

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 株洲悅發100%股權 的須予披露及關連交易

該等股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於二零二一年五月七日，本公司間接全資附屬公司益悅及廈門兆翊蓉訂立該等股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購株洲悅發的95%及5%股權。該等股權轉讓協議的現金代價將為人民幣零元。益悅及廈門兆翊蓉將根據益悅及廈門兆翊蓉各自將持有株洲悅發的股權比例，償還建發房產先前向株洲悅發墊付的股東貸款(本金及利息)約人民幣2,113,742,135.86元(參考本公告日期及可據實調整)。

於完成該等股權轉讓協議項下擬進行交易後，益悅及廈門兆翊蓉將分別持有株洲悅發的95%及5%股權。因此，株洲悅發將成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

上市規則的涵義

由於該等股權轉讓協議的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故該等股權轉讓協議項下擬進行交易根據上市規則第14章構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

由於建發房產為本公司的控股股東，故建發房產為本公司的關連人士。因此，該等股權轉讓協議項下擬進行交易根據上市規則第14A章構成本公司關連交易，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該等股權轉讓協議項下擬進行交易。

建發房產的附屬公司益能(於本公告日期持有757,054,106股已發行股份，佔本公司已發行股本約64.34%)將於股東特別大會上就批准該等股權轉讓協議項下擬進行交易的建議決議案放棄投票。除上文所述者外以及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，概無其他股東於該等股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有權益。

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)，以審議該等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，以就該等股權轉讓協議的條款是否屬公平合理以及該等股權轉讓協議項下擬進行交易是否於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳的條款訂立，且符合本公司及股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料

由於本公司需要更多時間編製須載入通函的資料，故本公司將於二零二一年七月三十日(即刊發本公告後超過15個營業日)或之前向其股東寄發通函。

該等股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於二零二一年五月七日，本公司間接全資附屬公司益悅及廈門兆翊蓉訂立該等股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購株洲悅發的95%及5%股權。該等股權轉讓協議的現金代價將為人民幣零元。益悅及廈門兆翊蓉將根據益悅及廈門兆翊蓉各自將持有株洲悅發的股權比例，償還建發房產先前向株洲悅發墊付的股東貸款(本金及利息)約人民幣2,113,742,135.86元(已參考本公告日期及可據實調整)。該等股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

二零二一年五月七日

訂約方

賣方： 建發房產

買方： 益悅及廈門兆翊蓉

將予收購權益

根據該等股權轉讓協議，建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購株洲悅發的95%及5%股權。

代價

收購株洲悅發的總代價約為人民幣2,113,742,135.86元(可據實調整)，包括收購株洲悅發的現金代價(人民幣零元)及償還於本公告日期建發房產墊付予株洲悅發的股東貸款(本金及利息)(約人民幣2,113,742,135.86元)(可據實調整)。益悅及廈門兆翊蓉將於該等股權轉讓協議項下的先決條件達成後支付該等股權轉讓協議項下的總代價。

該等股權轉讓協議項下的現金代價乃由益悅、廈門兆翊蓉及建發房產經參考福建普和及廈門乾元(均為獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)對株洲悅發的資產總值及負債總額進行的估值後公平磋商釐定。於二零二零年十一月十五日，株洲悅發的資產總值估值約為人民幣739,555,765.46元，包括(i)資產淨值人民幣零元及(ii)負債總額約人民幣739,555,765.46元。另一方面，根據株洲悅發於二零二零年十一月十五日的經審核賬目，股東貸款約人民幣739,555,765.46元乃按建發房產先前向株洲悅發墊付的股東貸款總額(本金及利息)計算，並可就二零二零年十一月十五日起至該等股權轉讓協議項下擬進行交易完成當日止期間產生的任何實際金額予以調整。株洲悅發的估值乃按資產基礎法編製，並假設株洲悅發將持續經營，而株洲悅發的資產及負債將採用與該資產及負債相對應的具體評估方法進行估值。株洲悅發股權的估值乃按資產總值的估值與負債總額的估值兩者間的差額釐定。

根據該等股權轉讓協議，益悅與廈門兆翊蓉須償還建發房產先前墊付予株洲悅發的股東貸款(本金及利息)。於二零二零年十一月十五日，根據福建普和及廈門乾元對株洲悅發的總資產及負債進行的估值，建發房產先前墊付予株洲悅發的股東貸款(本金及利息)約為人民幣739,555,765.46元。向株洲悅發提供的股東貸款乃供用作支付該土地之代價及一般營運資金。由於株洲悅發於自估值日期起至本公告日期期間使用其股東貸款支付(其中包括)該土地的部分代價，故益悅及廈門兆翊蓉將償還建發房產墊付予株洲悅發的股東貸款(本金及利息)約人民幣2,113,742,135.86元(參照本公告日期及可據實調整)。董事(不

包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問意見後方發表其見解)認為，該等股權轉讓協議的總代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

該等股權轉讓協議項下的先決條件

該等股權轉讓協議項下擬進行交易須待(其中包括)上市規則規定的所有必要批准(包括獨立股東批准該等股權轉讓協議項下擬進行交易)獲授出後，方告完成。

完成

於完成該等股權轉讓協議項下擬進行交易後，益悅及廈門兆翊蓉將分別持有株洲悅發的95%及5%股權。因此，株洲悅發將成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

益悅及廈門兆翊蓉的資本承擔

益悅及廈門兆翊蓉將以本集團的內部資源為該等股權轉讓協議的總代價約人民幣2,113,742,135.86元(可據實調整)提供資金。

有關株洲悅發的資料

株洲悅發為於二零二零年十一月十二日在中國成立的有限責任公司。下文載列株洲悅發由二零二零年十一月十二日至二零二零年十一月十五日止期間的若干財務資料：

於二零二零年
十一月十五日
(人民幣)
(經審核)

資產總值	739,555,765.46
資產淨值	—

於二零二零年十一月十二日至二零二零年十一月十五日期間，株洲悅發並無錄得任何除稅前及除稅後淨收益／虧損。

株洲悦發的股權架構

緊接完成收購株洲悦發前及之後的株洲悦發的股權結構如下：

股東名稱	緊接完成收購株洲悦發前		緊接完成收購株洲悦發後	
	株洲悦發的 註冊資本金額 (人民幣)	百分比	株洲悦發的 註冊資本金額 (人民幣)	百分比
建發房產	50,000,000	100%	—	—
益悦	—	—	47,500,000	95%
廈門兆翊蓉	—	—	2,500,000	5%
總計	50,000,000	100%	50,000,000	100%

於本公告日期，株洲悦發的註冊資本尚未繳付。

有關該土地的資料

該土地為株洲悦發持有的主要資產。於二零二零年十一月十八日，株洲悦發與株洲市自然資源和規劃局訂立土地使用權出讓合同，據此，株洲悦發收購該土地，總代價為人民幣2,450,800,000元。於本公告日期，株洲悦發已支付該土地代價其中人民幣1,947,250,000元。

該土地包括兩幅地塊，位於中國湖南株洲天元區長江北路333號金德工業園，臨近湘江，景色怡人，交通方便，且設施完善，佔地面積約318,848.02平方米，預計計容建築面積不超過約854,384.783平方米，為住宅、商業及服務用地。該土地的土地使用權出讓年限分別為住宅用地70年，商業及服務用地40年。該土地擬發展為高層住宅樓宇，低層為商業單位。該土地將分為四期住宅及二期商業發展。住宅一期建築工程已開展，住宅二期至四期，商業一期至二期建築工程暫未開展。

住宅一期預計將於二零二一年六月或之前預售，住宅二期預計將於二零二二年六月或之前開始預售，住宅三期預計將於二零二三年七月或之前開始預售，住宅四期預計將於二零二四年一月或之前開始預售，商業一期預計將於二零二二年三月或之前開始預售，商業二期預計將於二零二四年一月或之前開始預售。

住宅一期預期建築工程將於二零二三年十月或之前完竣，住宅二期預期建築工程將於二零二四年十二月或之前完竣，住宅三期預期建築工程將於二零二五年七月或之前完竣，住宅四期預期建築工程將於二零二六年七月或之前完竣，商業一期預期建築工程將於二零二二年三月或之前完竣，商業二期預期建築工程將於二零二六年一月或之前完竣。

土地的建築工程、預售及完工的實際時間表將按實際市況而有所不同。

有關該等股權轉讓協議訂約各方的資料

益悅為一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事房地產投資及開發業務。

廈門兆翊蓉為一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事房地產投資及開發業務。

建發房產為一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的控股股東，於本公告日期間接持有757,054,106股已發行股份，佔本公司已發行股本約64.34%，主要從事房地產開發、商業運營、物業管理及投資等業務。於本公告日期，建發房產分別由廈門建發股份有限公司（「**建發股份**」，其股份在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**」）擁有54.65%及45.35%權益。建發股份分別由其公眾股東及廈門建發擁有52.62%及47.38%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。建發股份主要從事供應鏈營運、房地產開發及工業投資等。

進行該等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。

鑑於土地的週邊配套齊全，地段良好，具備較大開發潛力，且購入土地可進一步擴大本集團土地儲備規模，提升本集團在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意見後方發表其見解）認為，

訂立該等股權轉讓協議將有利於本集團拓展房地產開發業務，而該等股權轉讓協議的條款乃正常商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

由於該等股權轉讓協議的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故該等股權轉讓協議項下擬進行交易根據上市規則第14章構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

由於建發房產為本公司的控股股東，故建發房產為本公司的關連人士。因此，該等股權轉讓協議項下擬進行交易根據上市規則第14A章構成本公司關連交易，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該等股權轉讓協議項下擬進行交易。

建發房產的附屬公司益能(於本公告日期持有757,054,106股已發行股份，佔本公司已發行股本約64.34%)將於股東特別大會上就批准該等股權轉讓協議項下擬進行交易的建議決議案放棄投票。除上文所述者外以及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，概無其他股東於該等股權轉讓協議項下擬進行交易中擁有權益。

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)，以審議該等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，以就該等股權轉讓協議的條款是否屬公平合理以及該等股權轉讓協議項下擬進行交易是否於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳的條款訂立，且符合本公司及股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般資料

由於本公司需要更多時間編製須載入通函的資料，故本公司將於二零二一年七月三十日(即刊發本公告後超過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：

「董事會」	指	本公司董事會
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，於本公告日期持有本公司已發行股本約64.34%的本公司控股股東
「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的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以批准(其中包括)該等股權轉讓協議項下擬進行交易的股東特別大會
「該等股權轉讓協議」	指	於二零二一年五月七日建發房產與益悅所訂立的股權轉讓協議以及建發房產與廈門兆翊蓉所訂立的股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購株洲悅發的95%及5%股權
「福建普和」	指	福建普和會計師事務所有限公司
「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	本公司將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就該等股權轉讓協議項下擬進行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該等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

「該土地」	指	位於中國湖南株洲天元區長江北路333號金德工業園的兩幅住宅、商業及服務用地，佔地面積約318,848.02平方米，預計計容建築面積不超過約854,384.783平方米
「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
「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
「益能」	指	益能國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「廈門乾元」	指	廈門乾元資產評估與房地產估價有限責任公司
「廈門兆翊蓉」	指	廈門兆翊蓉房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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，為本公司的間接全資附屬公司
「株洲悅發」	指	株洲悅發房地產有限公司，一間於二零二零年十一月十二日於中國成立的有限責任公司

「%」

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，二零二一年五月七日

於本公告日期，執行董事為庄躍凱先生(主席)、趙呈閩女士及林偉國先生(行政總裁)；非執行董事為黃文洲先生、葉衍榴女士及王文懷先生；及獨立非執行董事為黃拋維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。