

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)

有關收購福建兆潤100%股權的 須予披露及關連交易

茲提述本公司日期為二零二二年四月二十二日的公告，當中宣佈益悅及廈門兆翊蓉與建發房產訂立建發南京股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉分別同意購買建發南京的95%及5%股權。

福建兆潤股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於二零二二年十二月六日，益悅及廈門兆翊蓉(均為本公司的間接全資附屬公司)與建發房產及廈門利源訂立福建兆潤股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而益悅及廈門兆翊蓉分別同意購買福建兆潤的95%及5%股權。福建兆潤股權轉讓協議項下的總現金代價將為人民幣10,062,849.77元，其中益悅及廈門兆翊蓉須分別出資人民幣9,559,707.28元及人民幣503,142.49元。益悅及廈門兆翊蓉亦須根據益悅及廈門兆翊蓉於福建兆潤的股權比例償還建發房產及廈門利源先前墊付予福建兆潤及項目公司的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣1,552,127,195.78元(經參考本公告日期計算且可予調整)。

待福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，益悅及廈門兆翊蓉將分別持有福建兆潤的95%及5%股權。因此，福建兆潤將成為本公司的間接全資附屬公司，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

由於建發房產為本公司的控股股東，而廈門利源為建發房產的全資附屬公司，故建發房產及廈門利源為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，福建兆潤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，福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易須與先前交易合併計算。合併後，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福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易。

建發房產(持有977,237,548股已發行股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約59.66%)及其聯繫人須於股東特別大會上就批准福建兆潤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，概無其他股東於福建兆潤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，以考慮福建兆潤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，以就福建兆潤股權轉讓協議的條款是否屬公平合理，以及福建兆潤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一月六日(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

茲提述本公司日期為二零二二年四月二十二日的公告，當中宣佈益悅及廈門兆翊蓉與建發房產訂立建發南京股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而益悅及廈門兆翊蓉分別同意購買建發南京的95%及5%股權。

董事會欣然宣佈，於二零二二年十二月六日，益悅及廈門兆翊蓉(均為本公司的間接全資附屬公司)與建發房產及廈門利源訂立福建兆潤股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而益悅及廈門兆翊蓉分別同意購買福建兆潤的95%及5%股權。福建兆潤股權轉讓協議項下的總現金代價將為人民幣10,062,849.77元，其中益悅及廈門兆翊蓉須分別出資人民幣9,559,707.28元及人民幣503,142.49元。益悅及廈門兆翊蓉亦須根據益悅及廈門兆翊蓉各自於福建兆潤的股權比例償還建發房產及廈門利源先前墊付予福建兆潤及項目公司的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣1,552,127,195.78元(經參考本公告日期計算且可予調整)。

福建兆潤股權轉讓協議

日期

二零二二年十二月六日

訂約方

賣方： 建發房產及廈門利源

買方： 益悅及廈門兆翊蓉

將予收購的權益

建發房產及廈門利源同意出售而益悅及廈門兆翊蓉分別同意購買福建兆潤的95%及5%股權。

代價

總現金代價將為人民幣10,062,849.77元，其中益悅及廈門兆翊蓉須分別出資人民幣9,559,707.28元及人民幣503,142.49元。益悅及廈門兆翊蓉亦須根據益悅及廈門兆翊蓉將於福建兆潤的股權比例償還建發房產先前墊付予福建兆潤及項目公司的股東貸款(本金及利息)，金額為人民幣1,552,127,195.78元(經參考本公告日期計算且可予調整)。向福建兆潤及項目公司提供的股東貸款主要用作收購及開發上海地塊。益悅及廈門兆翊蓉須於福建兆潤股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建發房產及廈門利源償還股東貸款。

現金代價乃根據益悅、廈門兆翊蓉及建發房產經參考獨立於本集團及其關連人士的第三方廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司對福建兆潤的總資產及負債進行估值後經公平磋商釐定。於二零二二年九月二十日，福建兆潤的總資產經估值約為人民幣1,701,243,223.32元，由(i)資產淨值人民幣10,062,849.77元及(ii)負債總額人民幣1,691,180,373.55元所組成。另一方面，益悅及廈門兆翊蓉將償還的股東貸款人民幣1,552,127,195.78元經參考建發房產及廈門利源各自於本公告日期墊付予福建兆潤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福建兆潤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。福建兆潤的估值乃根據資產基礎法編製，並假設福建兆潤將繼續營運以及福建兆潤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。福建兆潤股權的經評核價值經參考總資產的經評核價值與負債總額的經評核價值之間的差額釐定。

董事(獨立董事委員會成員除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，福建兆潤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

福建兆潤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(包括獨立股東對福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易的批准)獲授出後，方告完成。

完成

待福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易完成後，益悅及廈門兆翊蓉將分別持有福建兆潤的95%及5%股權。因此，福建兆潤將成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績將綜合計入本公司的財務報表。

資本承擔

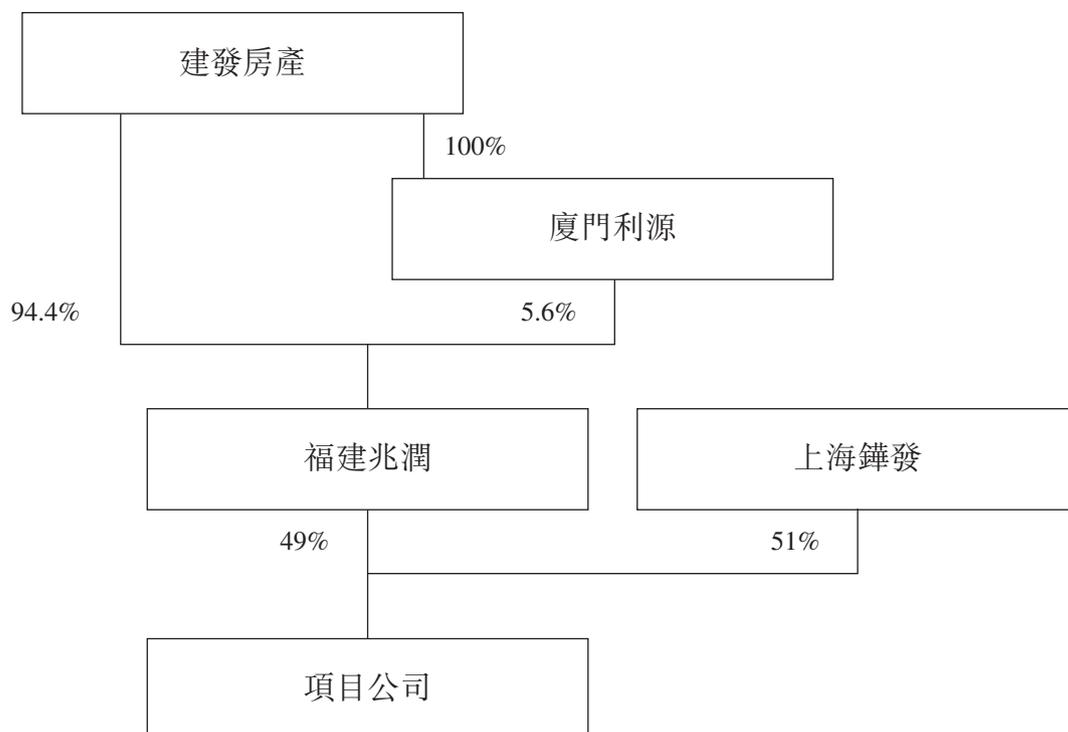
益悅及廈門兆翊蓉將以本集團內部資源撥付福建兆潤股權轉讓協議項下的總代價為數人民幣1,562,190,045.55元(可予調整)。

有關福建兆潤及項目公司的資料

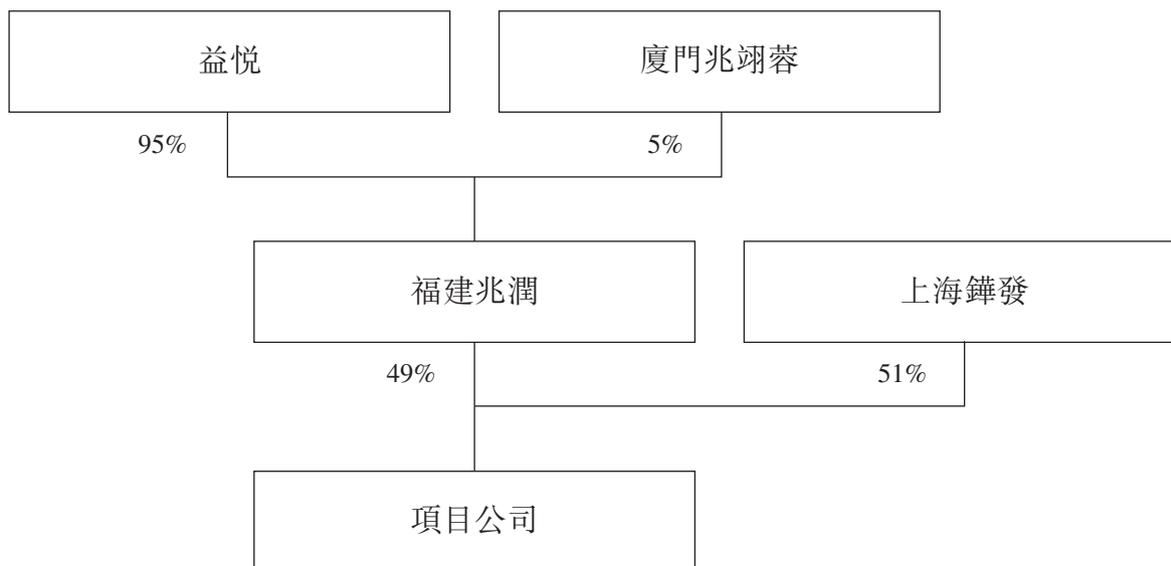
福建兆潤為於二零一四年八月二十九日在中國成立的有限公司，主要從事物業開發及營運。

福建兆潤及項目公司於緊接及緊隨福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易完成前後的股權架構如下：

緊接福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易完成前



緊隨福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易完成後



於本公告日期，福建兆潤的實繳註冊資本為人民幣10,000,000元。

以下載列福建兆潤的若干財務資料：

	於二零二零年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二一年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產	265,509	265,702
資產淨值	248,834	250,344
	截至二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅前溢利／(虧損)淨額	(2,668)	1,510
除稅後溢利／(虧損)淨額	(3,317)	1,510

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，上海鏵發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。

項目公司為開發上海地塊的主要實體。

上海浦鋒的註冊資本為人民幣2,986,400,000元，由其股東悉數認購，其中福建兆潤認購人民幣1,463,336,000元並持有其49%股權，而上海鏵發認購人民幣1,523,064,000元並持有其51%股權。

上海浦驍的註冊資本為人民幣965,000,000元，由其股東悉數認購，其中福建兆潤認購人民幣472,850,000元並持有其49%股權，而上海鏵發認購人民幣492,150,000元並持有其51%股權。

有關上海地塊的資料

上海地塊為項目公司持有的主要資產。

於二零二二年六月六日及二零二二年七月十四日，福建兆潤與上海鏵發就聯合提交收購上海地塊土地使用權的投標而組成的競買聯合體（「競買聯合體」）及上海浦鋒分別與上海市閔行區規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，上海浦鋒以代價為人民幣2,986,400,000元收購第一幅上海地塊。於本公告日期，上海浦鋒已使用建發房產及上海鏵發提供的股東貸款悉數結清第一幅上海地塊的土地代價人民幣2,986,400,000元。

於二零二二年七月二十八日及二零二二年九月二十日，競買聯合體及上海浦驍分別與上海市閔行區規劃和自然資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，上海浦驍以代價人民幣965,000,000元收購第二幅上海地塊的土地使用權。於本公告日期，上海浦驍已使用建發房產及上海鏵發提供的股東貸款悉數結清第二幅上海地塊的土地代價人民幣965,000,000元。

第一幅上海地塊位於中國上海閔行區浦錦街道，佔地面積約為61,300平方米，規劃計容建築面積不超過約73,600平方米，作住宅用途。第一幅上海地塊作住宅用途的土地使用權為期70年。

第一幅上海地塊將分一期住宅發展，建築工程已開展並已開始預售，預期建築工程將於二零二四年十二月或之前竣工。

第二幅上海地塊位於中國上海閔行區浦錦街道，佔地面積約為19,700平方米，規劃計容建築面積不超過約23,600平方米，作住宅用途。第二幅上海地塊作住宅用途的土地使用權為期70年。

第二幅上海地塊將分一期住宅發展，建築工程已開展，並預計於二零二三年一月或之前開始預售，預期建築工程將於二零二四年九月或之前竣工。

上海地塊的實際建築、預售及竣工時間表將視乎實際情況而有所不同。

有關福建兆潤股權轉讓協議訂約方的資料

益悅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977,237,548股股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約59.66%。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(股份代碼：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%。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54.87%及45.13%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。

廈門利源為一間於中國成立的有限公司，為建發房產的直接全資附屬公司，主要於中國從事物業投資管理業務。

進行福建兆潤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。

鑒於上海地塊周邊配套齊全，地段良好，具備較大開發潛力，且購入上海地塊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(獨立董事委員會成員除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，訂立福建兆潤股權轉讓協議將有助擴大本集團的房地產開發業務，而福建兆潤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

由於建發房產為本公司的控股股東，而廈門利源為建發房產的全資附屬公司，故建發房產及廈門利源為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，福建兆潤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，福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易須與先前交易合併計算。合併後，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福建兆潤股權轉讓協議項下擬進行交易。

建發房產(持有977,237,548股已發行股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約59.66%)及其聯繫人須於股東特別大會上就批准福建兆潤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，概無其他股東於福建兆潤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，以考慮福建兆潤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，以就福建兆潤股權轉讓協議的條款是否屬公平合理，以及福建兆潤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一月六日(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 建發南京股權轉讓協議及福建兆潤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
「建發南京」	指	建發房地產集團南京有限公司，一間於二零一六年九月二十九日在中國成立的有限公司
「建發南京股權轉讓協議」	指	益悅與建發房地產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，兩者均於二零二二年四月二十二日訂立，據此，建發房地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建發南京的95%及5%股權
「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59.66%
「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
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以批准(其中包括)福建兆潤股權轉讓協議及其項下擬進行交易
「第一幅上海地塊」	指	位於中國上海市閔行區浦錦街MHP0-1302單元18-01號的地塊，佔地面積約61,300平方米，規劃計容建築面積不超過約73,600平方米，作住宅用途
「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，以就福建兆潤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福建兆潤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
「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	建發南京股權轉讓協議項下擬進行的交易
「項目公司」	指	上海浦鋒及上海浦驍
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二幅上海地塊」	指	位於中國上海市閔行區浦錦街MHP0-1302單元15-01號的地塊，佔地面積約19,700平方米，規劃計容建築面積不超過約23,600平方米，作住宅用途
「上海鏵發」	指	上海鏵發創盛置業有限公司，一間家於中國成立的有限公司

「上海浦鋒」	指	上海浦鋒房地產開發有限公司，一間於二零二二年六月二十二日在中國成立的有限公司
「上海浦驍」	指	上海浦驍房地產開發有限公司，一間於二零二二年九月五日在中國成立的有限公司
「上海地塊」	指	第一幅上海地塊及第二幅上海地塊
「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
行政總裁兼執行董事
林偉國

香港，二零二二年十二月六日

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)及田美坦先生；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。