

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)

#### **主要交易**

#### **就收購於中國廣州的土地使用權**

#### **訂立合營企業安排**

茲提述本公司日期為二零一八年一月九日的公告，關於本公司間接全資附屬公司益悅成功競得該土地的土地使用權，總代價為人民幣4,022,100,000元。於二零一八年二月八日，廣州建穗(本公司的間接全資附屬公司)就收購該土地的土地使用權與廣州市國土委訂立土地使用權出讓合同的補充協議，而於本公告日期，該土地的總代價已由廣州建穗支付。

#### **合作協議**

董事會欣然宣佈，於二零一八年六月十一日，益悅、九龍倉(廣州)及廣州昌正訂立合作協議，據此，(其中包括)益悅、九龍倉(廣州)及廣州昌正同意成立合營企業以收購該土地的土地使用權，益悅、九龍倉(廣州)及廣州昌正將分別於合營企業擁有64%、18%及18%的股權。合營企業將成為本公司一間間接附屬公司，其財務業績將併入本公司的綜合財務報表內。

## 上市規則的涵義

由於合作協議項下擬進行交易一項或以上的適用百分比率高於25%但少於100%，合作協議項下擬進行交易根據上市規則第14章構成本公司的一項主要交易，並須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。據各董事所知所信，並經過所有合理查詢，倘本公司為批准合作協議項下擬進行交易召開股東大會，並無股東須放棄投票。已就合作協議項下擬進行交易向益能國際有限公司（於本公告日期持有本公司446,336,745股已發行股份，佔本公司已發行股本約60.74%）取得日期為二零一八年六月十一日的書面股東批准。由於接獲該書面批准，本公司毋須為批准合作協議項下擬進行交易舉行股東大會。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會為批准合作協議項下擬進行交易召開股東大會。

### 一般事項

一份載有（其中包括）合作協議項下擬進行交易的詳情及上市規則規定的其他資料的通函，預期將於二零一八年六月二十九日或之前寄發予股東。倘需要更多時間編製通函，本公司或會申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條規定。

茲提述本公司日期為二零一八年一月九日的公告，關於本公司間接全資附屬公司益悅成功競得該土地的土地使用權，總代價為人民幣4,022,100,000元。於二零一八年二月八日，廣州建穗（本公司的間接全資附屬公司）就收購該土地的土地使用權與廣州市國土委訂立土地使用權出讓合同的補充協議，而於本公告日期，該土地的總代價已由廣州建穗支付。

董事會欣然宣佈，於二零一八年六月十一日，益悅、九龍倉(廣州)及廣州昌正訂立合作協議，據此，(其中包括)益悅、九龍倉(廣州)及廣州昌正同意成立合營企業以收購該土地的土地使用權，益悅、九龍倉(廣州)及廣州昌正將分別於合營企業擁有64%、18%及18%的股權。

## 合作協議

合作協議的主要條款如下：

### 日期

二零一八年六月十一日

### 訂約方

- (a) 益悅，本公司間接全資附屬公司
- (b) 九龍倉(廣州)
- (c) 廣州昌正

據各董事所知所信，並經過所有合理查詢，九龍倉(廣州)、廣州昌正及其各自最終實益擁有人，均是本公司及其關連人士的獨立第三者，與本公司及其關連人士並無關連。

## 成立合營企業及資本出資

於簽訂合作協議後20個營業日內，益悅負責成立合營企業。合營企業成立時，合營企業的初始註冊資本為人民幣1,200,000,000元。益悅、九龍倉(廣州)及廣州昌正須根據各自於合營企業的權益比例分別出資人民幣768,000,000元、人民幣216,000,000元及人民幣216,000,000元。合營企業註冊資本用作將向廣州建穗提供的資金，供其歸還先前廣州建穗收購該土地時益悅提供的股東借款。

## 合營企業收購廣州建穗

合營企業成立後及於益悅就轉讓廣州建穗全部股權取得相關監管批准後10個營業日內，益悅將向合營企業轉讓廣州建穗的100%股權。基於將由獨立估值師對廣州建穗進行的估值釐定，廣州建穗將按其實繳註冊資本平價轉讓。

## 提供予合營企業的股東借款

除資本出資外，益悅、九龍倉(廣州)及廣州昌正須向合營企業提供股東借款合共約人民幣2,822,100,000元，其中益悅須按佔合營企業的權益比例負責約人民幣1,806,144,000元，該股東借款用作合營企業對廣州建穗的資本出資及合營企業將向廣州建穗提供的資金，供其歸還先前益悅提供予廣州建穗用於收購該土地的借款。

合作協議訂約方同意，合營企業及／或廣州建穗所需後續開發資金應優先由自身融資方式解決。

益悅的資本出資及股東借款的金額合共約人民幣2,574,144,000元由合作協議訂約方經參考該土地代價及其他費用進行公平磋商後釐定。益悅的資本出資及股東借款將以本公司控股股東借款提供資金。

## 董事會的組成

合營企業的董事會將包含五位董事，三人由益悅委任，九龍倉(廣州)及廣州昌正各委任一人。

## 監事

合營企業將不設監事會，但有監事兩名，將由九龍倉(廣州)及廣州昌正各委任其中一名。

## 股東投票機制

於合營企業股東會上，合作協議所述的特定事務必須獲合營企業股東100%投票通過。

## 先決條件

合作協議將待合作協議訂約方取得有關機構的相關批准後，方為作實。

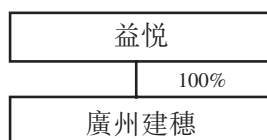
## 完成

於合作協議項下擬進行交易完成時，益悅將持有合營企業64%股權。合營企業將成為本公司一間間接附屬公司，其財務業績將併入本公司的綜合財務報表內。

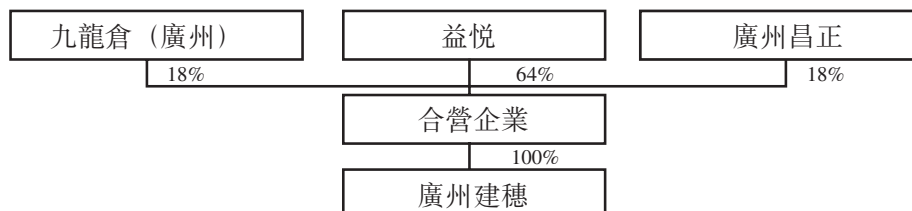
## 合作協議項下擬進行交易之前及之後的股權架構

廣州建穗及合營企業(i)於合作協議項下擬進行交易完成前；及(ii)緊隨合作協議項下擬進行交易完成後的股權架構如下：

合作協議項下擬進行交易完成前：



緊隨合作協議項下擬進行交易完成後：



## 有關該土地的資料

該土地位於中國廣東省廣州市白雲區石井鎮石潭路444號，東至石潭路，南、西、北側臨規劃道路。該土地臨近石井河，距離廣州地鐵8號線石潭站(在建)約700米，距離白雲區政府大樓約五公里、距離廣州市政府大樓約八公里。該土地總佔地面積約45,559平方米及預計建築面積約不超過134,286平方米，為城鎮住宅用地，該土地的土地使用權出讓年限為住宅七十年。該土地擬發展為住宅項目。該土地須於二零一九年七月九日前開工建設，並於二零二二年七月九日前竣工。本集團將根據實際市場狀況對建設安排作出調整。

## 有關合作協議訂約方的資料

益悅為一間於中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。益悅主要從事房地產投資及開發業務。

九龍倉(廣州)是於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產諮詢服務等。

廣州昌正是於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發經營、房地產投資等。

## 於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。

董事認為：(i)收購該土地將擴大本集團土地儲備；及(ii)成立合營企業共同開發該土地可分散風險，有利於本集團進一步擴大業務規模。董事認為，合作協議項下擬進行交易乃於本公司一般及日常業務過程中進行，而合作協議項下擬進行的安排乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於合作協議項下擬進行交易一項或以上的適用百分比率高於25%但少於100%，合作協議項下擬進行交易根據上市規則第14章構成本公司的一項主要交易，並須遵守申報、公告、通函及股東批准規定。據各董事所知所信，並經過所有合理查詢，倘本公司為批准合作協議項下擬進行交易召開股東大會，並無股東須放棄投票。已就合作協議項下擬進行交易向益能國際有限公司(於本公告日期持有本公司446,336,745股已發行股份，佔本公司已發行股本約60.74%)取得日期為二零一八年六月十一日的書面股東批准。由於接獲該書面批准，本公司毋須為批准合作協議項下擬進行交易舉行股東大會。因此，根據上市規則第14.44條，本公司不會為批准合作協議項下擬進行交易召開股東大會。

## 一般事項

一份載有(其中包括)合作協議項下擬進行交易的詳情及上市規則規定的其他資料的通函，預期將於二零一八年六月二十九日或之前寄發予股東。倘需要更多時間編製通函，本公司或會申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條規定。

## 釋義

於本公告內，下列詞匯具有以下涵義：

「董事會」	指	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	益悅、九龍倉(廣州)及廣州昌正就(其中包括)成立合營企業訂立日期為二零一八年六月十一日的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州昌正」	指	廣州昌正房地產開發有限公司，在中國成立的有限責任公司
「廣州市國土委」	指	廣州市國土資源和規劃委員會
「廣州建穗」	指	廣州建穗房地產開發有限公司，於二零一八年一月十五日在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣10,000,000元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營企業」	指	根據中國法律將成立的一間合營企業



「該土地」	指	位於中國廣東省廣州市白雲區石井鎮石潭路444號的土地(土地編號：2017KJ01110015)，總佔地面積約45,559平方米
「土地使用權 出讓合同」	指	益悅與廣州市國土委訂立日期為二零一八年一月九日的該土地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、澳門特別行政區及台灣
「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
「九龍倉(廣州)」	指	九龍倉置業(廣州)有限公司，於中國成立的有限責任公司
「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，為本公司間接全資附屬公司

「%」

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，二零一八年六月十一日

於本公告日期，執行董事（「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。