

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)

#### **須予披露及關連交易 就莆田土地成立合營企業**

##### **合作協議**

莆田聯欣泰於二零二三年十一月十七日成功競得拍賣位於中國莆田市荔城區玉湖分區控規範圍內，東至白埕路，南至荔湖路，西至規劃路，北至玉湖路綠化帶的該土地(土地編號：莆田市PS拍-2023-12號)的土地使用權，總代價為人民幣530,000,000元。

於二零二三年十二月二十一日，莆田兆璽(本公司全資附屬公司)與莆田聯欣泰訂立合作協議，據此，(其中包括)莆田兆璽同意向莆田聯欣泰收購合營企業的45%股權，以透過合營企業共同開發該土地。

於合作協議項下的交易完成後，莆田兆璽及莆田聯欣泰將分別於合營企業擁有45%及55%的股權。合營企業將成為本公司的聯營企業，且其財務業績將以權益法計入本公司的綜合財務報表。

合營企業的初始註冊資本為人民幣530,000,000元。根據合作協議，莆田兆璽對合營企業的總資本承擔預計為人民幣238,500,000元，將以本集團自有資金撥資。

## 上市規則的涵義

由於廈門建發為本公司控股股東，聯發集團為廈門建發的附屬公司，而莆田聯欣泰為聯發集團的全資附屬公司，聯發集團及莆田聯欣泰各自為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

由於合作協議項下擬進行交易與先前交易合併計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故合作協議項下擬進行交易與先前交易合併計算時須遵守申報及公告及獨立股東批准規定。

廈門建發(於1,057,020,743股已發行股份中擁有權益，佔於本公告日期的已發行股本約57.27%)及其聯繫人應於股東特別大會上就批准合作協議項下擬進行之交易的建議決議案放棄投票。除上文所述者外，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，概無其他股東於合作協議項下擬進行之交易中擁有權益。

### 一般事項

獨立董事委員會將告成立，以就合作協議項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，就合作協議的條款是否屬公平合理，以及合作協議項下擬進行的交易是否按正常商業條款或更佳條款於本公司一般日常業務過程中訂立，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。

由於本公司需要更多時間編製將載入通函的資料，本公司將於二零二四年二月八日或之前(即本公告刊發後超過15個營業日)向其股東寄發通函。

## 緒言

莆田聯欣泰於二零二三年十一月十七日成功競得位於中國莆田市荔城區玉湖分區控規範圍內，東至白埕路，南至荔湖路，西至規劃路，北至玉湖路綠化帶的該土地(土地編號：莆田市PS拍-2023-12號)的土地使用權，總代價為人民幣530,000,000元。

## 合作協議

於二零二三年十二月二十一日，莆田兆璽(本公司全資附屬公司)與莆田聯欣泰訂立合作協議，據此，(其中包括)莆田兆璽同意向莆田聯欣泰收購合營企業的45%股權，以透過合營企業共同開發該土地。於合作協議項下的交易完成後，莆田兆璽及莆田聯欣泰將分別於合營企業擁有45%及55%的股權。

合作協議的主要條款載列如下：

### 日期

二零二三年十二月二十一日(交易時段後)

### 訂約方

- (1) 莆田兆璽；及
- (2) 莆田聯欣泰

### 前提條件

完成須待本公司就與莆田聯欣泰開發該土地取得有權審批機構的所有必要批准(包括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以及取得上市規則規定的獨立股東批准)後方告作實。

### 合營企業的資本承擔

於二零二三年十二月五日，莆田聯欣泰設立合營企業作為該土地開發主體，初始註冊資本為人民幣530,000,000元，全部由莆田聯欣泰認繳。莆田聯欣泰有權在成立合營企業後一年內將其於合營企業的股權轉讓予其指定的附屬公司。合營企業已於二零二三年十二月十五日與莆田市自然資源局就合營企業收購該土地的土地使用權訂立土地使用權出讓合同。

莆田兆璽應於二零二三年十二月二十八日前向莆田聯欣泰支付人民幣49,500,000元(即莆田兆璽就該土地所應承擔的保證金金額)及其於合營企業的資本承擔餘額連同相應利息(如有)，作為合作意向金，惟須由莆田聯欣泰的控股公司就上述金額提供擔保。若本公司的有權審批機構未批准合作協議，莆田兆璽有權解除合作協議，而莆田聯欣泰應在解除合作協議之日起5日內向莆田兆璽退還合作意向金及相應利息(如有)。

前提條件達成後10個工作日內，莆田聯欣泰應將其持有的合營企業45%的股權按相當於實繳註冊資本的代價(以經核准或備案的評估值為準)轉讓給莆田兆璽。

上述轉讓完成後，莆田兆璽及莆田聯欣泰將分別持有合營企業45%及55%的股權，並須根據各自於合營企業的股權比例分別認繳人民幣238,500,000元及人民幣291,500,000元。莆田兆璽已付的合作意向金應視為其已付的資本承擔。莆田兆璽及莆田聯欣泰同意於二零二四年三月三十一日前完成對合營企業註冊資本的實繳。

莆田兆璽及莆田聯欣泰對合營企業註冊資本的出資將用於收購該土地及其開發。莆田兆璽及莆田聯欣泰同意，合營企業的后續發展應優先由合營企業通過自行融資方式解決。莆田兆璽應付的資本承擔金額合共人民幣238,500,000元由合作協議訂約方經參考該土地的代價及其他費用後公平磋商釐定。莆田兆璽的資本承擔將以本集團自有資金撥資。

## 管理層

合營企業的董事會由五名董事組成，其中兩名應由莆田兆璽委任及三名應由莆田聯欣泰委任。所有須由合營企業的董事會決定的事項均應由大多數成員做出決定。

合營企業不設監事會，但設有兩名監事，而莆田兆璽及莆田聯欣泰應各自委任一名監事。

## 股東投票機制

於合營企業股東大會上，除合作協議所述的特定事項如變更註冊股本、合營企業合併、分立、解散、清算或者變更公司形式、修改公司章程等事項須獲合營企業股東所持表決權的三分之二(含)通過外，其他事項均以合營企業股東簡單大多數票決定。

## 完成

於合作協議項下擬進行交易完成時，莆田兆璽將持有合營企業45%股權。合營企業將成為本公司的聯營企業，且其財務業績將以權益法計入本公司的綜合財務報表。

## 有關該土地的資料

該土地位於中國莆田市荔城區玉湖分區單元控規範圍內，東至白埕路，南至荔湖路，西至規劃路，北至玉湖路綠化帶(土地編號：莆田市PS拍-2023-12號)，該土地位於莆田市玉湖板塊，南側有江景，東北側有湖景，周邊配套有學校、商場、醫院和公園，綜合素質較好。該土地總佔地面積約18,681.13平方米及預計總計容建築面積不超過約74,724平方米。於本公告日期，莆田聯欣泰已向莆田市自然資源局支付人民幣110,000,000元，作為該土地的保證金。該土地的住宅及商業用途的土地使用權出讓年限分別為70年及40年。

## 有關合作協議訂約方的資料

莆田兆璽為於二零一八年十月二十六日在中國成立的有限責任公司，並為本公司間接全資附屬公司，主要從事房地產開發與經營業務。

莆田聯欣泰為於二零一六年八月十八日在中國成立的有限責任公司，並為聯發集團的間接全資附屬公司，主要從事房地產開發與經營業務。

## 董事會批准

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事於合作協議項下擬進行交易中擁有重大權益，因此概無董事須就批准合作協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

## 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。

訂立合作協議將使本集團與聯發集團在開發該土地過程中發揮各自優勢進行協作，提高土地開發運營效率和資金使用效率，從而分擔其風險及分享其收益。

董事相信與聯發集團共同開發該土地可就該土地的建造工程達致更有效的成本及品質監控，探索品牌協同優勢，進一步擴大「建發」品牌影響力。

董事(不包括將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見的獨立非執行董事)認為合作協議項下擬進行交易於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且該協議所載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

由於廈門建發為本公司控股股東，聯發集團為廈門建發的附屬公司，而莆田聯欣泰為聯發集團的全資附屬公司，聯發集團及莆田聯欣泰各自為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，合作協議項下擬進行交易構成本公司的關連交易。

由於合作協議項下擬進行交易與先前交易合併計算的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故合作協議項下擬進行交易與先前交易合併計算時須遵守申報及公告及獨立股東批准規定。

廈門建發(於1,057,020,743股已發行股份中擁有權益，佔於本公告日期的已發行股本約57.27%)及其聯繫人應於股東特別大會上就批准合作協議項下擬進行之交易的建議決議案放棄投票。除上文所述者外，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，概無其他股東於合作協議項下擬進行之交易中擁有權益。

## 一般事項

獨立董事委員會將告成立，以就合作協議項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，就合作協議的條款是否屬公平合理，以及合作協議項下擬進行的交易是否按正常商業條款或更佳條款於本公司一般日常業務過程中訂立，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。

由於本公司需要更多時間編製將載入通函的資料，本公司將於二零二四年二月八日或之前(即本公告刊發後超過15個營業日)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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「合作協議」	指	莆田兆璽與莆田聯欣泰就(其中包括)成立合營企業及由莆田兆璽收購合營企業股權所訂立日期為二零二三年十二月二十一日的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「東莞兆禧」	指	東莞市兆禧房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司
「股東特別大會」	指	本公司將舉行之股東特別大會，以批准(其中包括)合作協議項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，及如文義指明則包括其聯營公司及合營企業
「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，以就合作協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則，毋須就批准合作協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票的股東

「合營企業」	指	莆田聯兆潤置業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「該土地」	指	位於中國莆田市荔城區玉湖分區控規範圍內，東至白埕路，南至荔湖路，西至規劃路，北至玉湖路綠化帶的一幅土地(土地編號：莆田市PS拍-2023-12號)，總佔地面積約18,681.13平方米及預計總計容建築面積不超過約74,724平方米
「聯發集團」	指	聯發集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為廈門建發的附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「先前交易」	指	(i)廈門泓垚翊與深圳聯粵就(其中包括)轉讓東莞兆禧股權訂立之日期為二零二三年九月十一日的合作協議；及(ii)莆田兆璽與莆田聯欣泰就(其中包括)成立合營公司以於莆田開發土地訂立之日期為二零二三年六月二十三日的合作協議項下的交易
「莆田聯欣泰」	指	莆田聯欣泰置業有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為聯發集團的間接全資附屬公司
「莆田兆璽」	指	莆田兆璽置業有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	本公司股東

「深圳聯粵」	指	深圳聯粵房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司，為聯發集團之全資附屬公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予涵義
「廈門建發」	指	廈門建發集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司控股股東
「廈門泓垚翊」	指	廈門市泓垚翊房地產開發有限公司，一家於中國成立之有限公司，為本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比

代表  
**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，二零二三年十二月二十一日

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。