

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)

### **須予披露交易 就收購於中國連江的土地使用權 訂立合營企業安排**

茲提述本公司日期為二零一八年二月十三日的公告，關於本公司間接全資附屬公司益悅成功競得土地A的土地使用權，總代價為人民幣374,500,000元。連江兆瑞與連江縣國土資源局於二零一八年三月十九日簽訂土地A的《國有建設用地土地使用權出讓合同補充協議》，確認連江兆瑞為土地A開發主體。另外，融僑集團於二零一八年二月十三日競得土地B的土地使用權，總代價為人民幣230,000,000元，連江融建與連江縣國土資源局於二零一八年三月二十二日簽訂土地B的《國有建設用地土地使用權出讓合同補充協議》，確認連江融建為土地B開發主體。

董事會欣然宣佈，於二零一八年五月三日：

- (1) 益悅、上海貴錫與黃先生訂立合營協議，據此(其中包括)，益悅及上海貴錫同意成立連江兆昌，以收購該等土地的土地使用權，當中益悅及上海貴錫將分別擁有連江兆昌71%及29%股權；
- (2) 益悅、融僑集團與連江兆昌訂立土地A合作協議，據此(其中包括)，益悅、融僑集團及連江兆昌同意成立合營企業，以收購連江兆瑞100%股權進而持有土地A的土地使用權，當中連江兆昌及融僑集團將分別擁有合營企業65%及35%股權；及

- (3) 益悅、融僑集團與連江兆昌訂立土地B合作協議，據此(其中包括)，益悅、融僑集團及連江兆昌同意合作開發土地B，連江融建的註冊資本由人民幣50,000,000元增至人民幣200,000,000元。其完成後，益悅、融僑集團及連江兆昌於連江融建分別擁有32.5%、35%及32.5%股權。

該等協議項下擬進行的交易完成後，連江兆昌、合營企業及連江兆瑞將各自成為本公司的間接附屬公司，而連江融建將成為本公司的聯繫人。連江兆昌、連江兆瑞及合營企業各自的財務報表將併入本公司的綜合財務報表，而連江融建的財務報表將不會併入本公司的綜合財務報表。

### 上市規則的涵義

誠如本公司於二零一八年二月十三日公佈，益悅於二零一八年二月十三日與連江縣公共資源中心簽訂成交確認書，確認益悅成功競得土地A，總代價為人民幣374,500,000元。根據上市規則第14.22條，該等協議項下擬進行的交易須與土地收購事項合併。合併後，由於合併交易的一項或以上的適用百分比率高於5%但少於25%，合併交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的公告及申報規定。

茲提述本公司日期為二零一八年二月十三日的公告，關於本公司間接全資附屬公司益悅成功競得土地A的土地使用權，總代價為人民幣374,500,000元。連江兆瑞與連江縣國土資源局於二零一八年三月十九日簽訂土地A的《國有建設用地土地使用權出讓合同補充協議》，確認連江兆瑞為土地A開發主體。另外，融僑集團於二零一八年二月十三日競得土地B的土地使用權，總代價為人民幣230,000,000元，連江融建與連江縣國土資源局於二零一八年三月二十二日簽訂土地B的《國有建設用地土地使用權出讓合同補充協議》，確認連江融建為土地B開發主體。

董事會欣然宣佈，於二零一八年五月三日：

- (1) 益悦、上海貴鎚與黃先生訂立合營協議，據此(其中包括)，益悦及上海貴鎚同意成立連江兆昌，以收購該等土地的土地使用權，當中益悦及上海貴鎚將分別擁有連江兆昌 71% 及 29% 股權；
- (2) 益悦、融僑集團與連江兆昌訂立土地 A 合作協議，據此(其中包括)，益悦、融僑集團及連江兆昌同意成立合營企業，以收購連江兆瑞 100% 股權進而持有土地 A 的土地使用權，當中連江兆昌及融僑集團將分別擁有合營企業 65% 及 35% 股權；及
- (3) 益悦、融僑集團與連江兆昌訂立土地 B 合作協議，據此(其中包括)，益悦、融僑集團及連江兆昌同意合作開發土地 B，連江融建的註冊資本由人民幣 50,000,000 元增至人民幣 200,000,000 元。其完成後，益悦、融僑集團及連江兆昌於連江融建分別擁有 32.5%、35% 及 32.5% 股權。

## 合營協議

日期

二零一八年五月三日

## 參與方

- (1) 益悦，本公司間接全資附屬公司
- (2) 上海貴鎚
- (3) 黃先生

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，上海貴鎚及其最終實益擁有人以及黃先生為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## **連江兆昌的成立及出資**

益悅將負責成立連江兆昌。成立連江兆昌後，連江兆昌的註冊資本將為人民幣102,000,000元。益悅及上海貴鎡將按彼等各自於連江兆昌的股權比例分別出資人民幣72,420,000元及人民幣29,580,000元。連江兆昌的註冊資本將用於支付該等土地代價及其他費用。

## **提供予連江兆昌的股東借款**

除資本出資外，益悅及上海貴鎡須向連江兆昌提供股東借款合共約人民幣225,879,338元，其中益悅須按佔連江兆昌的股權比例負責約人民幣160,374,330元。該股東借款用以滿足連江兆昌於土地A合作協議及土地B合作協議下之付款責任。

資本出資及股東借款的金額由合營協議訂約方經參考該等土地代價及其他開支進行公平磋商後釐定。益悅的資本出資及股東借款將以本公司控股股東借款提供資金。

## **擔保**

黃先生同意對上海貴鎡履行合營協議產生的所有義務及債務(包括益悅實現合營協議項下權益產生費用)承擔連帶保證責任，保證期間為債務履行期限屆滿後兩年。

## **董事會的組成**

連江兆昌的董事會將包含三位董事，當中兩人將由益悅委任，一人將由上海貴鎡委任。

## **監事**

連江兆昌將不設監事會，但有監事一名，將由上海貴鎡委任。

## 土地 A 合作協議

日期

二零一八年五月三日

訂約方

(a) 益悅，本公司間接全資附屬公司

(b) 融僑集團

(c) 連江兆昌

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，融僑集團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。

### 合營企業的成立及出資

益悅須負責成立合營企業。合營企業成立時，合營企業的註冊資本為人民幣 200,000,000 元。連江兆昌及融僑集團須根據各自於合營企業的權益比例分別出資人民幣 130,000,000 元及人民幣 70,000,000 元。合營企業註冊資本用以支付土地 A 代價及其他費用。

### 合營企業向益悅收購連江兆瑞

於合營企業成立後及益悅就轉讓連江兆瑞取得相關監管批准後的三個營業日內，益悅應向合營企業按照初始註冊資本平價轉讓連江兆瑞的 100% 股權，代價為人民幣 1,000,000 元，將會以合營企業的註冊資本支付。

### 連江兆瑞增資

合營企業向益悅收購連江兆瑞完成後，連江兆昌及融僑集團同意連江兆瑞的註冊資本由人民幣 1,000,000 元增至人民幣 200,000,000 元，據此連江兆昌應根據其於連江兆瑞的間接股權出資人民幣 129,350,000 元。

## **提供予連江兆瑞的股東借款**

除增資外，連江兆昌及融僑集團須向連江兆瑞按各自於連江兆瑞的間接股權比例提供股東借款合共約人民幣185,922,250元。其中，連江兆昌須負責向連江兆瑞提供人民幣120,849,463元的股東借款。該股東借款用以支付土地A的收購及其他費用。

資本出資、增資及股東借款的金額由土地A合作協議訂約方經參考土地A的代價及其他費用進行公平磋商後釐定。連江兆昌的資本出資、增資及股東借款將以益悅及上海貴鎡根據合營協議向其提供的股東借款提供資金。

## **董事會的組成**

連江兆瑞的董事會將包含三位董事，將分別由益悅、連江兆昌及融僑集團委任。

## **監事**

連江兆瑞將不設監事會，但有監事一名，將由融僑集團委任。

## **土地B合作協議**

### **日期**

二零一八年五月三日

### **訂約方**

- (1) 益悅，本公司間接全資附屬公司
- (2) 融僑集團
- (3) 連江兆昌

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，融僑集團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。

## **連江融建增資**

土地 B 合作協議的訂約方同意，連江融建的註冊資本將由人民幣 50,000,000 元增至人民幣 200,000,000 元，其中益悅及連江兆昌分別負責出資人民幣 65,000,000 元及人民幣 65,000,000 元。增資完成後，益悅、融僑集團及連江兆昌將擁有連江融建的 32.5%、35% 及 32.5% 股權。

## **提供予連江融建的股東借款**

除增資外，土地 B 合作協議的訂約方同意向連江融建提供總額為人民幣 37,015,000 元的股東借款，據此，益悅及連江兆昌應按其各自於連江融建的股權比例分別負責人民幣 12,029,875 元及人民幣 12,029,875 元。該等股東借款將用於支付土地 B 的收購及其他費用。

增資及股東借款的金額由土地 B 合作協議訂約方經參考土地 B 的代價及其他費用進行公平磋商後釐定。益悅應付的增資及股東借款的總額為人民幣 77,029,875 元，將以本公司控股股東借款提供資金。連江兆昌應付的增資及股東借款的總額為人民幣 77,029,875 元，將以益悅及上海貴錫根據合營協議向其提供的股東借款提供資金。

## **董事會的組成**

連江融建的董事會將包含五位董事。益悅及連江兆昌各自委任一名董事，融僑集團委任三名董事。

## **監事**

連江融建將不設監事會，但有監事兩名，各自分別由益悅及連江兆昌委任。

## **完成**

合營協議、土地 A 合作協議及土地 B 合作協議項下擬進行的交易彼此並非互為條件。

該等協議項下擬進行的交易完成後，連江兆昌、合營企業及連江兆瑞將各自成為本公司的間接附屬公司，而連江融建將成為本公司的聯繫人。連江兆昌、連江兆瑞及合營企業各自的財務報表將併入本公司的綜合財務報表，而連江融建的財務報表將不會併入本公司的綜合財務報表。

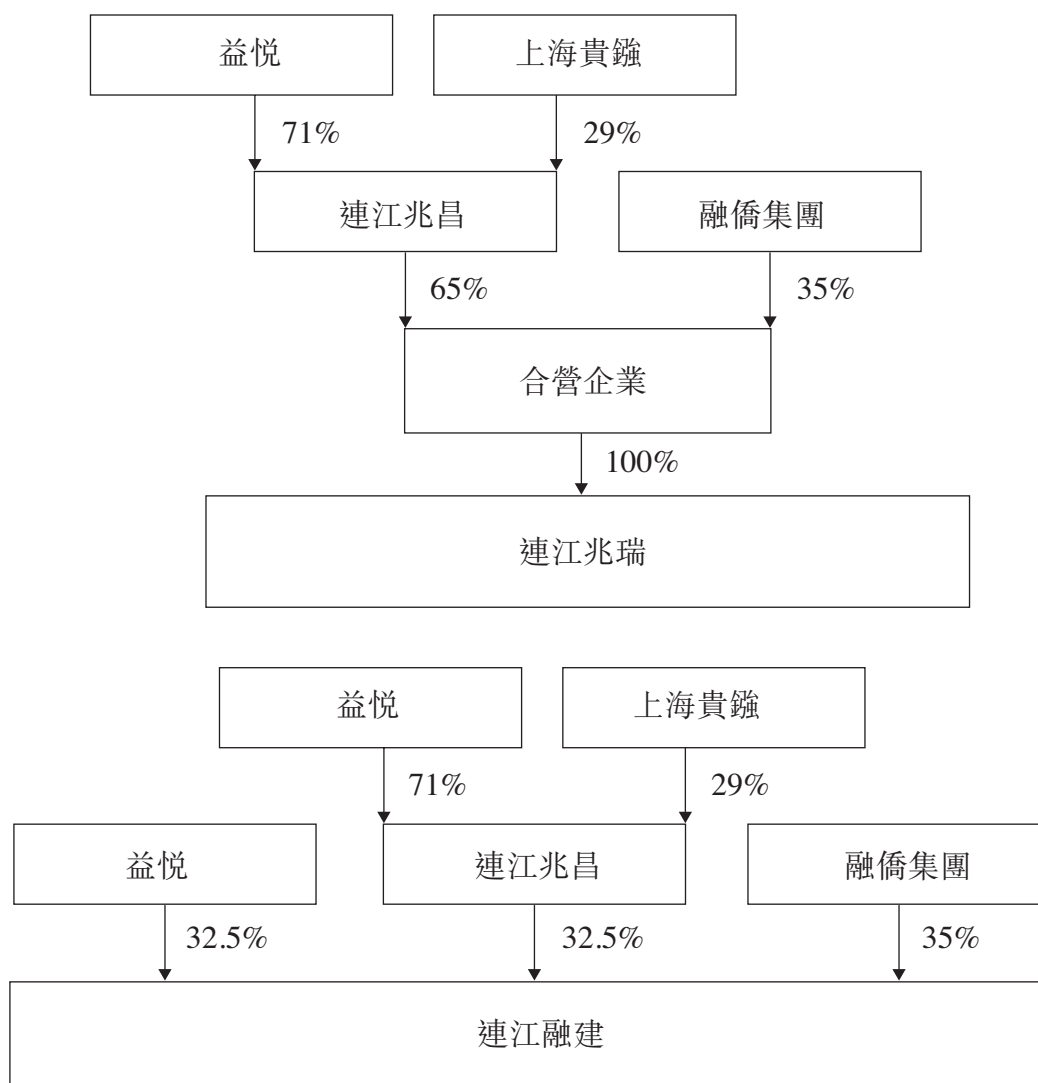
### 該等協議項下擬進行的交易完成前後的股權架構

連江兆昌、連江兆瑞、連江融建及合營企業於 (i) 該等協議項下擬進行的交易完成前；及 (ii) 緊隨該等協議項下擬進行的交易完成後的股權架構如下：

該等協議項下擬進行的交易完成前：



緊隨該等協議項下擬進行的交易完成後：



## 有關連江兆瑞及連江融建的資料

### 連江兆瑞

連江兆瑞為一家於二零一八年三月十四日在中國成立的有限責任公司，其主要業務為房地產開發經營等。下文載列連江兆瑞於二零一八年三月十四日(成立日期)起至二零一八年四月三十日止期間的若干財務資料：

|         |                                                                        |
|---------|------------------------------------------------------------------------|
|         | 於二零一八年<br>四月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元                                     |
| 總資產     | 231,825.46                                                             |
| 淨資產     | (140.49)                                                               |
|         | 二零一八年<br>三月十四日<br>(成立日期)起<br>至二零一八年<br>四月三十日<br>止期間<br>(未經審核)<br>人民幣千元 |
| 除稅前虧損淨額 | 187.33                                                                 |
| 除稅後虧損淨額 | 140.49                                                                 |

以下載列了連江兆瑞於該等協議項下擬進行的交易完成前後的股權架構：

| 股東姓名 | 於該等協議項下擬進行的<br>交易完成前 |             | 緊隨該等協議項下擬進行的<br>交易完成後 |             |
|------|----------------------|-------------|-----------------------|-------------|
|      | 註冊資本金額<br>(人民幣元)     | 百分比         | 註冊資本金額<br>(人民幣元)      | 百分比         |
| 益悅   | 1,000,000            | 100%        | —                     | —           |
| 合營企業 | —                    | —           | 200,000,000           | 100%        |
| 總計：  | <u>1,000,000</u>     | <u>100%</u> | <u>200,000,000</u>    | <u>100%</u> |

## 連江融建

連江融建為一家於二零一八年三月十九日在中國成立的有限責任公司，其主要業務為房地產開發、銷售及物業管理等。下文載列連江融建於二零一八年三月十九日(成立日期)起至二零一八年四月三十日止期間的若干財務資料：

|         |                                                                        |
|---------|------------------------------------------------------------------------|
|         | 於二零一八年<br>四月三十日<br>(未經審核)<br>人民幣千元                                     |
| 總資產     | 121,910.00                                                             |
| 淨資產     | (115.01)                                                               |
|         | 二零一八年<br>三月十九日<br>(成立日期)起<br>至二零一八年<br>四月三十日<br>止期間<br>(未經審核)<br>人民幣千元 |
| 除稅前虧損淨額 | 115.01                                                                 |
| 除稅後虧損淨額 | 115.01                                                                 |

以下載列了連江融建於該等協議項下擬進行的交易完成前後的股權架構：

| 股東姓名 | 於該等協議項下擬進行的<br>交易完成前 |               | 緊隨該等協議項下擬進行的<br>交易完成後 |               |
|------|----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
|      | 註冊資本金額<br>(人民幣元)     | 百分比           | 註冊資本金額<br>(人民幣元)      | 百分比           |
| 融僑集團 | 50,000,000           | 100.0%        | 70,000,000            | 35.0%         |
| 益悅   | —                    | —             | 65,000,000            | 32.5%         |
| 連江兆昌 | —                    | —             | 65,000,000            | 32.5%         |
| 總計：  | <u>50,000,000</u>    | <u>100.0%</u> | <u>200,000,000</u>    | <u>100.0%</u> |

## 有關該等土地的資料

就土地 A 的資料，請參閱本公司日期為二零一八年二月十三日的公告。

土地 B 為中國福建省福州市連江縣浦口鎮松塢村連地拍賣(2018)02 號地塊，佔地面積約 69,982 平方米，預計計容建築面積不超過約 104,973 平方米，為住宅用地(其他普通商品住房用地)，土地 B 的土地使用權年限為其他普通商品住房用地七十年。

## 有關該等協議訂約方的資料

益悅為一間於中國成立的有限責任公司，並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。

融僑集團是一家在中國成立的有限責任公司，其主要業務為房地產開發及物業管理等。

上海貴鎚為一家在中國成立的有限責任公司，其主要業務為實業投資、投資管理及投資諮詢等。

連江兆昌為一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。連江兆昌主要從事房地產投資業務。

黃先生為一名自然人。

## 該等協議項下擬進行的交易的理由及裨益

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。

鑑於：(i) 該等土地屬周邊交通便利，具備相當開發潛力；(ii) 參與收購該等土地有助於本集團進一步擴大於連江縣房地產市場的影響力及增加本集團土地儲備規模；及 (iii) 合作開發該等土地可分擔經營風險，董事認為訂立該等協議有利於本公司擴大主營業務規模，符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則的涵義

誠如本公司於二零一八年二月十三日公佈，益悅於二零一八年二月十三日與連江縣公共資源中心簽訂成交確認書，確認益悅成功競得土地A，總代價為人民幣374,500,000元。根據上市規則第14.22條，該等協議項下擬進行的交易須與土地收購事項合併。合併後，由於合併交易的一項或以上的適用百分比率高於5%但少於25%，合併交易構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的公告及申報規定。

## 釋義

於本公告內，下列詞匯具有以下涵義：

|         |   |                                                       |
|---------|---|-------------------------------------------------------|
| 「合併交易」  | 指 | 該等協議項下擬進行的交易與土地收購事項的合併                                |
| 「該等協議」  | 指 | 合營協議、土地A合作協議及土地B合作協議                                  |
| 「董事會」   | 指 | 董事會                                                   |
| 「本公司」   | 指 | 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，其股份於聯交所主板上市               |
| 「成交確認書」 | 指 | 由於土地A拍賣競買成功，益悅於二零一八年二月十三日與連江縣公共資源中心簽訂國有土地使用權拍賣競買成交確認書 |
| 「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                                           |

|             |   |                                                          |
|-------------|---|----------------------------------------------------------|
| 「董事」        | 指 | 本公司董事                                                    |
| 「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                                                |
| 「合營企業」      | 指 | 將由連江兆昌及融僑集團根據土地 A 合作協議成立的合營企業                            |
| 「合營協議」      | 指 | 益悅、上海貴鎚及黃先生就(其中包括)成立連江兆昌訂立日期為二零一八年五月三日的合營協議              |
| 「土地收購事項」    | 指 | 益悅收購經公開拍賣出售的土地 A 的土地使用權                                  |
| 「該等土地」      | 指 | 包括土地 A 及土地 B                                             |
| 「土地 A」      | 指 | 位於中國福建省連江縣浦口鎮松塢村編號為連地拍賣(2018)01、03及04的土地，總佔地面積約90,802平方米 |
| 「土地 A 合作協議」 | 指 | 益悅、融僑集團及連江兆昌就(其中包括)成立合營企業以收購土地 A 訂立日期為二零一八年五月三日的合作協議     |
| 「土地 B」      | 指 | 中國福建省福州市連江縣浦口鎮松塢村連地拍賣(2018)02號地塊，佔地面積約69,982平方米          |
| 「土地 B 合作協議」 | 指 | 益悅、融僑集團及連江兆昌就(其中包括)連江融建增資訂立日期為二零一八年五月三日的合作協議             |

|            |   |                                 |
|------------|---|---------------------------------|
| 「連江縣國土資源局」 | 指 | 連江縣國土資源局                        |
| 「連江融建」     | 指 | 連江融建房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司    |
| 「連江兆昌」     | 指 | 連江兆昌投資有限公司，一家根據合營協議成立的公司        |
| 「連江兆瑞」     | 指 | 連江兆瑞房地產開發有限公司，一家將於中國成立的有限責任公司   |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則                       |
| 「黃先生」      | 指 | 黃蕪先生，為一名自然人                     |
| 「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 |
| 「人民幣」      | 指 | 中國法定貨幣人民幣                       |
| 「融僑集團」     | 指 | 融僑集團股份有限公司，一家在中國成立的有限責任公司       |
| 「上海貴鎚」     | 指 | 上海貴鎚投資有限公司，一家在中國成立的有限責任公司       |
| 「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                     |

「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，二零一八年五月三日

於本公告日期，執行董事（「董事」）為庄躍凱先生（主席）、施震先生及趙呈閩女士；非執行董事為王憲榕女士、吳小敏女士及黃文洲先生；及獨立非執行董事為黃弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。