

香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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的任何損失承擔任何責任。



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的有限公司)

(股份代號：3311)

須予披露交易

於天津進行土地發展

董事欣然宣佈，於二零零七年十一月三十日，本公司與天津濱海訂立合作合同，成立項目公司合作投資，以透過代表中國天津市靜海縣人民政府，綜合和整理（包括徵用土地、拆遷工作、安置工作、補償、興建基礎設施）位於團泊湖區的若干幅土地，供天津土地交易中心以公開投標及拍賣方式出售。綜合和整理該等土地的權利由中國天津市靜海縣人民政府根據日期為二零零六年六月十六日的土地整理協議書歸屬予天津濱海。銷售所得款項須首先用以償還綜合和整理所產生的成本，而中國天津市靜海縣人民政府將有權享有餘下所得款項的70%，而天津濱海及本公司將按合作合同下所協定的指定比重分佔餘下所得款項的30%。

根據合作合同，天津濱海與深圳中海建築(本公司的全資附屬公司)須於合作合同簽立後30天內(受進一步延長期間不超過30天所限)成立項目公司。項目公司須有註冊資本人民幣30,000,000元(約港幣31,500,000元)，當中人民幣12,000,000元(約港幣12,600,000元)須由天津濱海以現金方式注入，而人民幣18,000,000元(約港幣18,900,000元)須由深圳中海建築以現金方式注入。因此，項目公司將成立為由本公司擁有60%權益的間接附屬公司，而項目公司的業績及資產及負債將綜合入賬至本集團財務報表。除向項目公司注入註冊資本外，深圳中海建築須以現金方式注入額外人民幣641,000,000元(約港幣673,050,000元)，作為項目的營運資金。該額外金額須於二零零八年一月至二零零九年十二月以每半年分期注入。天津濱海須將土地整理協議書涵蓋的若干幅土地的綜合和整理權注入項目。就本公司所知，該等土地需根據項目進行綜合和整理，其土地使用權才可由土地機構以公開投標及拍賣的方式，授予買方。

本集團於項目的投資將以其內部資源撥付。

誠如合作合同所規定，項目公司須與團泊湖公司(天津濱海的分公司)訂立委托協議，由團泊湖公司進行項目下的綜合和整理工程。於本公佈日期，尚未協定該委托協議的條款，而本公司與天津濱海將真誠地磋商有關條款。於項目公司成立後，天津濱海將為項目公司的主要股東及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該委托協議下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。本公司將於該委托協議訂立之時遵照上市規則第14A章的適用規定。

項目包括三幅位於團泊湖區的土地，估計總銷售面積約為38.4公頃。根據合作合同，本公司有優先權綜合和整理土地整理協議書所涵蓋的其他土地，有關土地的估計總銷售面積約為66.76公頃。有關該等土地的綜合和整理詳情須由本公司與天津濱海進一步磋商後釐定。倘本公司決定行使該項優先權，本公司將就此遵守上市規則的所有適用規定。

合作合同亦規定，倘於項目完成後，本公司與天津濱海決定不進行新合作項目，則天津濱海同意根據有關法例以及訂約方將予協定的條款轉讓其於項目公司40%股權予本公司。該項轉讓將於訂約方協定轉讓條款之日90天後進行。

按本集團於項目的總投資額人民幣659,000,000元(約港幣691,950,000元)，根據上市規則第14.06(2)條，本公司訂立合作合同構成本公司的須予披露交易。

一份載有(其中包括)合作合同詳情的通函將於實際可行情況下盡快寄發予本公司股東。

緒言

董事欣然宣佈，於二零零七年十一月三十日，本公司與天津濱海訂立合作合同成立項目公司合作投資，以透過代表中國天津市靜海縣人民政府，綜合和整理位於團泊湖區的若干幅土地，以供天津土地交易中心以公開投標及拍賣方式出售。綜合和整理該等土地的權利由中國天津市靜海縣人民政府根據日期為二零零六年六月十六日的土地整理協議書歸屬予天津濱海。銷售所得款項須首先用以償還綜合和整理所產生的成本，而中國天津市靜海縣人民政府將有權享有餘下所得款項的70%，而天津濱海及本公司將按合作合同下所協定的指定比重分佔餘下所得款項的30%。

根據合作合同下擬進行的綜合和整理工程包括徵用土地、拆遷工作、安置工作、補償、興建基礎設施，旨在達到有關土地機關以公開投標及拍賣方式銷售的條件。

合作合同

日期： 二零零七年十一月三十日

訂約方： 本公司與天津濱海

就董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，天津濱海（一間國有獨資企業）乃獨立於本公司或其任何附屬公司的董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的聯擊人士，且與彼等概無關連。概無本集團的成員公司先前曾與天津濱海及／或其聯繫人士進行任何交易或擁有任何關係。

成立項目公司

根據合作合同，天津濱海與深圳中海建築（本公司的全資附屬公司）須於合作合同簽立後30天內（受進一步延長期間不超過30天所限）成立項目公司。項目公司須有註冊資本人民幣30,000,000元（約港幣31,500,000元），當中人民幣12,000,000元（約港幣12,600,000元）須由天津濱海以現金方式注入，而人民幣18,000,000元（約港幣18,900,000元）須由深圳中海建築以現金方式注入。因此，項目公司將成為本公司擁有60%權益的間接附屬公司，而項目公司的業績及資產及負債將綜合入賬至本集團財務報表。

除向項目公司注入註冊資本外，深圳中海建築須以現金方式注入額外人民幣641,000,000元（約港幣673,050,000元），作為項目的營運資金。該額外金額（乃根據地塊面積及協定的綜合和整理預計單位成本而釐定）須於二零零八年一月至二零零九年十二月以每半年分期注入。天津濱海須將土地整理協議書涵蓋的若干幅土地的綜合和整理權注入項目。就本公司所知，該等土地需根據項目進行綜合和整理，其土地使用權才可由土地機構以公開投標及拍賣的方式，授予買方。

本集團於項目的投資將以其內部資源撥付。

項目公司的董事局應包括三名董事，其中兩名須由本公司委派而餘下一名由天津濱海委派。項目公司的法定代表人須為本公司委派的项目公司董事長。項目公司的董事局將會是負責所有事宜的決策機構。

委托安排

誠如合作合同所規定，項目公司須與團泊湖公司(天津濱海的分公司)訂立委托協議，由團泊湖公司進行項目下的綜合和整理工程。於本公佈日期，尚未協定該委托協議的條款，而本公司與天津濱海將真誠地磋商有關條款。然而，本公司的附屬公司(包括深圳中海建築)或會接受委聘以建築該項目下的基礎設施並參與有關土地綜合和整理的特定建築工程。

於項目公司成立後，天津濱海將為項目公司的主要股東及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該委托協議下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。本公司將於該委托協議訂立之時遵照上市規則第14A章的適用規定。

項目竣工的預定時間

根據土地整理協議書下規定的天津濱海的責任範圍，天津濱海及團泊湖公司須分階段綜合和整理項目下的所有土地，以使其符合在二零零九年及二零一零年兩年內公開投標及拍賣的銷售條件並於同期間內完成銷售過程。

訂約方的責任

天津濱海的主要責任包括下列各項：

1. 連同本公司成立具有相關資質的一個單位，對項目下的土地進行整體規劃；

2. 向相關政府機構取得項目所需的批准，並與相關機構協調完成項目下土地綜合和整理的土地使用權的公開出讓程序的推展及審批工作；及
3. 督促團泊湖公司在項目下進行的若干綜合和整理工作，並保證有關土地將達到公開投標及拍賣的銷售條件，且有關土地的銷售將在規定時間內竣工。

本公司的主要責任包括下列各項：

1. 在規定時間表內就該項目提供營運資金；
2. 保證項目公司將在該等時間框架內，且根據協議的支付時間表向團泊湖公司提供所需的資金；及
3. 倘項目的年度開支在項目執行過程中超出協定金額，則促使項目公司向本公司申請調整所需年度金額。

綜合和整理其他土地的優先權

項目包括三幅位於團泊湖區的土地，估計總銷售面積約為38.4公頃。根據合作合同，本公司有優先權綜合和整理土地整理協議書所涵蓋的其他土地，有關土地的估計總銷售面積約為66.76公頃。有關該等土地的綜合和整理詳情須由本公司與天津濱海進一步磋商後釐定。

倘本公司決定行使該項優先權，本公司將就此遵守上市規則的所有適用規定。

特別條款

1. 天津濱海須就由於在項目執行過程中天津濱海違反合作合同而或會使本公司或深圳中海建築蒙受的任何損失及損害而向本公司或深圳中海建築提供擔保。預期該等擔保將於項目公司成立前提供。

2. 天津濱海須支持項目公司，就項目公司參與的綜合和整理工作的範圍向中國天津市靜海縣人民政府取得書面確認。
3. (1) 倘於該項目竣工後，本公司或其指定實體參與項目下土地綜合和整理的公開投標及拍賣，並取得相關土地使用權，則天津濱海須於土地銷售完成後悉數退還本公司在該項目注入的實際投資金額。
 - (2) 然而，倘本公司或其指定實體並無在該等投標及拍賣中取得該等土地使用權，則天津濱海同意於土地銷售完成後補償本公司，而補償則應包括：
 - (a) 本公司在該項目注入的實際投資金額；
 - (b) 本公司在該項目注入的實際投資金額的利息，而利息乃根據中國人民銀行規定所報的借款利率計算，並自資金存入團泊湖公司銀行賬戶之日起累計；及
 - (c) 本公司有權享有自該項目產生的溢利。
 - (3) 倘本公司或其指定實體僅取得該項目下部份土地綜合和整理的土地使用權，則上文第3(1)段須按本公司或其指定實體取得土地使用權的土地面積的比例應用，而第3(2)段則須按本公司或其指定實體未取得土地使用權的土地面積的比例應用。

本集團現擬參與公開招標及拍賣以收購項目下的綜合和整理土地。

4. 各訂約方同意，就該項目下的特定綜合和整理的土地而言，各訂約方可在銷售該等土地的程序完成後90天內分派來自該幅土地綜合和整理所產生的溢利（在扣除該幅土地所引致的成本後）。

5. 倘本公司行使上文所提及對其他土地綜合和整理的優先權，則上文第3段及第4段載列的特別條款將適用於有關該等有相應變動的其他土地塊的綜合和整理。
6. 倘於項目完成後，本公司與天津濱海決定不進行新合作項目，則天津濱海同意根據有關法例以及訂約方將予協定的條款轉讓其於項目公司40%股權予本公司。該項轉讓將於訂約方協定轉讓條款之日90天後進行。

訂立合作合同的原因

本集團主要從事樓宇建造及土木工程。

天津濱海的主要業務包括建造及發展土木工程項目、發展及銷售房地產、投資其他行業及企業策劃。

藉參與項目，本集團將可按上文「緒言」一節所述方式獲分銷售項目下綜合和整理土地的所得款項。此外，本集團亦有機會透過公開投標及拍賣購買項目下綜合和整理土地，而倘未能購得全部該等土地，將獲天津濱海按上述方式補償。

董事認為本集團在中國參與項目下的土地綜合和整理，可擴大本集團的建築相關投資，繼而將提升股東價值。根據中國「十一五」計劃而發展環渤海灣的推動下，董事認為本集團將可藉參與天津市的土地發展而受惠於天津市的經濟增長。天津濱海於天津市進行土地發展已具經驗，董事認為藉着項目而建立的協同夥伴關係，天津濱海將可為本集團帶來寶貴的土地發展經驗及專業知識。

董事認為，合作合同的條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

上市規則的含意

根據本集團於項目的總投資額人民幣659,000,000元(約港幣691,950,000元)，按上市規則第14.06(2)條，本公司訂立合作合同構成本公司的須予披露交易。

一份載有(其中包括)合作合同詳情的通函將於實際可行情況下盡快寄發予本公司股東。

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。

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「本公司」	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，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「合作合同」	指	本公司與天津濱海就項目而於二零零七年十一月三十日訂立的合作合同；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「土地整理協議書」	指	天津市靜海縣人民政府與天津濱海於二零零六年六月十六日訂立的土地綜合和整理合同。據此，天津市靜海縣人民政府授權天津濱海綜合和整理團泊湖區的若干土地；

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國（就本公佈而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣）；
「項目」	指	根據合作合同綜合和整理團泊湖的若干土地；
「項目公司」	指	天津濱海與深圳中海建築根據合作合同成立中國境內合營公司的有限責任公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣；
「深圳中海建築」	指	深圳中海建築有限公司 (Shenzhen China Overseas Construction Limited，為其非官方英文譯名)，為本公司的全資附屬公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義；
「天津濱海」	指	天津濱海發展投資控股有限公司 (Tianjin Binhai Development Investment Holdings Co. Ltd.，為其非官方英文譯名)，一家於中國成立的國有獨資有限責任企業；
「團泊湖公司」	指	天津濱海發展投資控股有限公司團泊湖分公司 (Tuanbohu Branch Company of Tianjin Binhai Development Investment Holdings Co., Ltd.，為其非官方英文譯名)，為天津濱海的分公司
「團泊湖區」	指	天津市團泊新城西區 (the Western District of Tuanbo New City, Tianjin, the PRC，為其非官方英文譯名)；
「%」	指	百分比。

於本公佈內，僅就參考之用，以人民幣所報的金額已按人民幣1.00元兌港幣1.05元的匯率兌換為港元。該匯率(倘適用)僅供參考之用，並不構成任何金額已經或可能曾按該等或任何其他匯率換算。

承董事局命
中國建築國際集團有限公司
主席兼非執行董事
孔慶平

香港，二零零七年十二月五日

於本公佈日期，董事局成員包括孔慶平先生(主席兼非執行董事)、周勇先生(副主席兼行政總裁)、葉仲南先生(執行董事)、符合先生(執行董事)、周漢成先生(執行董事)、張哲孫先生(執行董事)、何鍾泰博士(獨立非執行董事)、李民橋先生(獨立非執行董事)、梁海明先生(獨立非執行董事)及李承仕先生(獨立非執行董事)。