

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)

有關收購成都兆蓉晟100%股權的須予披露及關連交易

成都兆蓉晟股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於二零二三年十一月六日，成都兆欣麟(本公司的間接全資附屬公司)與建發房產成都訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議，據此，建發房產成都同意出售而成都兆欣麟同意購買成都兆蓉晟的100%股權。成都兆蓉晟股權轉讓協議項下的總現金代價將為零。成都兆欣麟亦須償還建發房產成都先前墊付予成都兆蓉晟的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣1,640,051,618.46元(經參考本公告日期並可予調整)。

待成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，成都兆欣麟將持有成都兆蓉晟的100%股權。因此，成都兆蓉晟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

建發房產為本公司的控股股東，而建發房產成都為建發房產之全資附屬公司，因此建發房產成都為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.81條，成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易須與先前交易合併計算。由於合併交易的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，合併交易構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守申報、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成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易。

建發房產(持有1,050,425,743股已發行股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約56.91%)及其聯繫人須於股東特別大會上就批准成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易獲提呈的決議案放棄投票。除前文所述者外，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，概無其他股東於成都兆蓉晟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，以考慮成都兆蓉晟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，以就成都兆蓉晟股權轉讓協議的條款是否屬公平合理，以及成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易是否於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，以及是否符合本公司及股東的整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

由於本公司需要較多時間編製將載入通函的資料，故本公司將於二零二三年十二月十五日(即本公告刊發後超過15個營業日)或之前向其股東寄發通函。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二三年十一月六日，成都兆欣麟(本公司的間接全資附屬公司)與建發房產成都訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議，據此，建發房產成都同意出售而成都兆欣麟同意購買成都兆蓉晟的100%股權。成都兆蓉晟股權轉讓協議項下的總現金代價將為零。成都兆欣麟亦須償還建發房產成都先前墊付予成都兆蓉晟的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣1,640,051,618.46元(經參考本公告日期並可予調整)。

成都兆蓉晟股權轉讓協議

日期

二零二三年十一月六日

訂約方

賣方： 建發房產成都

買方： 成都兆欣麟

將予收購的權益

建發房產成都同意出售而成都兆欣麟同意購買成都兆蓉晟的100%股權。

代價

總現金代價將為零。成都兆欣麟亦須根據成都兆欣麟將於成都兆蓉晟的股權比例償還建發房產成都先前墊付予成都兆蓉晟的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣1,640,051,618.46元(經參考本公告日期並可予調整)。向成都兆蓉晟提供的股東貸款主要用作收購該地塊。成都兆欣麟須於成都兆蓉晟股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建發房產成都償還股東貸款。

現金代價乃由成都兆欣麟及建發房產成都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)對成都兆蓉晟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三十一日，成都兆蓉晟的總資產估值為人民幣591,700,000元，包括(i)資產淨值人民幣0元及(ii)負債總額人民幣591,700,000元。另一方面，成都兆欣麟將償還的股東貸款人民幣1,640,051,618.46元乃按照建發房產成都於本公告日期墊付予成都兆蓉晟的股東貸款總額(本金及利息)釐定，並可就自本公告日期起至成都兆蓉晟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。成都兆蓉晟的估值乃根據資產基礎法編製，並假設成都兆蓉晟將繼續營運以及成都兆蓉晟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。成都兆蓉晟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，成都兆蓉晟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

成都兆蓉晟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。

成都兆蓉晟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)獲授出後，方可實施。

完成

待成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，成都兆欣麟將持有成都兆蓉晟的100%股權。因此，成都兆蓉晟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

成都兆欣麟將以本集團內部資源撥付成都兆蓉晟股權轉讓協議項下的總代價約為人民幣1,640,051,618.46元(經參考本公告日期並可予調整)。

有關成都兆蓉晟的資料

成都兆蓉晟為於二零二三年八月二十三日在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發經營。成都兆蓉晟的註冊資本為人民幣50,000,000元。於本公告日期，建發房產成都認繳及實繳成都兆蓉晟的註冊資本分別為人民幣50,000,000元及零，及建發房產成都持有成都兆蓉晟全部股權。

以下載列成都兆蓉晟的若干財務資料：

於二零二三年
八月三十一日
人民幣千元

總資產	591,700
資產淨值	0

二零二三年
八月二十三日
至二零二三年
八月三十一日
止期間
人民幣千元

除稅前溢利淨額	0
除稅後溢利淨額	0

有關該地塊的資料

於二零二三年八月十五日，建發房產成都在該地塊的土地使用權拍賣中成功競標，而成都兆蓉晟於二零二三年八月二十九日與成都市規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，成都兆蓉晟以代價為人民幣3,184,434,340元收購該地塊的土地使用權。於本公告日期，成都兆蓉晟已支付該地塊的第一筆土地代價人民幣1,592,217,170元，該地塊的土地使用權收購代價尚未悉數結清。該地塊為成都兆蓉晟持有的主要資產。

該地塊位於中國四川省成都市青羊區蔡橋街道紅碾社區6組、華嚴社區6、7組（土地編號：QY02(251): 2023-020），地處成都市主城區板塊，緊鄰優質教育資源，周邊地鐵、商場、醫院配套齊全，具有較大的開發潛力。該地塊佔地面積約為71,367.87平方米，預計計容建築面積不超過約164,146.1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。

該地塊將分兩期住宅發展，一期建築工程預計將於不遲於二零二四年三月開展，預售預計將於不遲於二零二四年七月開始，建築工程預計將於不遲於二零二六年七月竣工，二期建築工程預計將於不遲於二零二四年七月開展，預售預計將於不遲於二零二五年五月開始，建築工程預計將於不遲於二零二七年二月竣工。該地塊的建築工程、預售及竣工的實際時間表可能按實際情況有所不同。

有關成都兆蓉晟股權轉讓協議訂約方的資料

成都兆欣麟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。

建發房產成都為一間於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司，主要從事房地產開發經營業務。

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，建發房產由廈門建發股份有限公司(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。廈門建發股份有限公司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。廈門建發股份有限公司主要從事供應鏈營運、房地產開發及產業投資等。

進行成都兆蓉晟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)該地塊地段良好，教育資源突出，綜合素質較優，具備較大開發潛力；(2)收購該地塊可進一步擴大本集團土地儲備規模，提升本集團在成都及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的意見後發表意見)認為，訂立成都兆蓉晟股權轉讓協議將有助擴大本集團的房地產開發業務，而成都兆蓉晟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

建發房產為本公司的控股股東，而建發房產成都為建發房產之全資附屬公司，因此建發房產成都為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

根據上市規則第14A.81條，成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易須與先前交易合併計算。由於合併交易的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，合併交易構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守申報、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成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易。

建發房產(持有1,050,425,743股已發行股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約56.91%)及其聯繫人須於股東特別大會上就批准成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易獲提呈的決議案放棄投票。除前文所述者外，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，概無其他股東於成都兆蓉晟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，以考慮成都兆蓉晟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，以就成都兆蓉晟股權轉讓協議的條款是否屬公平合理，以及成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易是否於本公司日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，以及是否符合本公司及股東的整體利益而向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

由於本公司需要較多時間編製將載入通函的資料，故本公司將於二零二三年十二月十五日(即本公告刊發後超過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：

「合併交易」	指	先前交易及成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行交易的統稱
「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%

「建發房產成都」	指	建發房地產集團成都有限公司，一間於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「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
「成都兆蓉晟」	指	成都兆蓉晟房地產開發有限公司，一間於二零二三年八月二十三日在中國成立的有限公司
「成都兆蓉晟股權轉讓協議」	指	建發房產成都與成都兆欣麟所訂立日期為二零二三年十一月六日的股權轉讓協議，據此，建發房產成都同意出售而成都兆欣麟同意收購成都兆蓉晟的100%股權
「成都兆欣麟」	指	成都兆欣麟房地產開發有限公司，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
「福建兆潤」	指	福建兆潤房地產有限公司，一間於二零一四年八月二十九日在中國成立的有限公司
「福建兆潤股權轉讓協議」	指	益悅與建發房產訂立的股權轉讓協議、益悅與廈門利源訂立的股權轉讓協議及廈門兆翊蓉與廈門利源訂立的股權轉讓協議(全部日期均為二零二二年十二月六日)，據此，建發房產及廈門利源同意出售而益悅及廈門兆翊蓉同意分別收購福建兆潤的95%及5%股權
「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	本公司將成立的獨立董事委員會，由全體獨立非執行董事組成，以就成都兆蓉晟股權轉讓協議項下擬進行的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成都兆蓉晟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
「該地塊」	指	位於中國四川省成都市青羊區蔡橋街道紅碾社區6組、華嚴社區6、7組的地塊(土地編號：QY02(251): 2023-020)，佔地面積約71,367.87平方米，預計計容建築面積不超過約164,146.1平方米，作住宅用途
「土地使用權出讓合同」	指	成都兆蓉晟與成都市規劃和自然資源局就收購該地塊於二零二三年八月二十九日訂立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、中國澳門特別行政區及台灣
「先前交易」	指	福建兆潤股權轉讓協議及廈門建垚悅股權轉讓協議項下進行的交易
「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
「廈門利源」	指	廈門利源投資有限公司，一間於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「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
「益悅」	指	廈門益悅置業有限公司，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
「%」	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，二零二三年十一月六日

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。