

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**中國海外發展有限公司**  
CHINA OVERSEAS LAND & INVESTMENT LTD.

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)



**中國建築國際集團有限公司**  
CHINA STATE CONSTRUCTION INTERNATIONAL HOLDINGS LIMITED

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3311)

## 聯合公佈

中國海外發展有限公司  
之須予披露及關連交易

及

中國建築國際集團有限公司  
之須予披露及關連交易

## 中國建築國際集團有限公司認購持有重慶及 珠海房地產發展的公司的股份

中海發展董事及中國建築董事欣然宣佈，中海發展、中國建築及合營公司已於二零零七年十一月七日交易時段後訂立股東協議，據此，中國建築將支付港幣7.8元認購合營公司1股股份，從而於完成時，中海發展及中國建築將按比例擁有合營公司90%及10%權益。中海發展已向合營公司授出股東貸款（於本公佈日期約為人民幣413,330,000元（相等於約港幣427,300,000元））。為配合中海發展及中國建築於合營公司的股東貸款中分別佔90%及10%的比例，中國建築將於完成時向合營公司授出股東貸款，致使合營公司可於完成時償還應收中海發展股東貸款的10%。而中海發展及中國建築日後將按90%及10%的比例授出股東貸款（如有）。合營公司為中海發展就發展重慶房地產及珠海房地產而成立的全資附屬公司。

中海集團約佔中海發展已發行股本的51.72%，以及約佔中國建築已發行股本的62.14%。因此，中海發展（及／或其附屬公司）與中國建築（及／或其附屬公司）之間的交易分別構成中海發展及中國建築的關連交易。

由於根據上市規則第14.04(9)條計算中海發展及中國建築於訂立股東協議後的適用百分比率高於5%但少於25%，因而訂立股東協議構成中海發展及中國建築各自的須予披露及關連交易，並須符合申報、公佈及獨立股東批准的規定。

中海發展將會委任一名獨立財務顧問，就股東協議的條款及據此擬進行的交易而向中海發展的獨立董事委員會及中海發展獨立股東提供意見。中海發展獨立股東於中海發展股東特別大會上就批准股東協議及據此擬進行的交易所作出的投票將以點票方式表決進行，而中海集團及其聯繫人將放棄投票。

一份載有(其中包括)股東協議詳情，以及中海發展獨立董事委員會意見、獨立財務顧問向中海發展獨立董事委員會及中海發展獨立股東提供意見的通函，連同為批准股東協議及據此擬進行的交易而召開的中海發展股東特別大會通告，將在切實可行的情況下盡快寄發予中海發展股東。

中國建築亦將會委任另一名獨立財務顧問，就股東協議的條款及據此擬進行的交易而向中國建築的獨立董事委員會及中國建築獨立股東提供意見。中國建築獨立股東於中國建築股東特別大會上就批准股東協議及據此擬進行的交易所作出的投票將以點票方式表決進行，而中海集團及其聯繫人將放棄投票。

一份載有(其中包括)股東協議詳情，以及中國建築獨立董事委員會意見、獨立財務顧問向中國建築獨立董事委員會及中國建築獨立股東提供意見的通函，連同為批准股東協議及據此擬進行的交易而召開的中國建築股東特別大會通告，將在切實可行的情況下盡快寄發予中國建築股東。

## 股東協議

日期：

二零零七年十一月七日

訂約方：

(a) 中海發展；

(b) 中國建築；及

(c) 合營公司

合營公司目的：

合營公司的成立目的是投資控股，用作投資於重慶房地產及珠海房地產。

先決條件：

完成股東協議的先決條件(其中包括)須符合(或獲中海發展或中國建築寬免(不包括下文所述條件1及2))以下條件：

1. 可能須符合上市規則規定，獲中海發展獨立股東批准股東協議以及據此擬進行的交易；
2. 可能須符合上市規則規定，獲中國建築獨立股東批准股東協議以及據此擬進行的交易；及
3. 載於股東協議所有保證於完成時仍屬真實正確。

## 代價：

中國建築將支付港幣7.8元認購1股股份，從而於完成時，中海發展及中國建築將分別按比例擁有合營公司90%及10%權益。中海發展已向合營公司授出股東貸款（於本公佈日期約為人民幣413,330,000元（相等於約港幣427,300,000元））。為配合中海發展及中國建築於合營公司的股東貸款中分別佔90%及10%的比例，中國建築將於完成時向合營公司授出股東貸款，致使合營公司可償還中海發展墊支的股東貸款10%。而中海發展及中國建築日後將按90%及10%的比例授出股東貸款（如有）。

中海發展及中國建築預期，撥歸予合營公司的珠海房地產及重慶房地產的估計總投資額約為人民幣2,912,000,000元（就珠海房地產而言）及約為人民幣1,593,000,000元（就重慶房地產而言）。因此，合營公司的總資本承擔將約為人民幣4,505,000,000元（相等於約為港幣4,657,000,000元）。就合營公司的未履行資本承擔的融資並無訂立任何明確計劃，但中海發展及中國建築皆預期將以合營公司的內部資源及銀行借貸提供資金。將根據上市規則規定，就合營公司的進一步融資另行刊發公佈。

## 條款及條件：

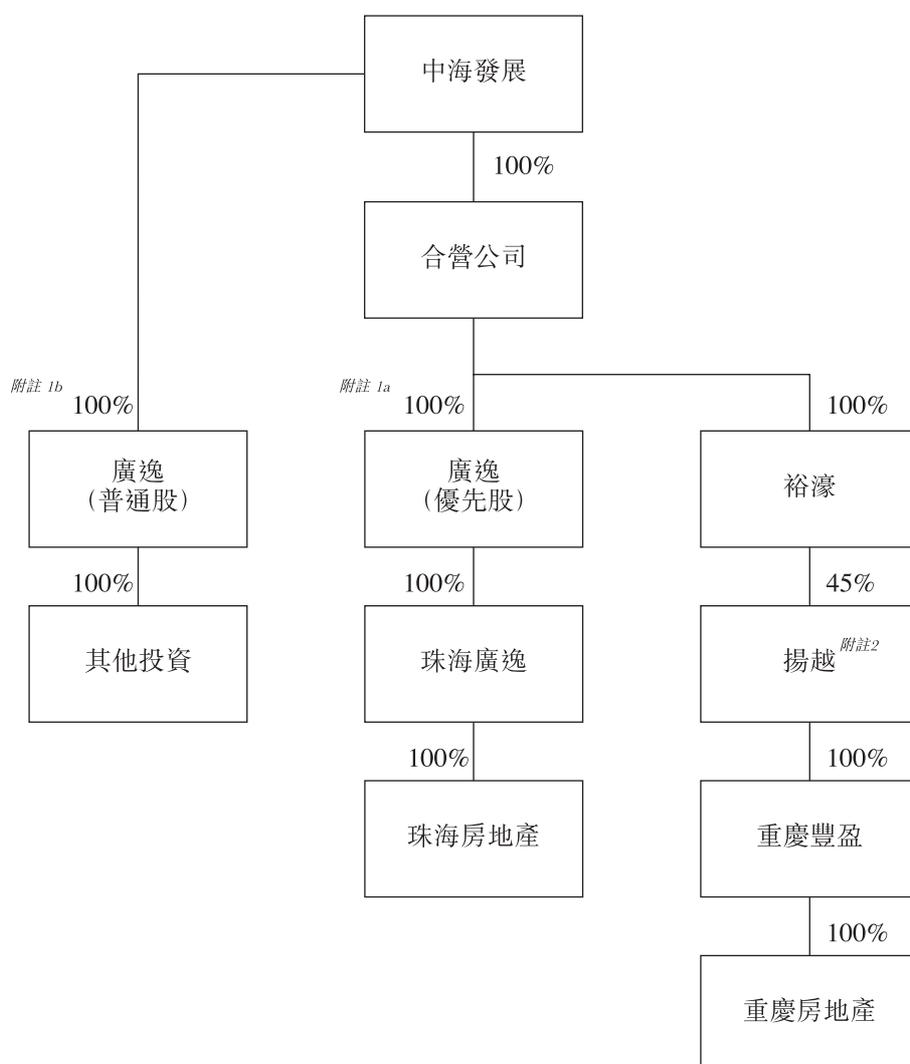
股東協議的若干主要條款及條件載列如下：

1. 中海發展及中國建築分別持有合營公司的90%及10%股權。
2. 合營公司須按合營公司董事局不時訂定的該等方式與金額籌集資金及取得融資，以應付本身的財務需求。
3. 中海發展及中國建築須負責按90%及10%的比例個別為合營公司的融資需求撥資。
4. 如股東須就合營公司向銀行、財務機構或其他第三方的借款而言作出擔保或提供抵押品，中海發展及中國建築根據該等擔保或其他抵押品應個別按90%及10%的比例承擔責任。

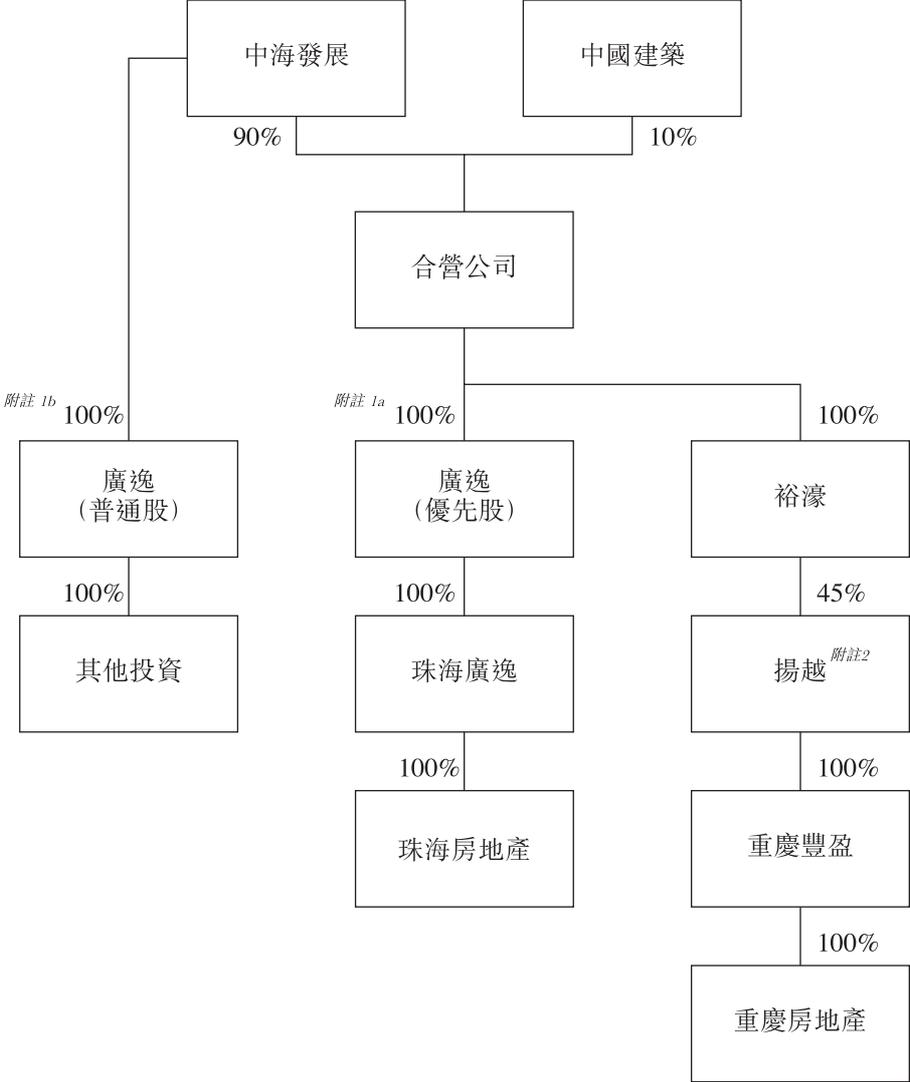
5. 合營公司董事局須包括不少於兩名董事，全部（包括合營公司主席）將由中海發展委任。
6. 合營公司的股東大會法定人數須包括兩名分別代表中海發展及中國建築的股東在內。
7. 在未經另一方同意下，股東不得出售彼等各自所持有的股份。

### 有關合營公司的資料

於公佈日期，合營公司的公司架構載列如下：



緊隨完成後，合營公司的公司架構載列如下：



附註1(a)：合營公司持有廣逸的全部優先股。珠海廣逸的全部權益撥歸優先股持有人所有。

附註1(b)：中海發展亦間接持有廣逸的普通股。廣逸持有的所有其他投資(不包括珠海廣逸)權益撥歸普通股持有人所有。

附註2：海港企業有限公司為一家於香港註冊成立的公司，其股份在聯交所主板上市，持有揚越的55%股權。

合營公司於二零零七年八月十五日註冊成立為中海發展的全資附屬公司，尚未開展任何業務，亦無編製任何財務報表。於本公佈日期，中海發展於合營公司的總投資額為人民幣413,330,000元(相等於約為港幣427,300,000元)。完成後，中海發展及中國建築將分別按比例擁有合營公司90%及10%權益，而合營公司仍然及將會以中海發展的附屬公司計入其賬目，並將按成本基準列作為中國建築的一項投資。

#### 有關裕濠的資料：

於本公佈刊發日期，裕濠乃由合營公司直接全資擁有，其已發行股本為港幣2.00元，分為2股每股面值港幣1.00元的股份。裕濠為一家投資控股公司，直接持有揚越的45%股權，而揚越則直接擁有重慶豐盈(其直接擁有重慶房地產的全部權益)的全部股權。

根據裕濠按照香港公認會計準則編製的管理賬目，於二零零七年十月二十九日，裕濠的未經審核負債淨額為港幣91,910元。

截至二零零六年十二月三十一日止年度，未經審核虧損淨額(除稅及非經常項目前後)分別為港幣5,550元及為港幣5,550元。

截至二零零五年十二月三十一日止年度，經審核虧損淨額(除稅及非經常項目前後)分別為港幣5,800元及為港幣5,800元。

#### 有關廣逸的資料：

廣逸為一家投資控股公司，持有多項投資權益，包括於珠海廣逸的全部股權。於本公佈刊發日期，廣逸為中海發展的一家全資附屬公司，中海發展透過其全資附屬公司間接持有廣逸的全部普通股及透過合營公司持有廣逸優先股1股。合營公司僅持有廣逸優先股1股，珠海廣逸的全部權益已撥歸優先股持有人所有，而廣逸持有的其餘資產及承擔則將會撥歸普通股持有人所有。

根據廣逸按照香港公認會計準則編製的管理賬目，於二零零七年十月二十九日，廣逸因其於珠海房地產的權益而錄得的未經審核資產淨值約為港幣120,000元。

由於珠海房地產僅由珠海廣逸於二零零七年所收購，故合營公司或廣逸於截至二零零五年及二零零六年十二月三十一日止兩個財政年度並無來自應佔珠海房地產的盈虧。

**有關重慶房地產的資料：**

於二零零七年九月二十四日，重慶豐盈透過公開投標向重慶市國土資源和房屋管理局購入重慶房地產的土地使用權，總地價為人民幣2,540,000,000元（相等於約港幣2,626,000,000元）。地價會分階段支付，最後一期的地價應於二零零八年十二月二十日支付。重慶房地產的詳情載列如下：

地盤位置： 一幅位於中國重慶市中央商業區江北區江北城第B02-1、B03-1、B03-2、B04-1、B04-3、B05-1、B05-3號的地塊

地盤面積： 約1,002,400平方呎

可興建的總建築樓面面積： 約4,588,000平方呎

用途： 發展供出售住宅物業

土地使用權年期： 由正式合同簽訂日期起計作商業用途為期40年，作住宅用途為期50年

地價支付條款：

付款日期	已付／應付金額(人民幣)
二零零七年九月十九日	310,010,000元(即招標的按金)(已如期支付)
二零零七年十月二十二日	155,030,000元(已如期支付)
二零零七年十一月二十日	310,000,000元
二零零八年三月二十日	465,000,000元
二零零八年六月二十日	310,000,000元
二零零八年九月二十日	494,980,000元
二零零八年十二月二十日	494,980,000元
總計	2,540,000,000元(相等於約港幣2,626,000,000元)

發展重慶房地產的估計總投資額(包括地價)約為人民幣3,540,000,000元(相等於約港幣3,660,000,000元)。

有關珠海房地產的資料：

於二零零七年九月二十八日，珠海廣逸透過公開拍賣向珠海市國土資源局購入珠海房地產的土地使用權，總地價約為人民幣677,800,000元(相等於約港幣700,710,000元)。地價會分階段支付，最後一期的地價應於二零零七年九月三十日簽署有關珠海房地產的土地使用權合同後90日支付。珠海房地產的詳情載列如下：

地盤位置： 珠海市前山三台石路南沿河路東側珠國土儲2007-02號

地塊面積： 約927,430平方呎，分為三個地段：S1=約256,520平方呎；S2=約464,660平方呎；S3=約206,250平方呎

可興建的總建築樓面面積： 約4,169,000平方呎

獲批用途： S1用作辦公、酒店、酒店式公寓及商業；  
S2用作辦公、商業、交通配套設施；及  
S3用作住宅。

土地使用權年期： 辦公50年、酒店50年、酒店式公寓70年、商業40年、住宅70年，全部年期均由根據土地使用權合同應付地價所有最終餘額獲支付日期後第30日起開始計算。

地價支付條款：

付款日期	已付／應付金額(人民幣) (約)
二零零七年九月三十日 (簽署土地使用權合同當日)	67,780,000元(已如期支付)
簽署土地使用權合同後第30日	135,560,000元(已如期支付)
簽署土地使用權合同後第60日	203,340,000元
簽署土地使用權合同後第90日	271,120,000元
總計	677,800,000元(相等於約港幣700,710,000元)

發展珠海房地產的估計總投資額(包括地價)約為人民幣2,912,000,000元(相等於約港幣3,010,000,000元)。

#### 進行交易的原因及好處

中海發展一直採取如組成合營企業、與基金合作或合併收購的不同合作模式，作為推動內部增長的政策。中海發展過往亦曾與其他房地產開發公司組成合營企業。另一方面，中海發展亦可以利用中國建築於物業建築方面的專長，以於重慶房地產及珠海房地產發展項目中達致協同效益。

中海發展董事(獨立非執行董事除外，其意見將載於寄發予中海發展股東的通函(連同將獲委任的獨立財務顧問的意見))相信，由於股東協議的條款乃按正常商業條款釐定，故訂立股東協議屬公平合理，且符合中海發展及中海發展股東的整體利益。

經考慮中國建築的流動現金狀況及中國的整體房地產市場環境後，中國建築董事認為中國的房地產市場為中國建築提供了投資良機。

此外，中國建築董事認為，參與重慶房地產及珠海房地產發展項目能夠進一步為中國建築拓展商機，理由為重慶房地產及珠海房地產發展項目均涉及建築工程。

中國建築董事(獨立非執行董事除外，其意見將載於寄發予中國建築股東的通函(連同將獲委任的獨立財務顧問的意見))相信，由於股東協議的條款乃按正常商業條款釐定，故訂立股東協議屬公平合理，且符合中國建築及中國建築股東的整體利益。

## 一般資料

中海發展主要從事物業發展及投資項目管理、基建項目投資、投資控股、房地產代理及管理，以及財務業務。中國建築主要從事樓宇建築及土木工程業務。

中海集團約佔中海發展已發行股本的51.72%，以及約佔中國建築已發行股本的62.14%。因此，中海發展(及／或其附屬公司)與中國建築(及／或其附屬公司)之間的交易分別構成中海發展及中國建築的關連交易。

股東協議乃由中海發展、中國建築及合營公司於二零零七年十一月七日交易時段後訂立。簽訂股東協議前，中海發展、中國建築或彼等各自的聯繫人並無進行任何中海發展董事或中國建築董事認為須根據上市規則第14A.22或14A.25條規定合併計算的交易。由於根據上市規則第14.04(9)條計算中海發展及中國建築於訂立股東協議後的適用百分比率高於5%但少於25%，因而訂立股東協議構成中海發展及中國建築各自的須予披露及關連交易，並須符合申報、公佈及獨立股東批准的規定。

中海發展將會委任一名獨立財務顧問，就股東協議的條款及據此擬進行的交易而向中海發展的獨立董事委員會及中海發展獨立股東提供意見。中海發展獨立股東於中海發展股東特別大會上就批准股東協議及據此擬進行的交易所作出的投票將以點票方式表決進行，而中海集團及其聯繫人將放棄投票。

一份載有(其中包括)股東協議詳情，以及中海發展獨立董事委員會意見、獨立財務顧問向中海發展獨立董事委員會及中海發展獨立股東提供意見的通函，連同為批准股東協議及據此擬進行的交易而召開的中海發展股東特別大會通告，將在切實可行的情況下盡快寄發予中海發展股東。

中國建築亦將會委任另一名獨立財務顧問，就股東協議的條款及據此擬進行的交易而向中國建築的獨立董事委員會及中國建築獨立股東提供意見。中國建築獨立股東於中國建築股東特別大會上就批准股東協議及據此擬進行的交易所作出的投票將以點票方式表決進行，而中海集團及其聯繫人將放棄投票。

一份載有(其中包括)股東協議詳情，以及中國建築獨立董事委員會意見、獨立財務顧問向中國建築獨立董事委員會及中國建築獨立股東提供意見的通函，連同為批准股東協議及據此擬進行的交易而召開的中國建築股東特別大會通告，將在切實可行的情況下盡快寄發予中國建築股東。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則賦予的涵義
「重慶房地產」	指	一幅由重慶豐盈擁有位於中國重慶市中央商業區江北區江北城第B02-1、B03-1、B03-2、B04-1、B04-3、B05-1、B05-3號地盤面積約1,002,400平方呎的地塊
「重慶豐盈」	指	重慶豐盈房地產開發有限公司，乃根據中國法律於二零零七年九月十一日成立的公司，由揚越全資擁有，其主要業務為房地產發展

「中海集團」	指	中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為中海發展及中國建築的主要股東
「中海發展」	指	中國海外發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「中海發展董事」	指	中海發展的董事
「中海發展股東特別大會」	指	為省覽及酌情批准股東協議而召開的中海發展股東特別大會
「中海發展獨立股東」	指	除中海集團及其聯繫人以外的中海發展股東
「中海發展股東」	指	中海發展的股東
「完成」	指	完成股東協議
「中國建築」	指	中國建築國際集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市
「中國建築董事」	指	中國建築的董事
「中國建築股東特別大會」	指	為省覽及酌情批准股東協議而召開的中國建築股東特別大會
「中國建築獨立股東」	指	除中海集團及其聯繫人以外的中國建築股東
「中國建築股東」	指	中國建築的股東
「裕濠」	指	裕濠投資有限公司，一家於一九九二年九月十五日在香港註冊成立的公司，由中海發展全資擁有，其主要業務為投資控股

「港幣」	指	港幣元，香港的法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合營公司」	指	驕洋國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，於股東協議日期由中海發展全資擁有，並將於完成時由中海發展及中國建築分別擁有90%及10%權益
「合營公司董事局」	指	合營公司的董事局
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，即中國的法定貨幣
「股份」	指	合營公司的股份
「股東」	指	中海發展及中國建築，合營公司的股東
「股東協議」	指	中海發展、中國建築及合營公司於二零零七年十一月七日就合營公司訂立的股東協議
「股東貸款」	指	由中海發展及／或中國建築不時向合營公司提供的股東貸款，於本公佈日期約為人民幣413,330,000元(相等於約港幣427,300,000元)，全部由中海發展提供
「揚越」	指	揚越投資有限公司，一家於二零零七年八月一日在香港註冊成立的公司，其業務為房地產發展，並由裕濠擁有45%權益而海港企業有限公司(股份代號：51)(其股份於聯交所主板上市)擁有55%權益

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「廣逸」	指	廣逸有限公司，一家於一九九六年八月一日在香港註冊成立的公司，由中海發展全資擁有，其主要業務為投資控股及房地產發展
「珠海房地產」	指	一幅由珠海廣逸擁有位於珠海市前山三台石路南沿河路東側，宗地編號為珠國土儲2007-02號的地塊
「珠海廣逸」	指	廣逸房地產開發(珠海)有限公司，一家根據中國法律於二零零七年八月七日成立的公司，由廣逸全資擁有，其主要業務為房地產發展及投資

備註： 僅供參考之用，本公佈內人民幣兌換港幣的匯率，乃按每人民幣0.9673元兌換港幣1.00元為計算基準。

承董事局命  
中國海外發展有限公司  
主席  
孔慶平

承董事局命  
中國建築國際集團有限公司  
副主席兼行政總裁  
周 勇

香港，二零零七年十一月九日

於本公佈刊發日期，中國海外發展有限公司董事局成員包括執行董事孔慶平先生(主席)、郝建民先生(副主席兼行政總裁)、肖肖先生(副主席)、吳建斌先生、陳斌先生、朱毅堅先生、羅亮先生及王萬鈞先生；獨立非執行董事李國寶博士、林廣兆先生及黃英豪博士。

於本公佈刊發日期，中國建築國際集團有限公司董事局成員包括孔慶平先生(主席兼非執行董事)；執行董事周勇先生(副主席兼行政總裁)、葉仲南先生、符合先生、周漢成先生及張哲孫先生；獨立非執行董事何鍾泰博士、李民橋先生、梁海明先生及李承仕先生。