

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分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

- (I) 蘇州兆坤100%股權；
  - (II) 龍岩利瑞100%股權；
  - (III) 建甌發雲75%股權；
  - (IV) 建甌中恒75%股權；及
  - (V) 建甌嘉景70%股權
- 的主要及關連交易

#### 股權轉讓協議

茲提述：

- (1) 本公司日期為二零一八年三月十四日的公告，藉此宣佈益悅與建陽嘉盛訂立南京嘉陽股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購南京嘉陽的40%股權；及
- (2) 本公司日期為二零一八年四月三日的公告，藉此宣佈建發物業：(a)與建發房產訂立匯嘉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發物業同意收購匯嘉的100%股權；及(b)與建發房產及廈門利源訂立怡家園股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而建發物業同意收購怡家園合共100%股權。

董事會欣然宣佈，於二零一八年十月二十三日，本公司間接全資附屬公司益悅訂立以下協議：

- (1) 蘇州兆坤股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售而益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權。蘇州兆坤股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣75,984,407.74元。益悅亦須償還建發上海及／或廈門兆尚(及／或彼等各自的股東)先前給予蘇州兆坤的股東貸款人民幣1,060,126,311.31元(可據實調整)；

- (2) 龍岩利瑞股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售而益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權。龍岩利瑞股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣50,123,141.90元。益悅亦須償還廈門建瑞(或其股東)先前給予龍岩利瑞的股東貸款人民幣950,680,395.63元(可據實調整)；
- (3) 建甌發雲股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌發雲的75%股權。建甌發雲股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣25,208,177.10元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌發雲的股東貸款人民幣58,331,793.31元(可據實調整)；
- (4) 建甌中恒股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌中恒的75%股權。建甌中恒股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣4,160,083.81元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌中恒的股東貸款人民幣159,105,680.01元(可據實調整)；及
- (5) 建甌嘉景股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌嘉景的70%股權。建甌嘉景股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣496,023.16元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌嘉景的股東貸款人民幣71,620,200.00元(可據實調整)。

### 上市規則涵義

由於建發上海、廈門兆尚、廈門建瑞及建陽嘉盛均為建發房產的全資附屬公司，而建發房產為本公司控股股東，故建發上海、廈門兆尚、廈門建瑞及建陽嘉盛為本公司關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

誠如本公司：(i)於二零一八年三月十四日所宣佈，益悅與建陽嘉盛訂立南京嘉陽股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購南京嘉陽的40%股權；及(ii)於二零一八年四月三日所宣佈，建發物業：(a)與建發房產訂立匯嘉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發物業同意收購匯嘉的100%股權；及(b)與建發房產及廈門利源訂立怡家園股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而建發物業同意收購怡家園的合共100%股權。根據上市規則第14A.81條，股權轉讓協議項下擬進行的交易須與先前交易合併計算。於合併後，由於合併交易的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故合併交易根據上市規則第14章構成主要收購事項，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。本公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准股權轉讓協議項下擬進行的交易。

建發房產(持有453,245,745股已發行股份，相當於本公告日期本公司已發行股本約61.68%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准股權轉讓協議項下擬進行的建議決議案放棄投票。除上文所述者外及經董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，於本公告日期，概無其他股東於股權轉讓協議項下擬進行的交易中擁有權益。

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)，以考慮股權轉讓協議項下擬進行的交易，並就此向獨立股東提供意見。本公司將委任一名獨立財務顧問，以就股權轉讓協議的條款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，故本公司將於二零一八年十二月十日(即本公告刊發後15個營業日後)或之前向其股東寄發通函。

## 緒言

茲提述：

- (1) 本公司日期為二零一八年三月十四日的公告，藉此宣佈益悅與建陽嘉盛訂立南京嘉陽股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購南京嘉陽的40%股權；及
- (2) 本公司日期為二零一八年四月三日的公告，藉此宣佈建發物業：(a)與建發房產訂立匯嘉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發物業同意收購匯嘉的100%股權；及(b)與建發房產及廈門利源訂立怡家園股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售及建發物業同意收購怡家園合共100%股權。

董事會欣然宣佈，於二零一八年十月二十三日，本公司間接全資附屬公司益悅訂立以下協議：

- (1) 蘇州兆坤股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售而益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權。蘇州兆坤股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣75,984,407.74元。益悅亦須償還建發上海及／或廈門兆尚(及／或彼等各自的股東)先前給予蘇州兆坤的股東貸款人民幣1,060,126,311.31元(可據實調整)；
- (2) 龍岩利瑞股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售而益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權。龍岩利瑞股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣50,123,141.90元。益悅亦須償還廈門建瑞(或其股東)先前給予龍岩利瑞的股東貸款人民幣950,680,395.63元(可據實調整)；
- (3) 建甌發雲股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌發雲的75%股權。建甌發雲股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣25,208,177.10元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌發雲的股東貸款人民幣58,331,793.31元(可據實調整)；
- (4) 建甌中恒股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌中恒的75%股權。建甌中恒股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣4,160,083.81元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌中恒的股東貸款人民幣159,105,680.01元(可據實調整)；及

- (5) 建甌嘉景股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌嘉景的70%股權。建甌嘉景股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣496,023.16元。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前給予建甌嘉景的股東貸款人民幣71,620,200.00元(可據實調整)。

## 蘇州兆坤股權轉讓協議

日期

二零一八年十月二十三日

訂約方

賣方： 建發上海及廈門兆尚

買方： 益悅

將予收購的權益

蘇州兆坤的100%股權

代價

蘇州兆坤股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣75,984,407.74元。益悅須於蘇州兆坤股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建發上海支付51%的代價及向廈門兆尚支付49%的代價。益悅亦須償還建發上海及/或廈門兆尚(及/或彼等各自的股東)先前墊付予蘇州兆坤的股東貸款人民幣1,060,126,311.31元(可據實調整)。提供予蘇州兆坤的股東貸款乃供收購及開發兆坤土地、兆祥土地(蘇州兆坤持有47.5%權益)及眾合土地(蘇州兆坤持有25%權益)。

現金代價乃由益悅與建發上海及廈門兆尚經參考福建普和及廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司(獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)對蘇州兆坤的資產及負債總額進行估值後公平磋商釐定。於二零一八年四月三十日，蘇州兆坤的總資產估值約為人民幣3,938,741,559.88元，包括(i)資產淨值人民幣75,984,407.74元及(ii)負債總額人民幣3,862,757,152.14元。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣1,060,126,311.11元乃根據蘇州兆坤於二零一八年四月三十日的經審核賬目內建發上海及/或廈門兆尚(及/或彼等各自的股東)先前墊付予蘇州兆坤的股東貸款(本金及利息)總額計算，並將根據於二零一八年四月三十日後至蘇州兆坤股權轉讓協議完成日止期間產生的任何

實際金額調整。蘇州兆坤的估值乃按資產基礎法編製，並假設蘇州兆坤將持續經營，而蘇州兆坤的資產及負債將按與有關資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。蘇州兆坤的經評估股權價值按經評估資產總值與經評估負債總額之間的差額釐定。董事認為，蘇州兆坤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整體利益。

## 龍岩利瑞股權轉讓協議

### 日期

二零一八年十月二十三日

### 訂約方

賣方： 廈門建瑞

買方： 益悅

### 將予收購的權益

龍岩利瑞的100%股權

### 代價

龍岩利瑞股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣50,123,141.90元。益悅須於龍岩利瑞股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向廈門建瑞悉數支付代價。益悅亦須償還廈門建瑞(或其股東)先前墊付予龍岩利瑞的股東貸款人民幣950,680,395.63元(可據實調整)。提供予龍岩利瑞的股東貸款乃供收購及開發利瑞土地。

現金代價乃由益悅與廈門建瑞經參考福建普和及廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司(獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)對龍岩利瑞的資產及負債總額進行估值後公平磋商釐定。於二零一八年四月三十日，龍岩利瑞的總資產估值約為人民幣1,299,711,921.75元，包括(i)資產淨值人民幣50,123,141.90元及(ii)負債總額人民幣1,249,588,779.85元。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣950,680,395.63元乃根據龍岩利瑞於二零一八年四月三十日的經審核賬目內廈門建瑞(或其股東)先前墊付予龍岩利瑞的股東貸款(本金及利息)總額計算，並將根據於二零一八年四月三十日後至龍岩利瑞股權轉讓協議完成日止期間產生的任何實際金額調整。龍岩利瑞的估值乃按

資產基礎法編製，並假設龍岩利瑞將持續經營，而龍岩利瑞的資產及負債將按與有關資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。龍岩利瑞的經評估股權價值將按經評估資產總值減經評估負債總額釐定。董事認為，龍岩利瑞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整體利益。

## 建甌發雲股權轉讓協議

日期

二零一八年十月二十三日

訂約方

賣方： 建陽嘉盛

買方： 益悅

將予收購的權益

建甌發雲的75%股權

代價

建甌發雲股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣25,208,177.10元。益悅須於建甌發雲股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建陽嘉盛悉數支付代價。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌發雲的股東貸款人民幣58,331,793.31元(可據實調整)。提供予建甌發雲的股東貸款乃供收購及開發發雲土地。

現金代價乃由益悅與建甌發雲經參考福建普和及廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司(獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)對建甌發雲的資產及負債總額進行估值後公平磋商釐定。於二零一八年四月三十日，建甌發雲的總資產估值約為人民幣865,994,994.59元，包括(i)資產淨值人民幣33,610,902.80元及(ii)負債總額人民幣832,384,091.79元。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣58,331,793.31元乃根據建甌發雲於二零一八年四月三十日的經審核賬目內建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌發雲的股東貸款(本金及利息)總額計算，並將根據於二零一八年四月三十日後至建甌發雲股權轉讓協議完成日止期間產生的任何實際金額調整。建甌發雲的估值乃按資產基礎法編製，並假設建甌發雲將持續經營，而建甌發雲的資產及負債將按與有關

資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。建甌發雲的經評估股權價值按經評估資產總值與經評估負債總額之間的差額釐定。董事認為，建甌發雲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整體利益。

## 建甌中恒股權轉讓協議

### 日期

二零一八年十月二十三日

### 訂約方

賣方： 建陽嘉盛

買方： 益悅

### 將予收購的權益

建甌中恒的75%股權

### 代價

建甌中恒股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣4,160,083.81元。益悅須於建甌中恒股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建陽嘉盛悉數支付代價。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌中恒的股東貸款人民幣159,105,680.01元(可據實調整)。提供予建甌中恒的股東貸款乃供收購及開發中恒土地。

現金代價乃由益悅與建陽嘉盛經參考福建普和及廈門市大學資產評估土地房產估價有限責任公司(獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)對建甌中恒的資產及負債總額進行估值後公平磋商釐定。於二零一八年四月三十日，建甌中恒的總資產估值約為人民幣212,978,449.63元，包括(i)資產淨值人民幣5,546,778.41元及(ii)負債總額人民幣207,431,671.22元。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣159,105,680.01元乃根據建甌中恒於二零一八年四月三十日的經審核賬目內建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌中恒的股東貸款(本金及利息)總額計算，並將根據於二零一八年四月三十日後至建甌中恒股權轉讓協議完成日止期間產生的任何實際金額調整。建甌中恒的估值乃按資產基礎法編製，並假設建甌中恒將持續經營，而建甌中恒的資產及負債將按與有關資產及負



債相對應的具體評估方法進行評估。建甌中恒的經評估股權價值按經評估資產總值與經評估負債總額之間的差額釐定。董事認為，建甌中恒股權轉讓協議項下的代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

## 建甌嘉景股權轉讓協議

日期

二零一八年十月二十三日

訂約方

賣方： 建陽嘉盛

買方： 益悅

將予收購的權益

建甌嘉景的70%股權

代價

建甌嘉景股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣496,023.16元。益悅須於建甌嘉景股權轉讓協議項下的先決條件獲達成後向建陽嘉盛悉數支付代價。益悅亦須償還建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌嘉景的股東貸款人民幣71,620,200.00元(可據實調整)。提供予建甌嘉景的股東貸款乃供收購及開發嘉景土地。

現金代價乃由益悅與建陽嘉盛經參考福建普和及廈門市大學資產評估土地房產估價有限責任公司(獨立於本集團、其關連人士及建發房產的第三方)對建甌嘉景的資產及負債總額進行估值後公平磋商釐定。於二零一八年四月三十日，建甌嘉景的總資產估值約為人民幣232,234,604.51元，包括(i)資產淨值人民幣708,604.51元及(ii)負債總額人民幣231,526,000.00元。另一方面，益悅須支付的股東貸款人民幣71,620,200.00元乃根據建甌嘉景於二零一八年四月三十日的經審核賬目內建陽嘉盛(或其股東)先前墊付予建甌嘉景的股東貸款(本金及利息)總額計算，並將根據於二零一八年四月三十日後至建甌嘉景股權轉讓協議完成日止期間產生的任何實際金額調整。建甌嘉景的估值乃按資產基礎法編製，

並假設而建甌嘉景將持續經營，建甌嘉景的資產及負債將按與有關資產及負債相對應的具體評估方法進行評估。建甌嘉景的經評估股權價值按經評估資產總值與經評估負債總額之間的差額釐定。董事認為，建甌嘉景股權轉讓協議項下的代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

## 股權轉讓協議項下的先決條件

股權轉讓協議項下擬進行的交易須待授出上市規則規定的所有必要批准(包括獨立股東批准股權轉讓協議項下擬進行的各項交易)後，方告完成。

蘇州兆坤股權轉讓協議、龍岩利瑞股權轉讓協議、建甌發雲股權轉讓協議、建甌中恒股權轉讓協議及建甌嘉景股權轉讓協議各自項下擬進行的交易彼此並不互為條件。

## 完成

自股權轉讓協議項下擬進行的交易完成起，益悅將持有蘇州兆坤及龍岩利瑞各自的100%股權，建甌發雲及建甌中恒各自的75%股權，以及建甌嘉景的70%股權。因此，蘇州兆坤、龍岩利瑞、建甌發雲、建甌中恒及建甌嘉景將成為本公司的間接附屬公司，而其各自的有關財務業績將於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

## 益悅的資本承擔

益悅將以本集團的內部資源撥付股權轉讓協議項下的代價。

## 目標公司的股權結構

### 蘇州兆坤的股權結構

股東名稱	收購蘇州兆坤 完成前		緊隨收購蘇州兆坤 完成後	
	蘇州兆坤的 註冊資本金額 (人民幣)	百分比	蘇州兆坤的 註冊資本金額 (人民幣)	百分比
建發上海	25,500,000	51%	—	—
廈門兆尚	24,500,000	49%	—	—
益悅	—	—	50,000,000	100%
總計：	<u>50,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>50,000,000</u>	<u>100%</u>

### 龍岩利瑞的股權架構

股東名稱	收購龍岩利瑞 完成前		緊隨收購龍岩利瑞 完成後	
	龍岩利瑞的 註冊資本金額 (人民幣)	百分比	龍岩利瑞的 註冊資本金額 (人民幣)	百分比
廈門建瑞	50,000,000	100%	—	—
益悅	—	—	50,000,000	100%
總計：	<u>50,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>50,000,000</u>	<u>100%</u>

### 建甌發雲的股權架構

股東名稱	收購建甌發雲 完成前		緊隨收購建甌發雲 完成後	
	建甌發雲的 註冊資本金額 (人民幣)	百分比	建甌發雲的 註冊資本金額 (人民幣)	百分比
建陽嘉盛	11,250,000	75%	—	—
建甌雲建	3,750,000	25%	3,750,000	25%
益悅	—	—	11,250,000	75%
總計：	<u>15,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>15,000,000</u>	<u>100%</u>

建甌雲建為一家於中國成立的有限公司，其主要業務為房地產開發及物業管理服務等。據董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，建甌雲建為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 建甌中恒的股權架構

股東名稱	收購建甌中恒 完成前		緊隨收購建甌中恒 完成後	
	建甌中恒的 註冊資本金額 (人民幣)	百分比	建甌中恒的 註冊資本金額 (人民幣)	百分比
建陽嘉盛	3,750,000	75%	—	—
建甌雲建	1,250,000	25%	1,250,000	25%
益悅	—	—	3,750,000	75%
總計：	<u>5,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>5,000,000</u>	<u>100%</u>

### 建甌嘉景的股權架構

股東名稱	收購建甌嘉景 完成前		緊隨收購建甌嘉景 完成後	
	建甌嘉景的 註冊資本金額 (人民幣)	百分比	建甌嘉景的 註冊資本金額 (人民幣)	百分比
建陽嘉盛	175,000,000	70%	—	—
廈門新景地	75,000,000	30%	75,000,000	30%
益悅	—	—	175,000,000	70%
總計：	<u>250,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>250,000,000</u>	<u>100%</u>

於二零一八年四月三十日，建甌嘉景的註冊資本尚未實繳。

廈門新景地為一家於中國成立的有限公司，其主要業務為房地產開發及物業管理服務等。據董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，廈門新景地為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 有關目標公司的財務資料

### 蘇州兆坤

蘇州兆坤乃於二零一四年九月一日在中國成立的有限公司。於本公告日期，蘇州兆坤持有本公司間接附屬公司蘇州兆祥的47.5%股權。下文載列截至截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個年度以及自二零一八年一月一日至二零一八年四月三十日期間蘇州兆坤的若干財務資料：

	於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) (人民幣千元)	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一八年 四月三十日 (經審核) (人民幣千元)
總資產	4,590,095.71	3,934,878.77	3,978,658.38
淨資產	2,023,919.62	339,625.75	48,727.15
	截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)	截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	自二零一八年 一月一日至 二零一八年 四月三十日期間 (經審核) (人民幣千元)
除稅前純利	28,537.41	501,748.30	8,135.21
除稅後純利	21,171.12	422,059.80	6,101.40

### 龍岩利瑞

龍岩利瑞乃於二零一七年八月九日在中國成立的有限公司。下文載列自二零一七年八月九日(成立日)至二零一七年十二月三十一日，以及二零一八年一月一日至二零一八年四月三十日期間龍岩利瑞的若干財務資料：

	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一八年 四月三十日 (經審核) (人民幣千元)
總資產	1,072,743.25	1,298,821.95
淨資產	49,943.25	49,150.37

	自二零一七年 八月九日至 十二月三十一日 止期間 (經審核) (人民幣千元)	自二零一八年 一月一日至 二零一八年 四月三十日期間 (經審核) (人民幣千元)
除稅前虧損淨額	—	1,057.17
除稅後虧損淨額	—	792.88

### 建甌發雲

建甌發雲乃於二零一五年十二月二十二日在中國成立的有限公司。於二零一七年一月二十四日，建陽嘉盛收購建甌發雲的75%股權，代價為人民幣11,250,000元。下文載列截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個年度以及自二零一八年一月一日至二零一八年四月三十日期間建甌發雲的若干財務資料：

	於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) (人民幣千元)	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一八年 四月三十日 (經審核) (人民幣千元)
總資產	213,281.85	581,094.67	810,912.67
淨資產	5,707.70	(4,610.01)	(5,153.29)
	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	自二零一八年 一月一日至 二零一八年 四月三十日期間 (經審核) (人民幣千元)
除稅前虧損淨額	5,683.70	20,324.43	1,449.81
除稅後虧損淨額	4,292.30	15,317.69	543.28

## 建甌中恒

建甌中恒乃於二零一六年六月二十二日在中國成立的有限公司。於二零一六年七月二十六日，建陽嘉盛收購建甌中恒的75%股權，代價為人民幣3,750,000元。下文載列自二零一六年六月二十二日(成立日)至二零一六年十二月三十一日期間，截至二零一七年十二月三十一日止年度，以及自二零一八年一月一日至二零一八年四月三十日期間建甌中恒的若干財務資料：

	於二零一六年 十二月三十一日 (未經審核) (人民幣千元)	於二零一七年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一八年 四月三十日 (經審核) (人民幣千元)
總資產	39,484.26	145,566.92	211,830.22
淨資產	(0.74)	4,435.85	4,398.54
	自二零一六年 六月二十二日 至二零一六年 十二月三十一日 止期間 (未經審核) (人民幣千元)	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	自二零一八年 一月一日至 二零一八年 四月三十日期間 (經審核) (人民幣千元)
除稅前虧損淨額	0.74	745.05	74.60
除稅後虧損淨額	0.74	563.41	37.30

## 建甌嘉景

建甌嘉景乃於二零一八年三月八日在中國成立的有限公司。下文載列自二零一八年三月八日(成立日)至二零一八年四月三十日期間建甌嘉景的若干財務資料：

	於二零一八年 四月三十日 (經審核) (人民幣千元)
總資產	231,525.94
淨資產	(0.06)

自二零一八年  
三月八日至  
二零一八年  
四月三十日  
止期間  
(經審核)  
(人民幣千元)

除稅前虧損淨額	0.09
除稅後虧損淨額	0.06

## 有關土地的資料

於本公告日期，蘇州兆坤：(i)直接持有兆坤土地100%權益；(ii)間接持有兆祥土地47.5%權益；及(iii)間接持有眾合土地25%權益。龍岩利瑞持有利瑞土地。建甌發雲持有發雲土地。建甌中恒持有中恒土地。建甌嘉景持有嘉景土地。

### 兆坤土地

蘇州兆坤主要持有資產為兆坤土地。於二零一六年七月四日，蘇州兆坤與蘇州市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，蘇州兆坤收購兆坤土地的土地使用權，總代價為人民幣3,195,090,075元。兆坤土地位於中國江蘇省蘇州市相城區高鐵新城南、天成路南及正輝路東，佔地面積約72,106平方米，規劃計容建築面積不超過約180,265平方米，為城鎮住宅用地。兆坤土地的土地使用權出讓年限為城鎮住宅用地七十年。兆坤土地交通便利，北側南天成路連接蘇州北站高架路及其他主要市區，同時配套齊全，東側通過河道連接城市綠地公園，西側緊鄰高鐵新城鄰里中心，南側一路之隔為蘇州實驗學校。

兆坤土地會分兩期發展。第一期建設及預售已開展，預計於二零一九年三月前竣工。第二期建設及預售已開展，預計於二零二零年三月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

### 兆祥土地

蘇州兆祥主要持有資產為兆祥土地，蘇州兆坤及益悅分別持有蘇州兆祥的47.5%和50%股權。於二零一五年十一月六日，蘇州兆坤與蘇州市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，蘇州兆坤收購兆祥土地的土地使用權，總



代價為人民幣3,668,749,096元。於二零一五年十二月十八日，蘇州兆祥與蘇州市國土資源局訂立補充協議，據此，兆祥土地的土地使用權轉移至蘇州兆祥。兆祥土地地處中國江蘇省蘇州市吳中區吳中經濟開發區，位於東方大道以東、賞湖路以南。其佔地面積約224,623.6平方米，規劃計容建築面積不超過約336,935.4平方米，土地用途為城鎮住宅用地及批發零售用地。兆祥土地的土地使用權出讓年限為城鎮住宅用地七十年，批發零售用地四十年。兆祥土地位於吳中區及蘇州工業園區交界處，屬於尹山湖獨墅湖雙湖板塊，適宜居住和休閒，去往周邊市區交通便捷。

兆祥土地會分三期發展。第一期已竣工。第二期建設及預售已開展，預計於二零一九年三月前竣工。第三期建設已開展，預計於二零二零年三月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

### 眾合土地

張家港眾合主要持有資產為眾合土地，蘇州兆坤持有張家港眾合的25%股權。眾合土地包括320582006042GB00090號土地(「眾合土地A」)和320582006042GB00092號土地(「眾合土地B」)。在二零一七年一月六日，上海新碧房地產開發有限公司(「上海新碧」，於本公告日期持有張家港眾合的20%股權)與張家港市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，上海新碧收購眾合土地A和眾合土地B的土地使用權，總代價分別為人民幣732,449,242元和人民幣535,760,756元。於二零一七年二月八日，上海新碧與張家港市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，眾合土地的土地使用權轉移至張家港眾合。眾合土地A位於中國江蘇省張家港市市區百橋路東側，其佔地面積約52,618.48平方米，規劃計容建築面積不超過約115,760.66平方米，土地用途為住宅和商業用地。眾合土地A的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年，商業用地四十年。眾合土地B位於中國江蘇省張家港市西郊社區境內楊舍鎮七里廟村，其佔地面積約38,488.56平方米，規劃計容建築面積不超過約84,674.83平方米，土地用途為住宅和商業用地。眾合土地B的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年，商業用地四十年。眾合土地位於張家港市西，地段成熟，交通便利，配套完善。

眾合土地會分兩期發展。第一期建設及預售已開展，預計於二零一九年三月前竣工。第二期建設及預售已開展，預計於二零一九年七月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

## 利瑞土地

龍岩利瑞主要持有資產為利瑞土地。於二零一七年六月二十三日，廈門建瑞與龍巖市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，廈門建瑞收購利瑞土地的土地使用權，總代價為人民幣1,065,000,000元。於二零一七年八月十八日，廈門建瑞、龍岩利瑞與龍巖市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，利瑞土地的土地使用權轉移至龍岩利瑞。利瑞土地位於中國福建省龍巖市新羅區龍岩大道東面、漳龍高速公路北面，佔地面積約91,037平方米，規劃計容建築面積不超過約204,670平方米，土地用途為住宅用地—城鎮住宅用地(普通住宅)、商服用地—批發零售用地(商場、商店、超市，不含商業辦公)、商服用地—批發零售用地(標準化菜市場，不含商業辦公)、公共管理與公共服務用地—科教用地(幼兒園、垃圾轉運站及公廁)。利瑞土地的土地使用權出讓年限為住宅用地七十年、商服四十年及公共管理與公共服務五十年。利瑞土地處於龍岩中軸線，北面比鄰萬達廣場，東北面比鄰區直屬學校月山小學，周邊幼兒園、菜市場各類配套齊全，條件良好，距離市政府及商業區僅10分鐘車程。

利瑞土地會分三期發展。第一期建設及預售已開展，預計於二零二零年八月前竣工。第二期建設預計於二零一八年十一月前開展，預計於二零二一年二年前竣工，預計於二零一九年八月前開始預售。預計第三期建設及預售分別於二零一八年十月及二零二零年六月開始，預計於二零二零年六月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

## 發雲土地

建甌發雲主要持有資產為發雲土地。發雲土地包括2015-拍J37號土地(「發雲土地A」)和2015-拍J35號土地(「發雲土地B」)。於二零一六年一月六日，建甌發雲與建甌市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，建甌發雲收購發雲土地A和發雲土地B的土地使用權，總代價分別為人民幣51,500,000元和人民幣56,000,000元。發雲土地A位於中國福建省建甌市下水南片區SN-D-07，其佔地

面積約32,288.9平方米，規劃計容建築面積不超過約100,095.59平方米，土地用途為其他普通商品住房用地、批發零售用地及住宿餐飲用地。發雲土地A的土地使用權年限為其他普通商品住房用地七十年、批發零售用地及住宿餐飲用地四十年。發雲土地B位於中國福建省建甌市下水南片區SN-D-(02-03)，其佔地面積約29,805.1平方米，規劃計容建築面積不超過約92,395平方米，土地用途為其他普通商品住房用地、批發零售用地及住宿餐飲用地。發雲土地B的土地使用權年限為其他普通商品住房用地七十年、批發零售用地及住宿餐飲用地四十年。發雲土地位於建甌城區南側，鄰近建溪，南側為孝光寺，周邊配套包括醫院、學校及公園等，條件良好。

發雲土地會以一期發展。對於發雲土地A，其建設及預售已開展，預計於二零一八年十二月前竣工。對於發雲土地B，其建設及預售已開展，預計於二零一九年七月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

### 中恒土地

建甌中恒主要持有資產為中恒土地。於二零一六年一月二十二日，建甌發雲與建甌市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，建甌發雲收購中恒土地的土地使用權，總代價為人民幣106,000,000元。於二零一六年六月二十八日，建甌中恒與建甌市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，中恒土地的土地使用權轉移至建甌中恒。中恒土地位於中國福建省建甌市下水南片區SN-D-(04-05)，佔地面積約47,478.7平方米，規劃計容建築面積不超過約143,246.10平方米，土地用途為其他普通商品住房用地、批發零售用地及住宿餐飲用地。中恒土地的土地使用權出讓年限為其他普通商品住房用地七十年、批發零售用地及住宿餐飲用地四十年。中恒土地位於建甌城區南側，距市中心2分鐘車程，北側由水南大橋及三江口大橋連接舊城區，南側由204省道連接寧上高速，週邊為醫院、學校及公園等配套。

中恒土地會分兩期發展。第一期建設及預售已開展，預計於二零一九年三月前竣工。第二期建設及預售已開展，預計於二零二零年八月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

## 嘉景土地

建甌嘉景主要持有資產為嘉景土地。於二零一八年一月十二日，建陽嘉盛與建甌市國土資源局訂立土地使用權出讓合同，據此，建陽嘉盛收購嘉景土地的土地使用權，總代價為人民幣353,200,000元。於二零一八年四月四日，建甌嘉景與建甌市國土資源局就土地使用權出讓合同訂立補充協議，據此，嘉景土地的土地使用權轉移至建甌嘉景。嘉景土地位於中國福建省建甌市下水南片區SN-B-(17-18)，佔地面積約52,747.4平方米，規劃計容建築面積不超過約147,692.72平方米，土地用途為其他普通商品住房用地、批發零售用地及住宿餐飲用地。嘉景土地的土地使用權出讓年限為其他普通商品住房用地七十年、批發零售用地及住宿餐飲用地四十年。嘉景土地位於建甌城區南側，鄰近孝光寺及南湖公園，週邊交通便利、配套齊全。

嘉景土地會分兩期發展。第一期建設已開展，預計於二零一九年三月前啟動預售，及預計於二零二零年七月前竣工。第二期建設已開展，預計於二零一九年七月前啟動預售，及預計於二零二一年五月前竣工。每期建設、預售及竣工的實際時間表可能會根據實際市場情況而變動。

## 有關股權轉讓協議各訂約方的資料

益悅為一家於中國成立的有限公司，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。

建發上海為一家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及物業管理等業務。

廈門兆尚為一家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、物業管理及建築裝修。

廈門建瑞為一家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及物業管理。

建陽嘉盛為一家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及物業管理等業務。

建發房產為一家於中國成立的有限公司，為本公司控股股東，於本公告日期持有453,245,745股已發行股份，佔本公司已發行股本約61.68%，主要從事房地產開發、商業運營、物業管理及投資等業務。

## 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：(i)土地周邊配套齊全，地段良好，具備較大開發潛力；(ii)收購土地可進一步擴大本集團的土地儲備規模，進一步提升本集團在中國房地產市場的品牌影響力，董事認為，訂立股權轉讓協議有利於本公司拓展主營業務，而股權轉讓協議項下的條款屬公平合理，符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則涵義

由於建發上海、廈門兆尚、廈門建瑞及建陽嘉盛均為建發房產的全資附屬公司，而建發房產為本公司控股股東，故建發上海、廈門兆尚、廈門建瑞及建陽嘉盛為本公司關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行的交易根據上市規則第14A章構成關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。

誠如本公司：(i)於二零一八年三月十四日所宣佈，益悅與建陽嘉盛訂立南京嘉陽股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購南京嘉陽的40%股權；及(ii)於二零一八年四月三日所宣佈，建發物業：(a)與建發房產訂立匯嘉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發物業同意收購匯嘉的100%股權；及(b)與建發房產及廈門利源訂立怡家園股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而建發物業同意收購怡家園的合共100%股權。根據上市規則第14A.81條，股權轉讓協議項下擬進行的交易須與先前交易合併計算。於合併後，由於合併交易的一項或多項適用百分比率高於25%但低於100%，故合併交易根據上市規則第14章構成主要收購事項，須遵守申報、公告及獨立股東批准的規定。本公司將舉行股東特別大會，以尋求獨立股東批准股權轉讓協議項下擬進行的交易。

建發房產(持有453,245,745股已發行股份，相當於本公告日期本公司已發行股本約61.68%)及其聯繫人將於股東特別大會上就批准股權轉讓協議項下擬進行交易的建議決議案放棄投票。除上文所述者外及經董事作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，於本公告日期，概無其他股東於股權轉讓協議項下擬進行的交易中擁有權益。

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)，以考慮股權轉讓協議項下擬進行的交易，並就此向獨立股東提供意見。本公司將委任一名獨立財務顧問，以就股權轉讓協議的條款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，故本公司將於二零一八年十二月十日(即本公告刊發後15個營業日後)或之前向其股東寄發通函。

## 釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「合併交易」	指	股權轉讓協議項下擬進行的交易與先前交易的統稱
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「建發物業」	指	廈門建發物業管理服務有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，一名於本公告日期持有本公司已發行股本約61.68%的控股股東
「建發上海」	指	建發房地產集團上海有限公司，一家於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司

「本公司」	指	建發國際投資集團有限公司，一家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)股權轉讓協議項下擬進行交易的股東特別大會
「股權轉讓協議」	指	蘇州兆坤股權轉讓協議、龍岩利瑞股權轉讓協議、建甌發雲股權轉讓協議、建甌中恒股權轉讓協議及建甌嘉景股權轉讓協議
「發雲土地」	指	包括2015-拍J37號土地(「發雲土地A」)及2015-拍J35號土地(「發雲土地B」)，土地用途為其他普通商品住房用地、批發零售用地及住宿餐飲用地，於中國福建省建甌市下水南片區，總佔地面積約為62,094平方米
「福建普和」	指	福建普和會計師事務所，一家中國會計師事務所
「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
「匯嘉」	指	匯嘉(廈門)物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司
「匯嘉股權轉讓協議」	指	建發物業與建發房產於二零一八年四月三日訂立的股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發物業同意收購匯嘉的100%權益
「獨立董事委員會」	指	本公司將成立由獨立非執行董事組成以就股權轉讓協議項下擬進行交易向獨立股東提供意見的獨立董事委員會

「獨立股東」	指	根據上市規則毋須就批准股權轉讓協議項下擬進行交易的決議案放棄投票的股東
「嘉景土地」	指	位於中國福建省建甌市下水南片區SN-B-(17-18)的住宅用地，佔地面積約為52,747.4平方米
「建陽嘉盛」	指	建陽嘉盛房地產有限公司，一家於中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「建甌發雲」	指	建甌發雲房地產有限公司，一家於二零一五年十二月二十二日在中國成立的有限公司
「建甌發雲股權轉讓協議」	指	益悅與建陽嘉盛於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌發雲的75%股權
「建甌嘉景」	指	建甌嘉景房地產有限公司，一家於二零一八年三月八日在中國成立的有限公司
「建甌嘉景股權轉讓協議」	指	益悅與建陽嘉盛於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌嘉景的70%股權
「建甌雲建」	指	建甌雲建房地產有限公司，一家於中國成立的有限公司
「建甌中恒」	指	建甌中恒房地產有限公司，一家於二零一六年六月二十二日在中國成立的有限公司
「建甌中恒股權轉讓協議」	指	益悅與建陽嘉盛於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購建甌中恒的75%股權
「土地」	指	兆坤土地、兆祥土地、眾合土地、利瑞土地、發雲土地、中恒土地及嘉景土地



「利瑞土地」	指	位於中國福建省龍岩市新羅區龍巖大道東面、漳龍高速公路北面的住宅用地，佔地面積約為91,037平方米
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「龍岩利瑞」	指	龍岩利瑞房地產開發有限公司，一家於二零一七年八月九日在中國成立的有限公司
「龍岩利瑞股權轉讓協議」	指	益悅與廈門建瑞於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，廈門建瑞同意出售而益悅同意收購龍岩利瑞的100%股權
「南京嘉陽」	指	南京嘉陽房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司，益悅持有40%股權
「南京嘉陽股權轉讓協議」	指	益悅與建陽嘉盛於二零一八年三月十四日訂立的股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購南京嘉陽的40%股權
「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
「先前交易」	指	本公司：(i)於二零一八年三月十四日就益悅與建陽嘉盛訂立南京嘉揚股權轉讓協議，據此，建陽嘉盛同意出售而益悅同意收購南京嘉陽的40%股權；及(ii)於二零一八年四月三日就建發物業：(a)與建發房產訂立匯嘉股權轉讓協議，據此，建發房產同意出售而建發物業同意收購匯嘉的100%股權；及(b)與建發房產及廈門利源訂立怡家園股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而建發物業同意收購怡家園的合共100%股權所宣佈的交易
「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
「蘇州兆坤」	指	蘇州兆坤房地產開發有限公司，一家於二零一四年九月一日在中國成立的有限公司
「蘇州兆坤股權轉讓協議」	指	益悅與建發上海及廈門兆尚於二零一八年十月二十三日訂立的股權轉讓協議，據此，建發上海及廈門兆尚同意出售而益悅同意收購蘇州兆坤的100%股權
「蘇州兆祥」	指	蘇州兆祥房地產開發有限公司，一家於二零一五年十月三十日在中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司，其中蘇州兆坤及益悅分別持有47.5%及50%股權
「目標公司」	指	蘇州兆坤、龍岩利瑞、建甌發雲、建甌中恒及建甌嘉景
「廈門建瑞」	指	廈門建瑞房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「廈門利源」	指	廈門利源投資有限公司，一家在中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「廈門新景地」	指	廈門新景地集團有限公司，一家在中國成立的有限公司
「廈門兆尚」	指	廈門兆尚置業有限公司，一家在中國成立的有限公司，為建發房產的全資附屬公司
「益悅」	指	廈門益悅置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司

「怡家園」	指	怡家園(廈門)物業管理有限公司，一家在中國成立的有限公司
「怡家園股權轉讓協議」	指	建發物業與建發房產及廈門利源於二零一八年四月三日簽訂的股權轉讓協議，據此，建發房產及廈門利源同意出售而建發物業同意收購怡家園100%權益
「張家港眾合」	指	張家港眾合房地產開發有限公司，一家於二零一七年一月十七日在中國成立的有限公司，蘇州兆坤持有25%股權
「兆坤土地」	指	位於中國江蘇省蘇州市相城區高鐵新城南和正輝路以東，南天成路以南的城鎮住宅用地，佔地面積約為72,106平方米
「兆祥土地」	指	位於中國江蘇省蘇州市吳中區吳中經濟開發區，位於東方大道以東、賞湖路以南的城鎮住宅和批發零售用地，佔地面積約為224,623.6平方米
「眾合土地」	指	包括320582006042GB00090號土地(「眾合土地A」)及320582006042GB00092號土地(「眾合土地B」)，位於中國江蘇省張家港市的城鎮住宅及商業用地，佔地面積約為91,107.04平方米
「中恒土地」	指	位於中國福建省建甌市下水南片區SN-D-(04-05)的土地，用途為其他普通商品住房用地，批發零售用地及住宿餐飲用地，佔地面積約為47,478.7平方米

「%」

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，二零一八年十月二十三日

於本公告日期，執行董事為庄躍凱先生(主席)、施震先生及趙呈閩女士；非執行董事為王憲榕女士、吳小敏女士及黃文洲先生；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。