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，並明確表示概不就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

背景

茲提述本公司日期為二零一七年四月二十五日的公告，其宣佈建發房產福州公司與益悅訂立股權轉讓協議，據此，建發房產福州公司同意出售及益悅同意收購連江兆潤的78%股權。

於二零一六年十一月十五日，建發房產(受讓方)、九芝堂(轉讓方)及涌金投資(轉讓方之擔保方)訂立轉讓協議書。根據轉讓協議書，建發房產有權以人民幣429,502,201.28元的代價從九芝堂處受讓其於目標公司的100%法定及實益權益。截至本公告日期，建發房產已向九芝堂支付人民幣426,919,237.23元作為部分轉讓代價；而現目標公司100%權益的法定擁有人仍為九芝堂。

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一七年八月十七日，益悅(i)與建發房產訂立權益轉讓協議(建發)；(ii)與建發房產、九芝堂及涌金投資訂立補充協議；及(iii)與九芝堂訂立股權轉讓協議(九芝堂)。

根據益悅與建發房產訂立的權益轉讓協議(建發)，益悅須向建發房產支付總作價，包括：

(i) 初步作價：目標公司於二零一七年五月十六日之權益評估作價人民幣437,893,237.85元；及

(ii) 調整作價(如有)：若經合資格的獨立估值師對該土地於二零一七年七月三十一日(暫定)的估值超過人民幣459,700,817.45元(即該土地於二零一七年五月十六日的估值)，益悅須向建發房產額外支付調整作價。根據權益轉讓協議(建發)，作價將根據以下作調整(以較低者為準)：

i. 該土地於二零一七年七月三十一日(暫定)的估值與該土地於二零一七年五月十六日的估值之差價；或

ii. 以目標公司於二零一七年五月十六日之權益評估作價為基準按5.5%年利率自二零一七年五月十六日起至收購實際完成日(預計為二零一七年十二月三十一日)止每月複利計算所得。

而根據股權轉讓協議(九芝堂)，九芝堂將按建發房產的指示將目標公司100%法定權益轉讓予益悅。

自收購事項完成起，益悅將持有目標公司100%法定及實益權益。目標公司將成為本公司附屬公司且其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，建發房產被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，根據轉讓協議擬進行交易構成本公司關連交易，須經獨立股東批准。

本公司於二零一七年四月二十五日宣佈，益悅與建發房產福州公司訂立股權轉讓協議，據此，益悅收購連江兆潤的78%股權。根據上市規則第14A.81條，轉讓協議項下擬進行的交易須與先前交易合併。於合併後，由於合併交易的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故合併交易根據上市規則第14章構成一項主要交易，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，以尋求獨立股東批准轉讓協議項下擬進行的交易。

建發房產(於本公告日期持有215,472,000股股份，佔本公司約50.34%權益)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准轉讓協議下交易的建議決議案放棄投票。除上文所述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，概無其他股東於根據轉讓協議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)，以審議根據轉讓協議擬進行的交易，並向獨立股東提供意見。本公司已委任一名獨立財務顧問，以就根據轉讓協議擬進行交易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。

一般事項

由於本公司需要額外時間編製須載入通函的資料，故本公司將於二零一七年十月十三日或之前向其股東寄發通函。

背景

茲提述本公司日期為二零一七年四月二十五日的公告，其宣佈建發房產福州公司與益悅訂立股權轉讓協議，據此，建發房產福州公司同意出售及益悅同意收購連江兆潤的78%股權。

於二零一六年十一月十五日，建發房產(受讓方)、九芝堂(轉讓方)及涌金投資(轉讓方之擔保方)訂立轉讓協議書。根據轉讓協議書，建發房產有權以人民幣429,502,201.28元的代價從九芝堂處受讓其於目標公司的100%法定及實益權益。截至本公告日期，建發房產已向九芝堂支付人民幣426,919,237.23元作為部分轉讓代價；而現目標公司100%權益的法定擁有人仍為九芝堂。

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零一七年八月十七日，益悅(i)與建發房產訂立權益轉讓協議(建發)；(ii)與建發房產、九芝堂及涌金投資訂立補充協議；及(iii)與九芝堂訂立股權轉讓協議(九芝堂)。

轉讓協議的主要條款概述如下：

(i) 權益轉讓協議(建發)

日期：

二零一七年八月十七日

訂約方：

甲方： 建發房產

乙方： 益悅

主要條款及作價：

各訂約方同意，益悅須向建發房產支付總作價，包括：

(i) 初步作價：目標公司於二零一七年五月十六日之權益評估作價人民幣437,893,237.85元；及

(ii) 調整作價(如有)：若經合資格的獨立估值師對該土地於二零一七年七月三十一日(暫定)的估值超過人民幣459,700,817.45元(即該土地於二零一七年五月十六日的估值)，益悅須向建發房產額外支付調整作價。根據權益轉讓協議(建發)，作價將根據以下作調整(以較低者為準)：

i. 該土地於二零一七年七月三十一日(暫定)的估值與該土地於二零一七年五月十六日的估值之差價；或

ii. 以目標公司於二零一七年五月十六日之權益評估作價為基準按5.5%年利率自二零一七年五月十六日起至收購實際完成日(預計為二零一七年十二月三十一日)止每月複利計算所得。

權益評估作價乃經參考由廈門均強會計師事務所有限公司及廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司(獨立於本集團、本集團關連人士及建發房產的第三方)進行的目標公司於二零一七年五月十六日的總資產及負債的估值結果釐定。於二零一七年五月十六日，目標公司的淨資產估值為約人民幣437,893,237.85元，包括(i)總資產估值人民幣461,184,483.59元，包括該土地估值人民幣459,700,817.45元及其他資產估值人民幣1,483,666.14元及；(ii)總負債估值人民幣23,291,245.74元。

5.5%利率乃參考(1)目前市場一般資金借款利率水平；(2)建發房產近期其綜合融資成本；及(3)建發房產借款給其合營公司的借款利率，經權益轉讓協議(建發)訂約方公平協商而定。

總作價經益悅及建發房產經公平磋商而達致並將以本公司內部資源及控股股東提供貸款撥付。

總作價支付：

益悅須於根據轉讓協議擬進行之交易於股東特別大會上獲批准後五(5)個工作日內向建發房產支付(i)初步作價人民幣437,893,237.85元；及(ii)調整作價(如有)，作為總作價。

(ii) 補充協議

日期：

二零一七年八月十七日

訂約方：

甲方：　建發房產

乙方：　九芝堂

丙方：　涌金投資

丁方：　益悅

主要條款：

補充協議訂約方同意由建發房產指定益悅作為受讓目標公司100%法定權益的受讓主體。九芝堂與益悅簽訂股權轉讓協議(九芝堂)，九芝堂須配合益悅完成目標公司的相關股權過戶登記手續。

根據轉讓協議書，建發房產已向九芝堂支付人民幣426,919,237.23元作為部分轉讓代價。訂約方同意建發房產需向九芝堂支付的剩餘股權轉讓代價人民幣2,582,964.05元。

建發房產代益悅將向九芝堂支付的全部股權轉讓代價人民幣429,502,201.28元，視為益悅向九芝堂支付的股權轉讓價款。

(iii) 股權轉讓協議(九芝堂)

日期：

二零一七年八月十七日

訂約方：

甲方：　九芝堂

乙方：　益悅

主要條款：

股權轉讓協議(九芝堂)訂約方同意九芝堂需向益悦轉讓其於目標公司的100%法定權益。

股權轉讓協議(九芝堂)訂約方同意建發房產代益悦向九芝堂支付人民幣429,502,201.28元作為轉讓代價，由建發房產指定益悦作為受讓目標公司100%法定權益的受讓主體，九芝堂須配合益悦完成目標公司的相關股權過戶登記手續。

完成

自收購事項完成起，益悦將持有目標公司100%法定及實益權益。目標公司將成為本公司附屬公司且其財務業績將於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

有關目標公司的資料

目標公司於二零一六年十一月十八日在中國成立為有限公司，主要從事房地產開發業務。於本公告日期，目標公司註冊股本總額為人民幣466,200,000元，由九芝堂擁有。

目標公司主要資產為位於中國湖南省長沙市雨花區韶山路100號的該土地。該土地有效用地面積約為2.7萬平方米，可建計容建築面積約為12.4萬平方米，土地用途為住宅及商業用地。該土地位處長沙市中心，屬於東塘商業圈核心區域，臨近主幹道韶山路，周邊有長沙地鐵4號線砂子塘站及黃土嶺站，區位交通便利，地段較為稀缺。預期該土地具備較大發展潛力。

於二零一六年十一月十八日(成立日期)起至二零一七年五月十六日止期間，目標公司的若干財務資料載列如下：

目標公司	**於二零一七年五月十六日（經審核）** *人民幣百萬元*
總資產	443.13
資產淨值	466.10

	二零一六年十一月十八日起至二零一七年五月十六日止期間（經審核） *人民幣百萬元*
除稅前純利／(淨虧損)	(0.24)
除稅後純利／(淨虧損)	(0.18)

有關補充協議訂約方的資料

益悅為一家於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，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公司，為本公司控股股東，於本公告日期持有本公司215,472,000股股份，約佔50.34%權益，主要從事房地產開發、商業運營、物業管理、投資等業務。

九芝堂為一家於中國成立的有限公司，主要從事中成藥的研發、生產和銷售等業務，持有目標公司100%法定權益。

涌金投資為一家於中國成立的有限公司，主要從事投資控股業務。

收購事項的理由

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，而收購事項是在本集團一般和日常業務過程中進行。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無董事於根據轉讓協議擬進行交易中擁有重大權益或須於董事會會議上放棄投票。考慮到：(i) 該土地位於長沙市核心區域，地理位置較為優越；及 (ii) 收購事項有利於本集團提升在長沙房地產市場的業務規模，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於接獲獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，權益轉讓協議(建發)的總作價屬公平合理。該等董事亦認為，轉讓協議的條款乃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，屬公平合理及符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

由於建發房產為本公司控股股東，建發房產被視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，根據轉讓協議擬進行交易構成本公司關連交易，須經獨立股東批准。

本公司於二零一七年四月二十五日宣佈，益悅與建發房產福州公司訂立股權轉讓協議，據此，益悅收購連江兆潤的78%股權。根據上市規則第14A.81條，轉讓協議項下擬進行的交易須與先前交易合併。於合併後，由於合併交易的一項或多項適用百分比率超過25%但低於100%，故合併交易根據上市規則第14章構成一項主要交易，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，以尋求獨立股東批准轉讓協議項下擬進行的交易。

建發房產(於本公告日期持有215,472,000股股份，佔本公司約50.34%權益)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准轉讓協議下交易的建議決議案放棄投票。除上文所述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，概無其他股東於根據轉讓協議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)，以審議根據轉讓協議擬進行的交易，並向獨立股東提供意見。本公司已委任一名獨立財務顧問，以就根據轉讓協議擬進行交易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。

一般事項

由於本公司需要額外時間編製須載入通函的資料，故本公司將於二零一七年十月十三日或之前向其股東寄發通函。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	益悅向建發房產及九芝堂收購目標公司100%股權
「合併交易」	指	轉讓協議項下擬進行的交易，與先前交易合併
「董事會」	指	董事會
「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涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司控股股東

「建發房產福州公司」	指	建發房地產集團福州有限公司，於中國成立的有限公司，為建發房產間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以批准轉讓協議下的交易
「股權轉讓協議（九芝堂）」	指	益悅與九芝堂於二零一七年八月十七日訂立的股權轉讓協議，據此九芝堂需向益悅轉讓其於目標公司的100%法定權益
「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	本公司將成立以就轉讓協議下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轉讓協議下交易的決議案放棄投票的股東
「初步作價」	指	目標公司於二零一七年五月十六日權益評估作價
「權益轉讓協議(建發)」	指	益悅與建發房產於二零一七年八月十七日訂立的權益轉讓協議，據此益悅須向建發房產支付初步作價及調整作價(如有)，作為總作價

「九芝堂」	指	長沙九芝堂(集團)有限公司，一家於中國成立的有限公司
「該土地」	指	一塊位於中國湖南省長沙市雨花區韶山路100號總可建計容建築面積約124,000平方米的土地
「連江兆潤」	指	連江兆潤房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，由益悅擁有78%股權
「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、澳門特別行政區及台灣
「先前交易」	指	股權轉讓協議項下擬進行的交易
「股權轉讓協議」	指	益悅與建發房產福州公司於二零一七年四月二十五日訂立的股權轉讓協議，內容有關收購連江兆潤78%的股權
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	益悅、建發房產、九芝堂及涌金投資於二零一七年八月十七日就將於目標公司的100%法定權益由九芝堂轉讓予益悅而非建發房產所訂立的補充協議，此協議為轉讓協議書的補充協議
「目標公司」	指	長沙悅發房地產有限公司，一家於中國成立的有限公司
「總作價」	指	由建發房產向益悅轉讓目標公司100%實益權益的總作價，當中包括初步作價及調整作價(如有)

「轉讓協議書」	指	建發房產、九芝堂及涌金投資於二零一六年十一月十五日就九芝堂向建發房產轉讓目標公司的100%法定及實益權益訂立的轉讓協議書
「轉讓協議」	指	補充協議、權益轉讓協議(建發)及股權轉讓協議(九芝堂)
「益悅」	指	廈門益悅置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「涌金投資」	指	涌金投資控股有限公司，一家於中國成立的有限公司
「%」	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，二零一七年八月十七日

於本公告日期，董事為：

執行董事：
庄躍凱先生*(主席)*
施震先生
趙呈閩女士

非執行董事：
王憲榕女士
吳小敏女士
黃文洲先生

獨立非執行董事：
黃翀維先生
黃達仁先生
陳振宜先生