

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 就杭州土地簽署合作協議

合作協議

項目公司分別於二零二六年六月二十三日及二零二六年六月二十六日成功競得項目地塊一及項目地塊二的土地使用權，總代價為人民幣288,551萬元。

於二零二六年十月二十日，聯發集團(建發股份的一家附屬公司)與益悅和廈門兆翊蓉(各自為本公司的全資附屬公司)及項目公司訂立合作協議，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項目，益悅及聯發集團分別於項目公司擁有50%及50%的權益。益悅於項目公司應付的資本承擔金額預計約為人民幣279,060萬元。

合作協議項下擬進行交易完成後，益悅將持有項目公司50%股權。項目公司將成為本公司參股公司，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。

根據上市規則第14A章，合作協議及廈門地塊合作協議擬進行的交易應合併視為同一項交易。由於與合併交易相關的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故合併交易構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

緒言

項目公司分別於二零二六年六月二十三日及二零二六年六月二十六日成功競得項目地塊一及項目地塊二的土地使用權，總代價為人民幣288,551萬元。

合作協議

於二零二六年十月二十日，聯發集團與益悅、廈門兆翊蓉及項目公司訂立合作協議，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項目。益悅於項目公司應付的資本承擔總額預計約為人民幣279,060萬元。

合作協議的主要條款載列如下：

日期

二零二六年十月二十日

訂約方

- (1) 益悅，本公司的全資附屬公司
- (2) 廈門兆翊蓉，本公司的全資附屬公司
- (3) 聯發集團
- (4) 項目公司

股權轉讓

於本公告日期，項目公司為本公司的間接全資附屬公司。

益悅及廈門兆翊蓉將分別向聯發集團轉讓項目公司45%及5%股權。股權轉讓代價原則上按照項目公司於二零二六年九月三十日(「基準日」)的賬面淨資產釐定，惟代價仍須參考獨立第三方評估機構將予出具的項目公司股權評估值釐定，且該等評估值亦須完成有關國資核准或備案手續。

股權轉讓須待(i)完成對項目公司及／或項目地塊的審計和資產評估及國資評估備案、(ii)完成股權轉讓產權預登記、(iii)本公司就合作協議項下的交易取得獨立股東的批准及(iv)項目公司取得項目地塊土地使用權證後方可進行。

於基準日，根據項目公司未經審計的管理賬目，其賬面淨值約人民幣3,400元，主要為少量未分配利潤及過往期間計提形成的盈餘公積。截至基準日，除項目地塊外，項目公司並無開發過任何項目，亦無開展過任何實質業務，項目公司的主要資產與項目地塊有關，包括就項目地塊向杭州市規劃和自然資源局支付的土地使用權競買保證金及土地出讓價款預付款項及少量現金等，其主要負債為益悅提供的股東借款，用於撥付前述預付款項及用作營運資金。基於上述，股權轉讓的代價(須以獨立第三方評估師將予出具的評估報告為準)預期並不重大。

預期本集團不會因股權轉讓而確認任何重大收益或虧損，實際收益或虧損須以最終審計確認為準。股權轉讓所得款項淨額(如有)將用作本集團的一般營運資金。

項目公司的資本承擔

聯發集團應承擔項目公司應還益悅的股東借款的50%。該等股東借款包括益悅為支付項目地塊保證金、土地出讓價款及開發項目地塊初始運營資金而墊付的款項。

合作協議生效前，項目地塊的前期所需資金均由益悅全額承擔。於本公告日期，益悅已承擔人民幣145,766萬元，其中已支付人民幣44,911萬元作為項目地塊的保證金，繳納項目地塊的部分土地出讓價款人民幣99,364.5萬元，並已提供運營資金人民幣1,490.5萬元。聯發集團須向益悅返還益悅代其墊付的資金，即聯發集團按照其於完成後持有的項目公司50%權益比例應承擔的人民幣72,883萬元。

於股權轉讓及所需的國資相關手續完成後十個工作日內，由益悅及聯發集團各自按權益比例向項目公司增資。根據有關安排，益悅及聯發集團分別向項目公司增資人民幣139,500萬元。增資完成後，項目公司的註冊資本為人民幣280,000萬元，其中益悅及聯發集團各自分別認繳出資人民幣140,000萬元。

益悅於項目公司的資本承擔金額預計合共人民幣約279,060萬元。有關金額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，並包括：(1)人民幣72,883萬元，即益悅於本公告日期已墊付的人民幣145,766萬元中，於聯發集團在合作協議項下擬進行的交易完成後向益悅償還人民幣72,883萬元後，應由益悅承擔的淨額；

(2) 益悅將於完成後向項目公司作出的出資人民幣139,500萬元；及(3) 益悅將根據項目地塊的開發進度及資金需求出資的餘額人民幣66,677萬元。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。

開發項目地塊所需的任何進一步資金優先由項目公司通過自身融資安排解決。

先決條件

合作協議將於本公司完成關連交易的相關手續(包括但不限於就合作協議項下擬進行的交易取得獨立股東批准)後生效。

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50%股權。此外，根據合作協議約定，益悅及聯發集團將分別於項目公司股東會享有49%及51%的表決權。因此，合作協議項下擬進行交易完成後，項目公司將成為本公司參股公司，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

項目公司的董事會由三名董事組成，其中一名及兩名將分別由益悅及聯發集團委任。所有須由項目公司董事會決定的事項均須由董事會大多數成員通過。項目公司不設監事會或監事。

於項目公司股東會上，除註冊資本的變更、項目公司合併、分立、解散、清算、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。益悅及聯發集團分別享有49%及51%的股東會表決權。

有關項目地塊的資料

項目地塊包括兩宗地塊，分別為項目地塊一及項目地塊二。

項目地塊一位於中國浙江省杭州市余杭區未來科技城單元YH090902-05地塊，土地面積為約45,864平方米及預計總計容建築面積不超過約68,796平方米。項目地塊一的土地用途為住宅用地，土地使用權出讓年限為70年。

項目地塊二位於中國浙江省杭州市余杭區未來科技城單元YH090902-07地塊，土地面積為約38,153平方米及預計總計容建築面積不超過約40,061平方米。項目地塊二的土地用途為住宅用地，土地使用權出讓年限為70年。

項目公司與杭州市規劃和自然資源局已分別於二零二六年七月七日及七月十日就收購項目地塊一及項目地塊二簽訂國有土地使用權出讓合同，並已於二零二六年六月及八月支付合計人民幣144,275.5萬元，作為項目地塊的保證金及部分土地出讓價款。項目地塊的餘下出讓價款人民幣144,275.5萬元須不遲於二零二七年七月前支付。

有關項目公司的資料

項目公司為一間於二零二一年三月三十日在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發經營。

於本公告日期，項目公司的註冊資本為人民幣1,000萬元，其中益悅認繳出資人民幣950萬元(於其中佔95%股權)，廈門兆翊蓉認繳出資人民幣50萬元(於其中佔5%股權)。項目地塊為項目公司持有的唯一地塊。

以下載列項目公司的若干財務資料：

單位：人民幣元

	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度
除稅前溢利	25.09	9.87
除稅後溢利	18.82	7.40

項目公司於二零二五年十二月三十一日的總資產及淨資產分別為人民幣23,811.99元及人民幣18,798.55元，而於二零二六年九月三十日(即基準日)分別為人民幣1,457,663,359.88元及人民幣3,428.70元。以上數據均未經審計。

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。

廈門兆翊蓉為一家於中國成立的有限責任公司，為益悅之全資附屬公司及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及房地產產業鏈投資服務。

經公平磋商，各方同意就項目地塊的合作將透過項目公司(即項目地塊中標的實體)進行，而本集團與聯發集團的合作將通過轉讓項目公司的部分股權予聯發集團進行。

訂立合作協議將使(1)本集團與聯發集團能夠發揮各自優勢，在開發項目地塊方面進行協作，從而提高土地開發運營效率和資金使用效率；(2)引入聯發集團共同開發項目地塊有利於本集團分散資金壓力，並與聯發集團共同分享投資收益及分擔風險。

於合作協議項下的交易完成後，本集團及聯發集團將分別持有項目公司50%及50%的股權，同時，本公司及聯發集團將就項目公司股東會分別享有49%及51%的表決權，該等安排系商務談判中為促成聯發集團參與共同開發項目地塊，經公平磋商後確定。儘管該等安排將使項目公司成為聯發集團之附屬公司，本集團與聯發集團各自的權利及義務仍將按其50%的股權比例維持不變。

基於以上所述，董事(不包括將於考慮獨立財務顧問的意見後發表其觀點的獨立非執行董事)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。

茲提述本公司日期為二零二六年七月十七日及二零二六年九月四日的公告，內容有關廈門地塊合作協議，據此，益悅與聯發集團共同合作開發廈門地塊，益悅於廈門地塊合作協議項下的資本承擔為人民幣11.95億元。

根據上市規則第14A章，合作協議及廈門地塊合作協議擬進行的交易應合併視為同一項交易。由於與合併交易相關的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，故合併交易構成本公司的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14章及第14A章項下申報、公告及獨立股東批准的規定。

一般事項

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實際或潛在的利益衝突，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，概無其他董事於合作協議項下擬進行的交易中擁有或可能擁有重大權益。

本公司將成立獨立董事委員會，以考慮合作協議項下擬進行的交易，並就此向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就合作協議的條款是否公平合理、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日常及一般業務過程中訂立，以及是否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，本公司將於二零二六年十二月三十一日或之前(即本公告刊發後超過15個營業日)向股東寄發通函。

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
「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
「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、廈門兆翊蓉、項目公司與聯發集團於二零二六年十月二十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項目
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，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
「獨立股東」	指	根據上市規則，無須就批准合作協議及其項下擬進行的交易的決議放棄投票的股東
「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)
「項目公司」	指	杭州兆裕翔房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司
「項目地塊」	指	項目地塊一及項目地塊二
「項目地塊一」	指	位於浙江省杭州市余杭區未來科技城單元YH090902-05地塊，總佔地面積約45,864平方米，預計計容建築面積不超過約68,796平方米
「項目地塊二」	指	位於浙江省杭州市余杭區未來科技城單元YH090902-07地塊，總佔地面積約38,153平方米，預計計容建築面積不超過約40,061平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「股份」	指	本公司每股面價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
「廈門地塊」	指	兩宗位於福建省廈門市集美區的地塊，詳情請參閱本公司日期為二零二六年七月十七日的公告
「廈門地塊 合作協議」	指	益悅與聯發集團於二零二六年七月十七日簽訂的合作開發協議，據此，訂約方同意(其中包括)在廈門地塊上開發建造住宅及／或商業項目
「廈門兆翊蓉」	指	廈門兆翊蓉房地產開發有限公司，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

「益悦」 指 廈門益悦置業有限公司，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，二零二六年十月二十日

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)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。