

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)

有關收購廈門建垚悅100%股權的關連交易

廈門建垚悅股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於二零二三年九月二十六日，建發盛高及廈門兆翊蓉(均為本公司的間接全資附屬公司)與建發房產訂立廈門建垚悅股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發盛高及廈門兆翊蓉分別同意購買廈門建垚悅的95%及5%股權。廈門建垚悅股權轉讓協議項下的總現金代價將為零。建發盛高及廈門兆翊蓉亦須根據建發盛高及廈門兆翊蓉將於廈門建垚悅的股權比例償還建發房產先前墊付予廈門建垚悅及項目公司的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣699,150,842.36元(經參考本公告日期並可予調整)。

待廈門建垚悅股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，建發盛高及廈門兆翊蓉將分別持有廈門建垚悅的95%及5%股權。因此，廈門建垚悅及項目公司各自將成為本公司的間接附屬公司，而其財務業績將綜合計入本公司的財務報表。

上市規則的涵義

建發房產(即本公司的控股股東)為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，廈門建垚悅股權轉讓協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

由於廈門建垚悅股權轉讓協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故廈門建垚悅股權轉讓協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二三年九月二十六日，建發盛高及廈門兆翊蓉(均為本公司的間接全資附屬公司)與建發房產訂立廈門建垚悅股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發盛高及廈門兆翊蓉分別同意購買廈門建垚悅的95%及5%股權。廈門建垚悅股權轉讓協議項下的總現金代價將為零。建發盛高及廈門兆翊蓉亦須根據建發盛高及廈門兆翊蓉將於廈門建垚悅的股權比例償還建發房產先前墊付予廈門建垚悅及項目公司的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣699,150,842.36元(經參考本公告日期並可予調整)。

廈門建垚悅股權轉讓協議

日期

二零二三年九月二十六日

訂約方

賣方： 建發房產

買方： 建發盛高及廈門兆翊蓉

將予收購的權益

建發房產同意出售而建發盛高及廈門兆翊蓉分別同意購買廈門建垚悅的95%及5%股權。

代價

總現金代價將為零。建發盛高及廈門兆翊蓉亦須根據建發盛高及廈門兆翊蓉將於廈門建垚悅的股權比例償還建發房產先前墊付予廈門建垚悅及項目公司的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣699,150,842.36元(經參考本公告日期並可予調整)。向廈門建垚悅及項目公司提供的股東貸款主要用作收購及開發該地塊。建發盛高及廈門兆翊蓉須於廈門建垚悅股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建發房產償還股東貸款。

現金代價乃由建發盛高、廈門兆翊蓉及建發房產經參考廈門乾元資產評估與房地產估價有限責任公司(獨立於本集團及其關連人士的第三方)對廈門建垚悅的總資產及負債進行的估值後公平磋商釐定。於基準日二零二三年八月五日，廈門建垚悅的總資產估值為人民幣670,189,482.36元，包括(i)資產淨值人民幣0元及(ii)負債總額人民幣670,189,482.36元。另一方面，建發盛高及廈門兆翊蓉將償還的股東貸款人民幣699,150,842.36元乃按照建發房產於本公告日期墊付予廈門建垚悅及項目公司的股東貸款總額(本金及利息)釐定，並可就自本公告日期起至廈門建垚悅股權轉讓協議項下擬進行交易完成止期間內產生的任何實際金額作出調整。廈門建垚悅的估值乃根據資產基礎法編製，並假設廈門建垚悅將繼續營運以及廈門建垚悅的資產及負債將按與該等資產及負債相應的特定評估方法進行評估。廈門建垚悅股權的評估價值乃根據總資產的評估價值與負債總額的評估價值之間的差額釐定。

董事認為，廈門建垚悅股權轉讓協議項下的總代價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

廈門建垚悅全部股權於基準日的評估值須根據國有資產交易有關規定完成國有資產估值備案或核准程序後，方可作實。

完成

待廈門建垚悅股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，建發盛高及廈門兆翊蓉將分別持有廈門建垚悅的95%及5%股權。因此，廈門建垚悅及項目公司各自將成為本公司的間接附屬公司，而其財務業績將綜合計入本公司的財務報表。

資本承擔

建發盛高及廈門兆翊蓉將以本集團內部資源撥付廈門建壹悅股權轉讓協議項下的總代價約為人民幣699,150,842.36元(可予調整)。

有關廈門建壹悅及項目公司的資料

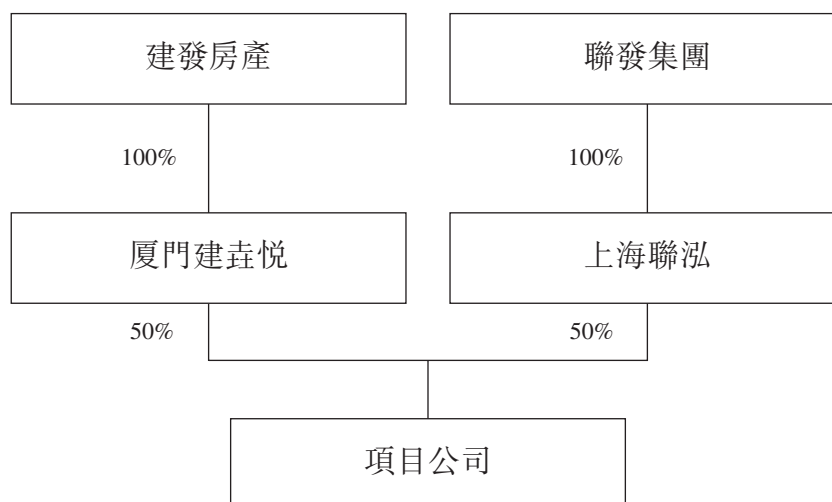
廈門建壹悅為於二零二一年六月八日在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發經營。廈門建壹悅的註冊資本為人民幣1,000,000元。於本公告日期，建發房產認繳人民幣1,000,000元，並持有其全部股權。

項目公司為於二零二三年七月二十日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣1,336,510,000元，由其股東悉數認繳，其中廈門建壹悅及上海聯泓各自認繳人民幣668,255,000元並持有其50%股權。上海聯泓為聯發集團的全資附屬公司，而聯發集團為本公司控股股東廈門建發股份有限公司(「建發股份」)的附屬公司。項目公司為開發該地塊的主要實體。

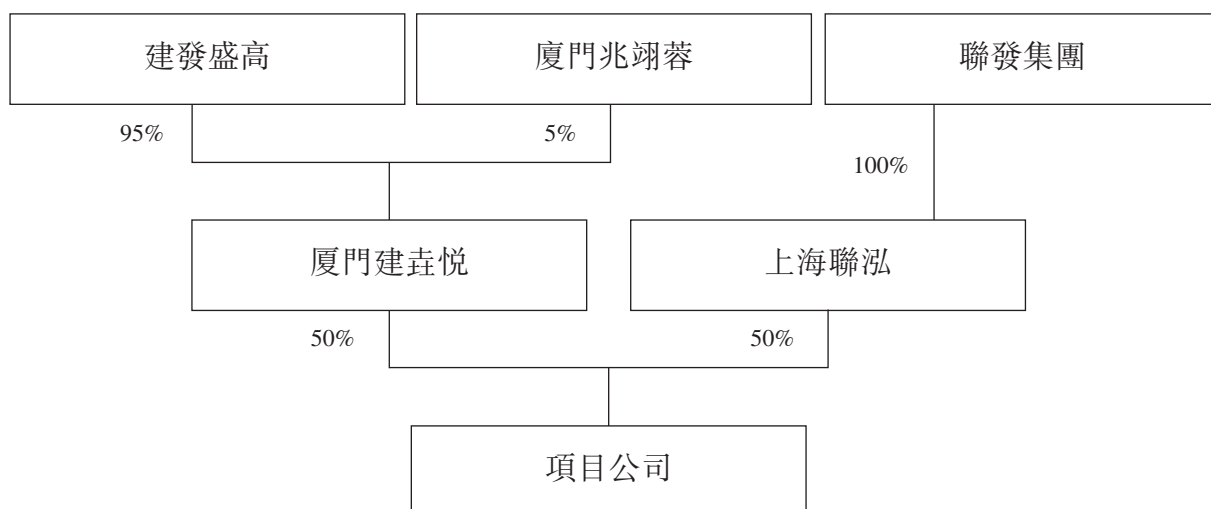
於本公告日期，廈門建壹悅及項目公司各自的實繳註冊資本為零。

廈門建壹悅及項目公司於緊接廈門建壹悅股權轉讓協議項下擬進行交易完成前及緊隨廈門建壹悅股權轉讓協議項下擬進行交易完成後的股權架構如下：

緊接廈門建壹悅股權轉讓協議項下擬進行交易完成前



緊隨廈門建壹悅股權轉讓協議項下擬進行交易完成後



以下載列廈門建壹悅的若干財務資料：

	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二二年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產	1,140	317
資產淨值	61	109
	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅前溢利淨額	865	63
除稅後溢利淨額	649	47

有關該地塊的資料

於二零二三年七月十三日，廈門建壹悅與上海聯泓就聯合提交收購該地塊土地使用權的投標而組成的競買聯合體，在該地塊的土地使用權拍賣中成功競標，而項目公司於二零二三年八月四日與上海市浦東新區規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同補充合同，據此，項目公司以代價為人民幣1,336,510,000元收購該地塊的土地使用權。於本公告日期，項目公司已使用建發房產及上海聯泓提供的股東貸款悉數結清該地塊的土地代價人民幣1,336,510,000元。該地塊為項目公司持有的主要資產。

該地塊位於中國上海浦東新區曹路板塊(土地編號：浦東新區曹路基地15-01地塊)，臨近金橋、唐鎮等熱門區域，地塊配套較為成熟，周邊有學校、商場、醫院、地鐵規劃等，綜合素質較好。該地塊佔地面積約為23,555.9平方米，預計計容建築面積不超過約47,111.8平方米，作住宅用途。該地塊作住宅用途的土地使用權年限為70年。

該地塊將分一期住宅發展，建築工程預計將於不遲於二零二三年十二月開展，預售預計將於不遲於二零二四年五月開始，建築工程預計將於不遲於二零二五年十二月竣工。該地塊的建築工程、預售及完工的實際時間表可能按實際情況有所不同。

有關廈門建壹悅股權轉讓協議訂約方的資料

建發盛高為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司，其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公司，並為本公司的間接全資附屬公司，其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公司，並為本公司的控股股東，持有1,050,425,743股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約56.91%。其主要從事房地產開發、商業運營、物業管理、投資等業務。於本公告日期，建發房產由建發股份(其股份於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」)分別擁有54.65%及45.35%權益。建發股份由其公眾股

東及廈門建發分別擁有54.85%及45.15%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，並持有廈門建發100%股權。建發股份主要從事供應鏈營運、房地產開發及產業投資等。

進行廈門建發悅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。

鑒於(1)上海是中國一線城市，城市配套設施完善、醫療教育資源豐厚，因此上海房地產需求長期堅挺，房地產市場波幅較少及抗風險能力較強；(2)該地塊周邊綜合配套齊全，有利提升其開發潛力，且收購廈門建發悅可進一步擴大本集團土地儲備規模，提升本集團在上海及中國市場的品牌影響力，董事(包括獨立非執行董事)認為，訂立廈門建發悅股權轉讓協議將有助擴大本集團的房地產開發業務，而廈門建發悅股權轉讓協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

建發房產(即本公司的控股股東)為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，廈門建發悅股權轉讓協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

由於廈門建發悅股權轉讓協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故廈門建發悅股權轉讓協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

概無董事於廈門建發悅股權轉讓協議項下擬進行交易擁有重大權益，並放棄就相關董事會決議案投票。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，為本公司的控股股東，於本公告日期持有本公司已發行股本約56.91%
「建發盛高」	指	上海建發盛高企業發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「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，其股份於於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「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
「該地塊」	指	位於中國上海市浦東新區曹路板塊的地塊(土地編號：浦東新區曹路基地15-01地塊)，佔地面積約23,555.9平方米，預計計容建築面積不超過約47,111.8平方米，作住宅用途
「土地使用權出讓合同」	指	廈門建垚悅及上海聯泓與上海市浦東新區規劃和自然資源局就收購該地塊於二零二三年七月十三日訂立的國有土地使用權出讓合同
「聯發集團」	指	聯發集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為建發股份的附屬公司

「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、中國澳門特別行政區及台灣
「項目公司」	指	上海兆至房地產開發有限公司，一間於二零二三年七月二十日在中國成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海聯泓」	指	上海聯泓房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，為聯發集團的全資附屬公司
「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
「廈門建垚悅」	指	廈門建垚悅房地產開發有限公司，一間於二零二一年六月八日在中國成立的有限公司
「廈門建垚悅股權轉讓協議」	指	建發房產與建發盛高及廈門兆翊蓉各自所訂立日期為二零二三年九月二十六日的股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發盛高及廈門兆翊蓉同意分別收購廈門建垚悅的95%及5%股權
「廈門兆翊蓉」	指	廈門兆翊蓉房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「%」

指 百分比

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
執行董事兼行政總裁
林偉國

香港，二零二三年九月二十六日

於本公告日期，執行董事為趙呈閩女士(主席)、林偉國先生(行政總裁)、田美坦先生及彭勇先生；非執行董事為黃文洲先生、葉衍榴女士及鄭永達先生；及獨立非執行董事為黃拋維先生、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生。