

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)

須予披露交易

收購目標公司

收購目標公司

董事會欣然宣佈，於二零一八年二月六日，本公司間接附屬公司上海兆昱與賣方訂立協議，據此，賣方有條件同意出售而上海兆昱有條件同意收購目標公司合共100%股權，現金代價為人民幣294,953,399.7元。上海兆昱亦將提供股東貸款予目標公司用於清償目標公司的有關債務約為人民幣60,046,600.3元。總代價約為人民幣355,000,000元。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的附屬公司，而其財務業績將併入本公司綜合財務報表。

上市規則的涵義

由於協議所載擬進行交易的一項或以上適用百分比率高於5%但低於25%，故協議所載擬進行交易構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的公告及申報規定。

收購目標公司

董事會欣然宣佈，於二零一八年二月六日，本公司間接附屬公司上海兆昱與賣方訂立協議，據此，賣方有條件同意出售而上海兆昱有條件同意收購目標公司合共

100% 股權，現金代價為人民幣 294,953,399.7 元。上海兆昱亦將提供股東貸款予目標公司用於清償目標公司的有關債務約為人民幣 60,046,600.3 元。總代價約為人民幣 355,000,000 元。

協議主要條款載列如下：

日期：

二零一八年二月六日

訂約方：

(a) 上海兆昱(本公司的間接附屬公司)

(b) 陳先生

(c) 甘先生

(d) 高先生

(e) 目標公司

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，目標公司及其最終實益擁有人及陳先生、甘先生及高先生各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

主要事項及代價：

賣方有條件同意出售而上海兆昱有條件同意收購目標公司合共 100% 股權，現金代價為人民幣 294,953,399.7 元。上海兆昱亦將提供股東貸款予目標公司用於清償目標公司的有關債務約為人民幣 60,046,600.3 元。總代價約為人民幣 355,000,000 元。現金代價由上海兆昱與賣方經參考致同會計師事務所廈門分所及廈門市大學資產評估土地房地產估價有限責任公司(獨立於本集團及其關連人士的第三方)對目標公司的總資產及負債進行的審計及估值後按公平原則磋商釐定。於二零一七年十月三十一

日，目標公司的總資產(不含待剝離物業)估值約為人民幣718,423,636.22元，包括(i)淨資產人民幣318,439,474.75元及(ii)總負債人民幣399,984,161.47元。另一方面，上海兆昱將提供股東貸款予目標公司用於清償目標公司的有關負債約人民幣60,046,600.3元乃根據各訂約方經協商後議定。目標公司的估值乃按資產基礎法編製。假設目標公司將持續經營，目標公司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。目標公司的經評估股權價值將按經評估總資產價值減經評估總負債價值釐定。董事認為協議所載總代價屬公平合理，並符合本公司及股東整體的利益。

上海兆昱須於簽訂協議十個營業日內支付總代價到由上海兆昱及賣方共同控制的賬戶內。若先決條件獲得滿足，賬戶內的款項將向賣方逐步發放。若先決條件不能按協議所述被滿足，賬戶內的款項將返還予上海兆昱。協議所載總代價將以控股股東提供予本集團的股東借款撥付。

總代價調整：

根據協議，於交割日後五個營業日內，上海兆昱將委聘經各訂約方認可的會計師編製目標公司於交割日的資產負債表。倘目標公司於交割日的淨資產較其於二零一七年十月三十一日的淨資產為低，賣方將於上海兆昱及賣方確認目標公司於交割日的資產負債表後五個營業日內，向上海兆昱支付目標公司於交割日與二零一七年十月三十一日之間的淨資產差額。倘目標公司於二零一七年十月三十一日的淨資產較其於交割日的淨資產為低，上海兆昱將於上述時間內向賣方支付目標公司於二零一七年十月三十一日與交割日之間的淨資產差額。

擔保人及建發房產提供的擔保：

賣方同意促使各擔保人就賣方各自根據協議的義務及責任向上海兆昱提供連帶擔保。

上海兆昱同意促使建發房產就上海兆昱根據協議的義務及責任向各賣方提供連帶擔保。建發房產(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60.74%)向上海兆昱(本公司的間接附屬公司)提供的擔保(為本集團從一名關連人士收取的財務資助)構成上市規則第14A章所載的關連交易。由於本公司獲得的有關擔保(i)將按一般或更佳的商業條款進行;及(ii)將不會以本集團資產作為抵押,本公司獲得的有關擔保將獲全面豁免遵守上市規則第14A.90條的股東批准、年度審閱及所有披露規定。

有關待剝離物業的安排:

協議訂約方同意,賣方將促使目標公司儘快向賣方或其他第三方轉讓待剝離物業,成本由賣方自行承擔。倘賣方於交割日前未能促使將待剝離物業轉讓予賣方或其他第三方,賣方將承擔所有待剝離物業產生的相關成本及開支。

先決條件:

協議所載擬進行的交易須待以下先決條件於協議日期後三個月內達成後方告完成(或經上海兆昱向賣方作出書面確認而豁免),有關先決條件包括但不限於:

- (a) 目標公司與賣方關聯公司訂立的現有協議終止,包括但不限於物業管理協議及經營管理協議;
- (b) 目標公司(作為租戶)與業主就物業(即中國上海普陀區長壽路1118號悅達國際大廈A座七樓F室)訂立的現有租約終止;
- (c) 各擔保人各自簽立擔保書並交付予上海兆昱;
- (d) 目標公司與銀行就借款合同的補充協議及其項下有關協議完成簽署;及

(e) 目標公司按協議議定的方案處理完畢有關債務。

完成：

收購事項完成後，目標公司將成為本公司的附屬公司，而其財務業績將併入本公司綜合財務報表。

目標公司的股權架構

目標公司 (i) 於收購事項完成前及 (ii) 緊隨收購事項完成後的股權架構如下：

股東名稱	收購事項完成前		緊隨收購事項完成後	
	目標公司 註冊資本金額 (人民幣元)	百分比	目標公司 註冊資本金額 (人民幣元)	百分比
陳先生	2,400,000	20%	—	—
甘先生	1,200,000	10%	—	—
高先生	8,400,000	70%	—	—
上海兆昱	—	—	12,000,000	100%
總計：	<u>12,000,000</u>	<u>100%</u>	<u>12,000,000</u>	<u>100%</u>

有關目標公司的資料

目標公司為於二零零四年五月二十日在中國成立的有限公司。於本公告日期，目標公司的註冊資本為人民幣12,000,000元，由高先生、陳先生及甘先生分別擁有人民幣8,400,000元、人民幣2,400,000元及人民幣1,200,000元。

目標公司截至二零一六年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一七年十月三十一日止十個月期間若干財務資料載列如下：

	於二零一五年 十二月三十一日 (未經審核) (人民幣千元)	於二零一六年 十二月三十一日 (經審核) (人民幣千元)	於二零一七年 十月三十一日 (經審核) (人民幣千元)
總資產	399,563.24	277,964.44	256,323.49
淨資產	(23,206.18)	(144,830.02)	(143,660.67)
	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) (人民幣千元)	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (經審核) (人民幣千元)	截至二零一七年 十月三十一日 止十個月 (經審核) (人民幣千元)
稅前溢利／(虧損)淨額	(8,940.04)	(6,118.90)	1,169.35
稅後溢利／(虧損)淨額	(8,940.04)	(6,118.90)	1,169.35

有關目標物業的資料

目標物業位於中國上海市普陀區長壽路1118號，距靜安寺約2公里，距人民廣場約4.5公里，地跨靜安、普陀、長寧三區交界處，屬於曹家渡商圈，交通便利。目標物業項目名為芳匯廣場，即悅達國際大廈1-5層的裙樓商場，佔地面積約8,258平方米，總建築面積約17,415.42平方米，土地用途為商業辦公綜合性質。

有關協議訂約方的資料

上海兆昱為一家於中國成立的有限公司，並為本公司的間接附屬公司。上海兆昱主要從事商業物業營運管理。

陳先生為一名自然人，並為賣方之一，於本公告日期持有目標公司20%股權。

甘先生為一名自然人，並為賣方之一，於本公告日期持有目標公司10%股權。

高先生為一名自然人，並為賣方之一，於本公告日期持有目標公司70%股權。

收購事項的理由及裨益

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。

目標物業地段良好，交通便利，上海兆昱收購完成後將予以適當改造，以改善其招商運營能力，預期收益較為可觀。董事認為，收購事項有利於提升本集團的商業運營能力，打造其於上海商業物業界的知名度，實現高效的資產管理運作，提升整體盈利水平。

上市規則的涵義

由於協議所載擬進行交易的一項或以上適用百分比率高於5%但低於25%，故協議所載擬進行交易構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章的公告及申報規定。

釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	上海兆昱從賣方收購目標公司100%股權
「協議」	指	賣方與上海兆昱於二零一八年二月六日簽訂的股權轉讓協議

「董事會」	指	董事會
「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
「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約 60.74% 已發行股本的控股股東
「交割日」	指	賣方完成向上海兆昱轉讓其於目標公司的 100% 股權的登記程序及有關當局發出目標公司的新的營業執照的日期
「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
「待剝離物業」	指	於本公告日期目標公司持有之中國上海普陀區長壽路 1118 號悅達國際大廈 A 座 27 樓的辦公物業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	包括將會就賣方各自根據協議的義務及責任，向上海兆昱提供連帶擔保的每位賣方、楊毅先生及高寶君女士(全為本公司獨立第三方)

「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳先生」	指	陳建新先生，為賣方之一，於本公告日期持有目標公司20%股權
「甘先生」	指	甘培賢先生，為賣方之一，於本公告日期持有目標公司10%股權
「高先生」	指	高雲峰先生，為賣方之一，於本公告日期持有目標公司70%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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海兆昱」	指	上海建發兆昱資產管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為本公司的間接附屬公司
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	上海普陀悅達置業有限公司，一家於中國成立的有限公司
「目標物業」	指	中國上海普陀區長壽路1118號芳匯廣場

「賣方」 指 陳先生、甘先生及高先生

「%」 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，二零一八年二月六日

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弛維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。