

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)

非常重大收購事項 就收購於中國廈門的土地使用權 訂立合營企業安排

茲提述本公司日期為二零一八年九月二十日的公告，內容有關本公司間接全資附屬公司益悅成功競得該土地的土地使用權，總代價為人民幣5,700,000,000元。

合作協議

董事會欣然宣佈，於二零一八年十一月七日，益悅及廈門春華訂立合作協議，據此，(其中包括)益悅及廈門春華同意成立合營企業以收購該土地的土地使用權，其中，益悅及廈門春華將分別於合營企業擁有95%及5%的股權。合營企業及項目公司將成為本公司的間接附屬公司，其各自的財務業績將併入本公司的綜合財務報表內。

上市規則的涵義

由於土地收購事項(根據合作協議與其他方合營，參考本公司於合營企業及總投資的95%股權計算)一項或多項適用百分比率高於100%，土地收購事項(根據合作協議與其他方合營，參考本公司於合營企業及總投資的95%股權計算)構成上市規則第14章項下本公司的一項非常重大收購事項。

由於土地收購事項涉及透過受中國法律規管的招標、拍賣或掛牌方式(定義見上市規則)向中國政府機關(定義見上市規則)收購政府土地，故根據上市規則第14.04(10C)條，土地收購事項被視為「合資格地產收購」。董事會確認本公司與廈門春華共同承諾：(1)土地收購事項或發展該土地乃出於單一目的，並與該土地拍賣文件所註明的目的一致；(2)合作協議項下條款是各方基於各自獨立利益，按一般商務條款所商議形成的安排；(3)根據合作協議，未經合作協議訂約方一致同意，項目公司不得(i)更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與該土地拍賣文件所註明的範疇或目的一致；或(ii)訂立任何不是基於各自獨立利益所商議形成的交易；及(4)土地收購事項乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此土地收購事項須遵守上市規則第14.33A條的申報、公告及通函規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

一般事項

根據上市規則，一份載有(其中包括)土地收購事項進一步詳情的通函將在實際可行情況下盡快寄發予股東。預期通函將於二零一八年十二月二十八日或之前寄發，以容許充足時間編製載入通函的相關資料。

茲提述本公司日期為二零一八年九月二十日的公告，內容有關本公司間接全資附屬公司益悅成功競得該土地的土地使用權，總代價為人民幣5,700,000,000元。

合作協議

董事會欣然宣佈，於二零一八年十一月七日，益悅及廈門春華訂立合作協議，據此，(其中包括)益悅及廈門春華同意成立合營企業以收購該土地的土地使用權，益悅及廈門春華將分別於合營企業擁有95%及5%的股權。合作協議的主要條款如下：

日期

二零一八年十一月七日

訂約方

- (a) 益悅，本公司間接全資附屬公司
- (b) 廈門春華

據各董事所深知、全悉及確信，並經過所有合理查詢後，廈門春華及其最終實益擁有人，均為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且與彼等並無關連。

成立合營企業及項目公司

合營企業成立時，合營企業的初始註冊資本為人民幣30,000,000元。益悅及廈門春華須根據彼等各自於合營企業的股權比例分別出資人民幣28,500,000元及人民幣1,500,000元。

簽訂合作協議後，益悅須負責成立項目公司。成立項目公司後，項目公司的初始註冊資本為人民幣30,000,000元。

合營企業收購項目公司

於(i)合營企業成立、(ii)項目公司與廈門市國土局就該土地的土地使用權出讓合同簽訂補充協議、及(iii)益悅取得相關監管批准後10個營業日內，益悅將按參考獨立估值師對項目公司全部股權的估值釐定的代價向合營企業轉讓項目公司的100%股權。

向合營企業及項目公司出資

益悅及廈門春華同意，合營企業的註冊資本將進一步增至人民幣2,400,000,000元，因此益悅及廈門春華須按照彼等各自於合營企業的股權比例，分別進一步出資人民幣2,251,500,000元及人民幣118,500,000元。

益悅及廈門春華同意，項目公司的註冊資本將由合營企業進一步增至人民幣2,400,000,000元。項目公司註冊資本的數額乃為控制項目公司負債水平，使其便於從金融機構取得外部借款而釐定。註冊資本將用作收購該土地及支付相關開支。

廈門春華向益悅償還土地收購事項成本

由於益悅已向廈門市國土局支付土地收購事項的首筆款項人民幣2,850,000,000元，故廈門春華須按照其於合營企業的股權比例向益悅支付人民幣142,500,000元。

項目公司的股東貸款

益悅及廈門春華同意按彼等各自於該土地的權益向項目公司提供股東貸款，用作收購該土地及支付相關開支，益悅將提供人民幣3,135,000,000元，上述金額將根據該土地開發情況而變動。

益悅於合作協議項下資本承擔約人民幣5,415,000,000元(相當於該土地代價的95%，包括：(i)於合資企業經增資後擴大註冊資本之資本出資人民幣2,280,000,000元；及(ii)向項目公司提供股東貸款約人民幣3,135,000,000元(可調整))，由合作協議訂約方經參考該土地代價及其他費用，公平磋商後釐定。益悅應付的資本出資及股東貸款將通過控股股東貸款的方式提供。

董事會的組成

合營企業及項目公司的董事會各由五位董事組成，均由益悅委任。

監事

合營企業及項目公司將不設監事會。合營企業將有一名監事，將由益悅委任。項目公司將有兩名監事，均由益悅委任。

其他條款

(a) 須一致同意的事項：

未經合作協議訂約方一致同意，項目公司不得(i)更改其業務性質或範疇，以及若出或變動，有關變動必須仍與該土地拍賣文件所註明的範疇或目的一致；或(ii)訂立任何不是基於各自獨立利益所商議形成的交易。

(b) 融資：

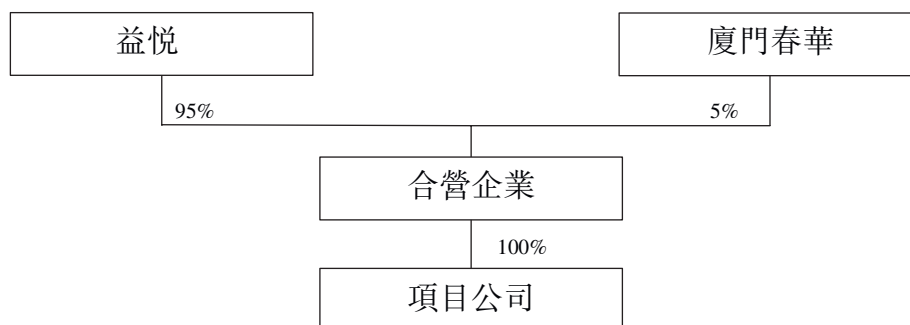
項目公司須優先以其他金融機構所取得融資開發該土地。

完成

合作協議項下擬進行交易完成後，益悅將持有合營企業的95%股權。合營企業及項目公司將成為本公司的間接附屬公司，其各自的財務業績將併入本公司的綜合財務報表內。

進行合作協議項下擬進行交易後的股權架構

合營企業及項目公司於緊隨合作協議項下擬進行交易完成後的股權架構如下：



有關該土地的資料

該土地位於中國福建省廈門市湖里區06-07枋湖片區成功大道與金山西路交叉口東北側的商業區，總佔地面積約61,841.679平方米，而預計計價建築面積約149,600平方米，可作：(i)城市住宅用途(普通住宅)；(ii)零售商業用地(商業、新鮮便利店)；(iii)其他商服用地(社區書店)；及(iv)教育用地(幼兒園)。該土地位於廈門島內，交通便利，配套設施齊全。該土地的土地使用權出讓年限分別為住宅70年；商業40年；新鮮便利店40年以及社區書店40年。

利潤分配

於償付股東貸款後，合營企業的可分配利潤將按合作協議訂約方於合營企業的股權比例分配予訂約方。

有關合作協議訂約方的資料

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。

廈門春華是於中國成立的有限責任公司，主要從事金融、地產、傳媒、文創投資等。

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。

董事認為：(i)該土地交通便利，鄰近配套設施完善；(ii)訂約各方可在合作發展該土地方面善用其比較優勢，本公司設於廈門的總部可提供管理及品牌資源而廈門春華可引入其他相關資源；及(iii)與廈門春華共同開發該土地有助分散營運風險，而各方出資乃經參考彼等各自的財務能力及管理資源後公平磋商釐定，共同開發該土地可提升本集團抵抗風險的能力，並為本集團日後可持續發展帶來好處。董事會確認，合作協議項下條款為合作協議訂約方公平磋商後釐定，乃按正常商業條款訂立；以及土地收購事項及開發該土地乃出於單一目的，並與該土地拍賣文件所指定宗旨相符。

董事認為，土地收購事項(根據合作協議與其他方合營，參考本公司於合營企業及總投資的95%股權計算)乃於本公司一般及日常業務過程中進行，而土地收購事項以及合作協議項下擬進行的合營企業安排，皆按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

由於土地收購事項(根據合作協議與其他方合營，參考本公司於合營企業及總投資的95%股權計算)一項或多項適用百分比率高於100%，土地收購事項(根據合作協議與其他方合營，參考本公司於合營企業及總投資的95%股權計算)構成上市規則第14章項下本公司的一項非常重大收購事項。

由於土地收購事項涉及透過受中國法律規管的招標、拍賣或掛牌方式(定義見上市規則)向中國政府機關(定義見上市規則)收購政府土地，故根據上市規則第14.04(10C)條，土地收購事項被視為「合資格地產收購」。董事會確認本公司與廈門春華共同承諾：(1)土地收購事項或發展該土地乃出於單一目的，並與該土地拍賣文件所註明的目的一致；(2)合作協議項下條款是各方基於各自獨立利益，按一般商務條款所商議形成的安排；(3)根據合作協議，未經合作協議訂約方一致同意，項目公司不得(i)更改其業務性質或範疇，以及若出現變動，有關變動必須仍與該土地拍賣文件所註明的範疇或目的一致；或(ii)訂立任何不是基於各自獨立利益所商議形成的交易；及(4)土地收購事項乃於本公司一

般及日常業務過程中按正常商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。因此土地收購事項須遵守上市規則第14.33A條的申報、公告及通函規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

一般事項

根據上市規則，一份載有(其中包括)土地收購事項進一步詳情的通函將在實際可行情況下盡快寄發予股東。預期通函將於二零一八年十二月二十八日或之前寄發，以容許充足時間編製載入通函的相關資料。

釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	建發國際投資集團有限公司，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
「合作協議」	指	益悅及廈門春華就(其中包括)成立合營企業所訂立日期為二零一八年十一月七日的合作開發協議
「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	將根據中國法律成立的一間合營企業
「該土地」	指	一幅位於中國福建省廈門市湖里區06-07枋湖片區成功大道與金山西路交叉口東北面側的土地(土地編號：第2018P02號)，總佔地面積約61,841.679平方米
「土地收購事項」	指	通過公開拍賣程序收購該土地的土地使用權

「土地使用權出讓合同」	指	益悅就土地收購事項於二零一八年九月三十日與廈門市國土局簽訂之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	將根據中國法律成立的項目公司
「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
「廈門春華」	指	廈門春華投資有限公司，於中國成立的有限責任公司
「廈門市國土局」	指	廈門市國土資源與房屋管理局
「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，二零一八年十一月七日

於本公告日期，執行董事為庄躍凱先生(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。