

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)

關連交易

就廈門土地簽署合作協議

合作協議

項目公司於二零二六年六月二十四日成功競得項目地塊的土地使用權，總代價為人民幣20.56億元。

於二零二六年七月十七日，聯發集團(建發股份的一家附屬公司)與益悅(本公司的附屬公司)訂立合作協議，據此，(其中包括)訂約方同意透過項目公司在項目地塊上開發建造住宅及／或商業項目，益悅(本公司的附屬公司)及聯發集團分別於項目公司擁有49%及51%的權益。益悅於項目公司應付的資本承擔金額預計為人民幣11.95億元。

合作協議項下擬進行交易完成後，益悅將持有項目公司49%股權。項目公司將不會成為本公司的間接附屬公司，且其財務業績將不會在本公司的財務報表內綜合入賬。

上市規則的涵義

建發股份為本公司的控股股東，而聯發集團作為建發股份的附屬公司為其聯繫人。因此，聯發集團為本公司之關連人士。

由於合作協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故合作協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

緒言

項目公司於二零二六年六月二十四日成功競得項目地塊的土地使用權，總代價為人民幣20.56億元。

合作協議

於二零二六年七月十七日，聯發集團與益悅訂立合作協議，據此，(其中包括)訂約方同意透過項目公司在項目地塊上開發建造住宅及／或商業項目，益悅(本公司的附屬公司)及聯發集團分別於項目公司擁有49%及51%的權益。益悅於項目公司應付的資本承擔金額預計為人民幣11.95億元。

合作協議的主要條款載列如下：

日期

二零二六年七月十七日

訂約方

- (1) 聯發集團
- (2) 益悅，本公司的全資附屬公司

項目公司的資本承擔

於本公告日期，項目公司已向廈門市自然資源和規劃局支付人民幣41,120萬元作為項目地塊的保證金，並於二零二六年六月三十日繳納項目地塊的部分土地出讓價款人民幣61,680萬元。益悅須向聯發集團返還其代益悅墊付的資金，該等資金為益悅按照其於項目公司的股權比例(即49%)應承擔的保證金或土地代價，涉及的金額為人民幣50,372萬元。

項目公司與廈門市自然資源和規劃局已於二零二六年六月三十日就收購項目地塊簽訂國有土地使用權出讓合同。項目地塊的餘下出讓價款人民幣102,800萬元須於二零二七年六月二十四日前支付。

在益悅完成對項目公司及項目地塊的盡職調查、審計和資產評估、國資評估備案及工商預登記手續後10個工作日內，聯發集團應將其持有的項目公司49%的股權轉讓給益悅，轉讓代價將參考由獨立第三方機構出具的評估值(僅針對項目地塊權益進行評估，須以經國資核准或備案的評估值為準)釐定。

在完成項目公司股權轉讓，以及所需對項目公司的工商預登記手續的10個工作日內，由益悅及聯發集團按各自於項目公司的權益比例向項目公司增資，其中，益悅及聯發集團分別向項目公司增資人民幣70,070萬元及人民幣72,930萬元。增資完成後，項目公司的註冊資本為人民幣20億元。

項目公司註冊資本的出資(其中包括上述增資額)將用於支付項目地塊的出讓價款。後續開發項目地塊所需資金優先由項目公司通過自身融資方式解決。出現項目公司自身無法解決的資金缺口時，由益悅及聯發集團按照各自於項目公司的股權比例提供借款，用於項目開發建設和項目公司日常運營需要。

益悅針對項目公司的應付資本承擔金額預計合共人民幣約11.95億元，由訂約方經參考項目地塊的代價及開發項目地塊所需初步投資後公平磋商釐定。益悅的資本承擔將以本集團自有資金支付。

董事認為益悅於合作協議項下應付的資本承擔金額屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

完成

合作協議項下擬進行交易完成後，益悅將持有項目公司49%股權。項目公司將不會成為本公司的間接附屬公司，且其財務業績將不會在本公司的財務報表內綜合入賬。

企業管治

項目公司的董事會將由三名董事組成，其中兩名及一名將分別由聯發集團及益悅委任。所有須由項目公司的董事會決定的事項均應由大多數成員做出決定。

項目公司將不設監事會以及監事。

於項目公司股東大會上，除註冊資本的變更、項目公司合併、分立、解散、清算或者變更公司形式及修改公司章程須獲代表表決權至少三分之二的股東通過外，其他事項均以項目公司股東簡單大多數票決定。訂約方同意按權益比例享有表決權。

有關項目地塊的資料

項目地塊包括兩宗地塊，分別為西亭地塊及僑英地塊。

西亭地塊位於中國福建省廈門市集美區杏林灣片區誠毅中路與西亭穎川路交叉口西側，土地面積為約38,289平方米及預計總計容建築面積不超過約80,400平方米。西亭地塊的土地用途為二類城鎮住宅用地、商業用地(零售商業、托育機構)、城鎮社區服務設施用地(文化休閒、體育健身)，土地使用權出讓年限為住宅及城鎮社區服務設施70年；商業、托育機構40年。

僑英地塊位於中國福建省廈門市集美區鳳林片區鳳林路與潯江北二路交叉口東側，土地面積為約21,240平方米及預計總計容建築面積不超過約44,600平方米。僑英的土地用途為二類城鎮住宅用地、零售商業用地、城鎮社區服務設施用地，土地使用權出讓年限為住宅70年、商業40年。

有關項目公司的資料

項目公司為一間於二零一四年五月四日在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發經營，為聯發集團之全資附屬公司，亦為過往項目之開發主體。益悅僅就合作項目地塊按權益比例享有權利和承擔義務，對於過往項目不享有權利和承擔義務。

於本公告日期，項目公司的註冊資本為人民幣57,000萬元，其註冊資本全部由聯發集團認繳。項目地塊及過往項目為項目公司持有的主要資產。

以下載列項目公司的若干財務資料：

	於二零二四年 十二月三十一日 人民幣千元	於二零二五年 十二月三十一日 人民幣千元
總資產	6,053,282	8,661,130
資產淨值	-60,087	-377,403
	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
除稅前溢利淨額	-101,258	-298,809
除稅後溢利淨額	-78,920	-317,316

註：項目公司過往財務狀況僅與過往項目有關，與本次合作的項目地塊無關。

有關合作協議訂約方的資料

益悅為一家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，主要從事房地產開發經營。

聯發集團為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發經營。聯發集團分別由建發股份及香港德盛有限公司擁有95%及5%權益。建發股份主要從事供應鏈營運、房地產開發及產業投資等。

訂立合作協議的理由及裨益

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(1)有利於本集團增加土地儲備及繼續深耕廈門市場；(2)使本集團與聯發集團在開發項目地塊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，從而分享其風險及利益。

基於以上所述，董事(包括獨立非執行董事)認為合作協議的條款於本集團之一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立、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

建發股份為本公司的控股股東，而聯發集團作為建發股份的附屬公司為其聯繫人。因此，聯發集團為本公司之關連人士。

由於合作協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故合作協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公告規定，惟經董事會批准後獲豁免遵守獨立股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，鑒於董事林偉國先生、許曉曦先生、程東方先生及葉衍榴女士亦為聯發集團的董事，彼等於合作協議項下擬進行的交易中可能存在利益衝突或潛在利益衝突，基於謹慎性原則，彼等已就批准合作協議項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。除前述外，概無其他董事於或可能於合作協議項下擬進行交易擁有重大權益。

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	益悅與聯發集團於2026年7月17日簽訂的合作開發協議，據此，訂約方同意(其中包括)透過項目公司在項目地塊上開發建造住宅及／或商業項目
「建發股份」	指	廈門建發股份有限公司，於一九九八年六月十日在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600153)，為本公司的控股股東
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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，為建發股份的附屬公司及本公司的關連人士
「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、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣地區)
「過往項目」	指	聯發集團旗下位於廈門市集美區的聯發嘉悅里一、二、三期項目
「項目公司」	指	廈門聯欣泰投資有限公司，一間於二零一四年五月四日於中國成立的有限公司，於本公告日期為聯發集團的全資附屬公司

「項目地塊」	指	西亭地塊及僑英地塊
「僑英地塊」	指	位於福建省廈門市集美區鳳林片區鳳林路與潯江北二路交叉口東側的一幅地塊(土地編號：J2026P01)，總佔地面積約21,240平方米，預計計容建築面積不超過約44,600平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「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
「西亭地塊」	指	位於福建省廈門市集美區杏林灣片區誠毅中路與西亭穎川路交叉口西側的一幅地塊(土地編號：2026JP01)，總佔地面積約38,289平方米及預計總計容建築面積不超過約80,400平方米
「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
主席兼執行董事
林偉國

香港，二零二六年七月十七日

於本公告日期，本公司的執行董事為林偉國先生(主席)、田美坦先生(行政總裁)、趙呈閩女士及許伊旋先生；非執行董事為許曉曦先生、程東方先生及葉衍榴女士；以及本公司的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。