

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 須予披露交易

##### 背景

於二零一七年七月十日，杭州房地產及杭州國土局簽訂土地出讓合同，投得該土地，代價為人民幣1,251,000,000元。於二零一七年七月二十五日，項目公司成立，分別由目標公司及杭州房地產持有65%及35%。於二零一七年八月三十一日，土地出讓合同補充協議經已訂立，據此，項目公司取得該土地。

##### 合作協議

於二零一七年十一月二日，本公司間接全資附屬公司益悅訂立合作協議，據此(其中包括)，益悅、杭州房地產及浙江綠地同意透過項目公司開發該土地。根據合作協議，各方同意：(i) 邱先生同意出售而益悅同意購買目標公司的82%股權，代價為零；(ii) 當增資先決條件達成後，杭州房地產同意向項目公司註冊股本額外出資人民幣32,650,000元，項目公司的註冊股本將由人民幣100,000,000元增至人民幣132,650,000元，增資完成後目標公司將持有項目公司49%股權，而益悅

將透過目標公司間接持有項目公司40.18%權益；及(iii)益悅同意向目標公司按照益悅於項目公司的間接權益比例提供股東貸款合共人民幣535,065,160元，其中包括(a)人民幣53,300,000元，作為目標公司向項目公司出資；(b)人民幣256,035,150元，作為償還杭州房地產之前向項目公司作出的部分股東貸款(包括應計利息人民幣4,689,160元)；及(c)人民幣225,730,010元，作為目標公司向項目公司作出的股東貸款。

收購事項及增資完成後，益悅將持有目標公司82%股權，而目標公司將持有項目公司49%股權。因此，目標公司將成為本公司的間接附屬公司，其財務業績將綜合至本公司綜合財務報表，而項目公司將僅成為本公司的聯營公司，其財務業績將不會綜合至本公司綜合財務報表。

### 上市規則的涵義

由於合作協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故合作協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章下有關公告及申報的規定。

## 背景

於二零一七年七月十日，杭州房地產及杭州國土局簽訂土地出讓合同，投得該土地，代價為人民幣1,251,000,000元。於二零一七年七月二十五日，項目公司成立，分別由目標公司及杭州房地產持有65%及35%。於二零一七年八月三十一日，土地出讓合同補充協議經已訂立，據此，項目公司取得該土地。

## 合作協議

於二零一七年十一月二日，本公司間接全資附屬公司益悅訂立合作協議，據此(其中包括)，益悅、杭州房地產及浙江綠地同意透過項目公司開發該土地。根據合作協議，各方同意：(i)邱先生同意出售而益悅同意購買目標公司的82%股權，代價為零；(ii)當增資先決條件達成後，杭州房地產同意向項目公司註冊股本額外出資人民幣32,650,000元，項目公司的註冊股本將由人民幣100,000,000元增至人民幣

132,650,000元，增資完成後目標公司將持有項目公司49%股權，而益悅將透過目標公司間接持有項目公司40.18%權益；及(iii)益悅同意向目標公司按照益悅於項目公司的間接權益比例提供股東貸款合共人民幣535,065,160元，其中包括(a)人民幣53,300,000元，作為目標公司向項目公司出資；(b)人民幣256,035,150元，作為償還杭州房地產之前向項目公司作出的部分股東貸款(包括應計利息人民幣4,689,160元)；及(c)人民幣225,730,010元，作為目標公司向項目公司作出的股東貸款。

合作協議的主要條款載列如下：

日期：二零一七年十一月二日

訂約方：

(i) 益悅，本公司的間接全資附屬公司；

(ii) 杭州房地產；

(iii) 浙江綠地；

(iv) 目標公司；及

(v) 邱先生。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，杭州房地產、浙江綠地、目標公司及彼等的最終實益擁有人以及邱先生均是獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### **1. 目標公司股權轉讓**

根據合作協議，邱先生(其於本公告日期代表杭州房地產持有目標公司100%股權)同意向益悅出售目標公司的82%股權及向浙江綠地出售目標公司的18%股權，代價為零。於完成收購事項後，邱先生將不再為目標公司股東。

## 2. 增資

增資先決條件如下：

- (i) 項目公司取得該土地的土地證；
- (ii) 益悅及浙江綠地完成對項目公司的審計及資產評估；及
- (iii) 合作協議各訂約方完成各自審批流程。

上述增資先決條件達成後30個工作日內，各訂約方同意：(i) 目標公司與杭州房地產須分別繳付項目公司的註冊股本人民幣65,000,000元及人民幣35,000,000元，據此，益悅及浙江綠地將分別向目標公司提供股東貸款人民幣53,300,000元及人民幣11,700,000元，作為其各自於項目公司的間接股權比例向項目公司出資；且(ii) 杭州房地產將額外向項目公司註冊股本出資人民幣32,650,000元。增資完成後，目標公司將持有項目公司49%股權，而益悅將透過目標公司間接持有項目公司40.18%股權。

## 3. 向項目公司提供股東貸款

各訂約方同意該土地開發建設土地資金約為人民幣1,320,000,000元，將主要用於支付該土地的代價、土地契稅及項目前期費用等。

截至本公告日期，杭州房地產已向項目公司提供股東貸款(連同按8%年利率計算利息)，用於支付該土地的第一筆代價及其他費用合共人民幣625,550,000元。益悅及浙江綠地應分別向目標公司提供股東貸款(連同按8%年利率計算利息)人民幣約256,035,150元(包括應計利息人民幣4,689,160元)及人民幣約56,202,800元。目標公司應根據合作協議的規定於收購事項完成後五個營業日內，按照目標公司於項目公司的股權比例，將上述款項用於償還杭州房地產之前向項目公司提供的股東貸款及利息合共人民幣約312,238,000元。

益悦及浙江綠地應另向目標公司分別提供股東貸款人民幣225,730,010元及人民幣49,550,490元。目標公司應根據合作協議的規定按照目標公司於項目公司的股權比例，將上述款項用於向項目公司提供股東貸款，以支付該土地的第二筆代價(包括稅項)。該土地的第二筆代價為人民幣625,500,000元，預期根據土地出讓合同的規定於二零一八年三月十日之前結算。

益悦將向目標公司提供的股東貸款合共人民幣535,065,160元將由控股股東借款撥付。

**完成：**

收購事項及增資完成後，益悦將持有目標公司82%股權，而目標公司將持有項目公司49%股權。因此，目標公司將成為本公司的間接附屬公司，其財務業績將綜合至本公司綜合財務報表，而項目公司將僅成為本公司的聯營公司，其財務業績將不會綜合至本公司綜合財務報表。

**其他主要條款：**

(i) 項目公司及目標公司的董事會組成：

項目公司董事會包括五名董事，其中兩名由杭州房地產委任，兩名由益悦委任，一名由浙江綠地委任。

目標公司董事會將包括三名董事，由益悦委任。

(ii) 項目公司及目標公司的監事：

浙江綠地將委任項目公司及目標公司的各一名監事。

(iii) 項目公司少數股東保護機制：

若干事項須經項目公司全體股東一致批准。該等事項包括(其中包括)修訂章程文件、變更註冊資本、合併、作出對外投資、提供貸款或擔保及資產處置。

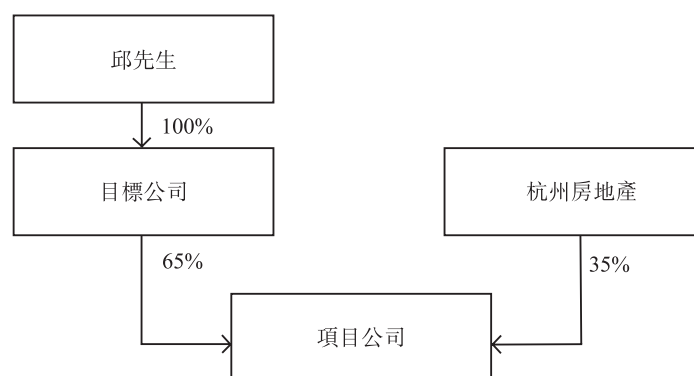
(iv) 其他條款：

合作協議各方同意，簽署合作協議後及增資完成前，杭州房地產、益悅及浙江綠地應按照增資完成後各自之直接及間接權益比例共享收益、共擔風險。

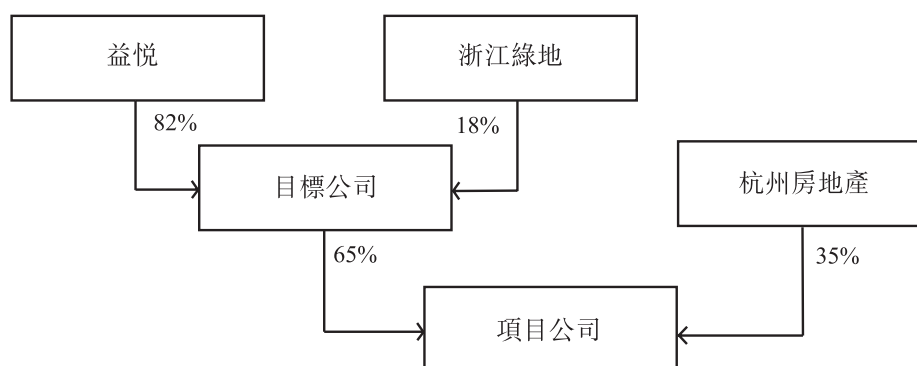
### 目標公司及項目公司的股權架構

目標公司及項目公司(i)於本公告日期；(ii)緊隨收購事項完成後；及(iii)緊隨增資完成後的股權架構如下：

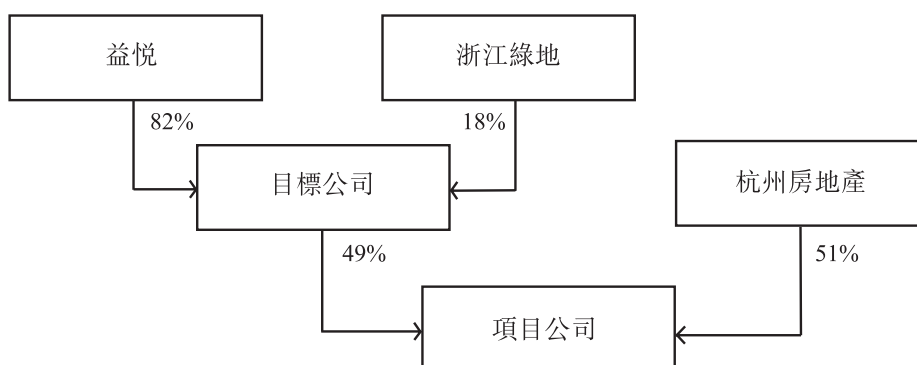
於本公告日期：



緊隨收購完成後：



緊隨增資完成後：



### 目標公司股權架構

股東名稱	收購事項完成前 目標公司		緊隨收購事項完成後 目標公司	
	註冊資本額 (以人民幣計)	百分比	註冊資本額 (以人民幣計)	百分比
邱先生	30,000 <sup>(1)</sup>	100%	—	—
益悦	—	—	24,600 <sup>(2)</sup>	82%
浙江綠地	—	—	5,400 <sup>(2)</sup>	18%
總計：	<u>30,000</u>	<u>100%</u>	<u>30,000</u>	<u>100%</u>

註1：於本公告日期，目標公司的註冊股本人民幣30,000元尚未繳資。邱先生代表杭州房地產持有目標公司全部股權。

註2：益悦及浙江綠地後續將履行各自出資義務。

## 項目公司股權架構

股東名稱	增資完成前		緊隨增資完成後	
	項目公司 註冊資本額 (以人民幣計)	百分比	項目公司 註冊資本額 (以人民幣計)	百分比 (概約)
目標公司	65,000,000 <sup>(1)</sup>	65%	65,000,000	49%
杭州房地產	35,000,000 <sup>(1)</sup>	35%	67,650,000	51%
總計：	<u>100,000,000<sup>(1)</sup></u>	<u>100%</u>	<u>132,650,000</u>	<u>100%</u>

註1：於本公告日期，項目公司的註冊股本人民幣100,000,000元尚未繳資。

## 目標公司的財務資料

下文載列目標公司於二零一六年十二月二十一日(成立日期)至二零一七年七月三十一日止期間的若干財務資料：

目標公司	於二零一七年七月三十一日 (經審核) 人民幣百萬元
總資產	162.67
淨資產	0
	二零一六年十二月二十一日 起至二零一七年七月三十一日 (經審核) 人民幣百萬元
除稅前溢利／(虧損)淨額	0
除稅後溢利／(虧損)淨額	0

因目標公司自二零一六年十二月二十一日起至二零一七年七月三十一日止並未開展任何經營活動，故目標公司於此期間無任何營業收入及利潤產生。



## 有關合作協議訂約方的資料

目標公司於二零一六年十二月二十一日在中國成立為有限公司，主要從事投資管理及諮詢業務。

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

杭州房地產為一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及綜合土地開發。

浙江綠地為一家於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發、經營及物業管理。

邱先生為目標公司的自然人兼唯一股東，並代表杭州房地產持有目標公司全部股權。彼為杭州房地產的監事。

## 訂立合作協議的理由及裨益

本集團主要於中國從事房地產開發、房地產產業服務投資及新興產業投資業務。

項目公司為該土地的註冊擁有人。該土地的代價將分兩筆支付。截至本公告日期，該土地第一筆代價約人民幣625,500,000元已支付完畢。第二筆代價人民幣625,500,000元預計將於二零一八年三月十日之前支付。該土地位於中國杭州市拱墅區申花慶隆單元，總佔地面積為15,160平方米，估計計容建築面積為33,352平方米，作住宅用途(設配套公建)。

合作協議的條款(包括出資及股東貸款)乃由本公司與合作協議訂約方公平磋商後而達致，並經參考該土地代價以及收購事項及增資完成後各方所持項目公司股權比例而釐定。考慮到：(i)該土地具備區域及價格價勢，經營風險較低，利潤空間可觀，具有較好財務投資前景；及(ii)杭州城市發展迅速，房地產市場具備巨大潛力，合

作開發有利於降低風險，擴大本公司在杭州的市場份額及提升品牌認知。董事認為，合作協議的條款屬公平合理且訂立合作協議符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於合作協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故合作協議項下擬進行的交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章下有關公告及申報的規定。

## 釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	益悅及浙江綠地分別向邱先生收購目標公司82%及18%股權
「董事會」	指	董事會
「增資」	指	杭州房地產出資將項目公司註冊股本由人民幣100,000,000元增至人民幣132,650,000元。
「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
「合作協議」	指	益悅、杭州房地產、浙江綠地、目標公司及邱先生就(其中包括)收購事項於二零一七年十一月二日訂立的合作協議
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「杭州國土局」	指	杭州市國土資源管理局
「杭州房地產」	指	杭州市房地產開發集團有限公司，一家於中國成立的有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該土地」	指	位於中國杭州市拱墅區申花慶隆單元的一幅土地，估計計容建築面積約為33,352平方米，作住宅用途(設配套公建)
「土地出讓合同」	指	杭州房地產、目標公司及杭州國土局所訂立日期為二零一七年七月十日的該土地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，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	杭州錦祥房地產有限公司，一家於中國成立的有限公司
「邱先生」	指	邱堅華，自然人，並為杭州房地產監事兼目標公司的唯一股東，於本公告日其代表杭州房地產持有目標公司全部股權
「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
「目標公司」	指	杭州唯祥投資管理有限公司，一家於中國成立的有限公司
「益悅」	指	廈門益悅置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「浙江綠地」	指	浙江綠地置業有限公司，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，二零一七年十一月二日

於本公告日期，董事為：

**執行董事：**

庄躍凱先生(主席)  
 施震先生  
 趙呈闖女士

**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：**

黃弛維先生  
 黃達仁先生  
 陳振宜先生