兆瑞將償還的股東貸款人民幣1,192,742,292元乃按照福州兆興於本公告日期墊付予福州兆臻的股東貸款總額(本金及利息)釐定，並可就自本公告日期起至福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易完成止期間內產生的任何實際金額作出調整。福州兆臻的估值乃根據資產基礎法編製，並假設福州兆臻將繼續營運以及福州兆臻的資產及負債將按與該等資產及負債相應的特定評估方法進行評估。福州兆臻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。

## 先決條件

福州兆臻全部股權於基準日的評估值須根據國有資產交易有關規定完成國有資產估值備案或核准程序後，方可作實。

福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易須待上市規則規定的獨立股東批准後，方可實施。

## 完成

待福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，杭州兆瑞將持有福州兆臻的100%股權。因此，福州兆臻將成為本公司的間接附屬公司，而其財務業績將綜合計入本公司的財務報表。

## 資本承擔

杭州兆瑞將以本集團內部資源撥付福州兆臻股權轉讓協議項下的總代價約為人民幣1,221,873,540.69元(經參考本公告日期並可予調整)。

## 有關福州兆臻的資料

福州兆臻為於二零一七年八月二十九日在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發經營。福州兆臻的註冊資本為人民幣660,000,000元。於本公告日期，福州兆興認繳及實繳福州兆臻的註冊資本分別為人民幣660,000,000元及人民幣660,000,000元，及福州兆興持有福州兆臻全部股權。該地塊為福州兆臻持有的主要資產。福州兆臻亦於其開發的福州另一項物業開發項目(已於二零二零年十一月竣工)持有若干未售出的停車位。

以下載列福州兆臻的若干財務資料：

	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二三年 十二月十二日 人民幣千元
總資產	1,059,537	99,779	434,203
資產淨值	(642,744)	(613,540)	22,812

	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	自二零二三年 一月一日至 二零二三年 十二月十二日 止期間 人民幣千元
除稅前溢利淨額	150,931	29,205	14,162
除稅後溢利淨額	129,277	29,205	56,352*

\* 因過往年度超額計提所得稅

### 有關該地塊的資料

於二零二三年十一月十八日，福州兆臻在該地塊的土地使用權拍賣中成功競標，而福州兆臻於二零二三年十一月二十八日訂立土地使用權出讓合同，據此，福州兆臻以代價為人民幣2,375,000,000元收購該地塊的土地使用權。於本公告日期，福州兆臻已支付該地塊的第一筆土地代價人民幣1,187,500,000元，該地塊的土地使用權收購代價尚未悉數結清。

該地塊位於中國福建省福州市鼓樓區東水路東側，福新路北側，高工小區出讓地塊(土地編號：2023-40)，地處福州市主城區板塊的核心地段，生活配套完善，緊鄰優質學區及醫療資源，具有較大開發潛力。該地塊佔地面積約為24,660平方米，預計計容建築面積不超過約61,650平方米，作住宅和商業用途。該地塊作住宅和商業用途的土地使用權分別年限為70年及40年。

該地塊將為一期住宅發展項目，建築工程預計將於不遲於二零二四年五月開展，預售預計將於不遲於二零二四年十二月開始，建築工程預計將於不遲於二零二七年三月竣工。該地塊的建築工程、預售及竣工的實際時間表可能按實際情況有所不同。

### 有關福州兆臻股權轉讓協議訂約方的資料

杭州兆瑞為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司，其主要從事房地產開發經營業務。

福州兆興為一間於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司，主要從事房地產開發經營業務。

建發房產為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的控股股東，持有1,058,436,743股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約55.83%。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，建發房產由廈門建發股份有限公司(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%權益。廈門建發股份有限公司由其公眾股東及廈門建發分別擁有54.85%及45.15%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。廈門建發股份有限公司主要從事供應鏈營運、房地產開發及產業投資等。

## 進行福州兆臻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(1)該地塊位於核心地段，配套優資教育和醫療資源，具備較大開發潛力；(2)收購該地塊可進一步擴大本集團土地儲備規模，提升本集團在福州及中國市場的品牌影響力，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，訂立福州兆臻股權轉讓協議將有助擴大本集團的房地產開發業務，而福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且該協議所載條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

建發房產為本公司的控股股東，而福州兆興為建發房產之全資附屬公司，因此福州兆興為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.81條，福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易須與先前交易合併計算。由於合併交易的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，合併交易構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。

建發房產(持有1,058,436,743股已發行股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約55.83%)及其聯繫人須就批准福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易獲提呈的決議案放棄投票。除前文所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，概無其他股東於福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有權益。

## 一般事項

本公司將成立獨立董事委員會，以考慮福州兆臻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。本公司將委任獨立財務顧問，以就福州兆臻股權轉讓協議的條款是否屬公平合理，以及福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易是否於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，以及是否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。

由於本公司需要較多時間編製將載入通函的資料，故本公司將於二零二四年二月二十日(即本公告刊發後超過15個營業日)或之前向其股東寄發通函。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「合併交易」	指	先前交易及福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行交易的統稱
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會

「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，為本公司的控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股本約55.83%
「建發房產成都」	指	建發房地產集團成都有限公司，一間於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「建發盛高」	指	上海建發盛高企業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「成都兆蓉晟」	指	成都兆蓉晟房地產開發有限公司，一間於二零二三年八月二十三日在中國成立的有限公司
「成都兆蓉晟股權轉讓協議」	指	建發房產成都與成都兆欣麟所訂立日期為二零二三年十一月六日的股權轉讓協議，據此，建發房產成都同意出售而成都兆欣麟同意收購成都兆蓉晟的100%股權
「成都兆欣麟」	指	成都兆欣麟房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「福建兆潤」	指	福建兆潤房地產有限公司，一間於二零一四年八月二十九日在中國成立的有限公司



「福建兆潤股權轉讓協議」	指	益悅與建發房產訂立的股權轉讓協議、益悅與廈門利源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(全部日期均為二零二二年十二月六日)，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福建兆潤的95%及5%股權
「福州兆興」	指	福州兆興房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「福州兆臻」	指	福州兆臻房地產開發有限公司，一間於二零一七年八月二十九在中國成立的有限公司
「杭州兆瑞」	指	杭州兆瑞房地產有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「福州兆臻股權轉讓協議」	指	福州兆興與杭州兆瑞所訂立日期為二零二四年一月九日的股權轉讓協議，據此，福州兆興同意出售而杭州兆瑞同意收購福州兆臻的100%股權
「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	本公司將成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就福州兆臻股權轉讓協議項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須就批准福州兆臻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
「該地塊」	指	位於中國福建省福州市鼓樓區東水路東側，福新路北側，高工小區出讓地塊的地塊(土地編號：2023-040)，佔地面積約24,660平方米，預計計容建築面積不超過約61,650平方米

「土地使用權出讓合同」	指	福州兆臻與福州市自然資源和規劃局就收購該地塊於二零二三年十一月二十八日訂立的國有土地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「先前交易」	指	福建兆潤股權轉讓協議、廈門建垚悅股權轉讓協議及成都兆蓉晟股權轉讓協議項下進行的交易
「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
「廈門建垚悅」	指	廈門建垚悅房地產開發有限公司，一間於二零二一年六月八日在中國成立的有限公司
「廈門建垚悅股權轉讓協議」	指	建發房產與建發盛高及廈門兆翊蓉各自所訂立日期為二零二三年九月二十六日的股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發盛高及廈門兆翊蓉同意分別收購廈門建垚悅的95%及5%股權
「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公司，為建發房產的全資附屬公司
「廈門兆翊蓉」	指	廈門兆翊蓉房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「益悦」 指 廈門益悦置業有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命  
建發國際投資集團有限公司  
執行董事兼行政總裁  
林偉國

香港，二零二四年一月九日

於本公告日期，執行董事為趙呈閩女士(主席)、林偉國先生(行政總裁)、田美坦先生及彭勇先生；非執行董事為黃文洲先生、葉衍榴女士及鄭永達先生；及獨立非執行董事為黃拋維先生、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生。