

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，概不對因本公告全部或任何部分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)

關連交易

關連交易

買賣美澳物業發展有限公司 的 15% 權益

於二零一零年九月三十日，高峰(中國海外發展的間接全資附屬公司)與中建澳門(中國建築國際的間接全資附屬公司)訂立協議，據此，中建澳門同意收購且高峰同意出售待售權益及股東貸款，現金代價約為2.64億港元。

中國海外集團於中國海外發展的已發行股本擁有約53.07%權益，並於中國建築國際的已發行股本擁有約62.47%權益，因此為中國海外發展及中國建築國際各自的關連人士。故此中國海外發展、高峰、中國建築國際及中建澳門為中國海外集團的聯繫人。因此，中國建築國際及中建澳門為中國海外發展的關連人士，而中國海外發展及高峰則為中國建築國際的關連人士。根據上市規則第14A章，交易同時構成中國海外發展及中國建築國際兩者的關連交易。

對中國海外發展而言，由於協議有關的適用百分比率(定義見上市規則第14A.10條)計算所得高於0.1%但少於5%；因此，交易須遵守上市規則的申報及公告規定但獲豁免獨立股東批准的規定。

對中國建築國際而言，由於協議有關的適用百分比率(定義見上市規則第14A.10條)計算所得高於0.1%但少於5%；因此，交易須遵守上市規則的申報及公告規定但獲豁免獨立股東批准的規定。

協議

日期：

二零一零年九月三十日

訂約方：

- (1) 高峰(中國海外發展的間接全資附屬公司)，作為賣方；及
- (2) 中建澳門(中國建築國際的間接全資附屬公司)，作為買方。

主題事項：

根據協議，中建澳門同意收購且高峰同意出售待售權益及股東貸款。

美澳物業於二零一零年八月三十一日的未經審核資產淨值為10.50億港元。美澳物業截至二零零八年十二月三十一日止年度的除稅及非經常項目前後的未經審核應佔淨虧損均為1.80億港元。美澳物業截至二零零九年十二月三十一日止年度的除稅及非經常項目前後的未經審核應佔淨虧損均為1.20億港元。

高峰於二零一零年七月收購美澳物業的35%權益以及股東貸款總額的35%，收購上述權益及美澳物業股東貸款產生合共6.30億澳門元(約6.10億港元)投資成本(包括與收購有關的專業費用)。

美澳物業擁有土地的全部權益，土地乃持作未來一項預計總建築面積約為72,000平方米的住宅物業發展項目(「項目」)。

代價：

收購待售權益及股東貸款的代價約為2.64億港元，將於完成日期後三個營業日內以現金一次性結清。

代價乃訂約方經公平磋商後，根據高峰於有關待售權益的原投資成本比例及股東貸款以及原投資成本按每年2%利率計算的時間值釐定。代價將由中國建築國際以內部資源撥付。

高峰及中建澳門預計項目的估計額外投資總額約為6.80億港元。根據協議，高峰及中建澳門將按其各自於美澳物業的股權比例向美澳物業注入營運資金。因此，中建澳門注入的估計額外營運資金總額將約為1.02億港元。

條件：

待下列條件於二零一零年十一月三十日或高峰與中建澳門可能協定的較後日期或之前達成後，方告完成：

- (a) 取得根據美澳物業公司章程細則對完成屬必要的任何相關澳門政府機關或其他相關第三方的所有同意、批准、釐清及授權；及
- (b) 如有需要，美澳物業董事局發出聲明書，確認並無行使優先購買權，並可進行擬定的買賣。

完成：

完成將於上述條件達成或獲豁免後(或訂約方可能以書面協定的其他日期)發生。倘若任何條件於二零一零年十一月三十日(或訂約方可能協定的其他較後日期)或之前尚未達成(或獲豁免)，協議將立即終止。

進行交易的理由

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資。中國海外發展的董事認為，交易將促進中國海外發展集團進一步發展物業發展行業，因為中國海外發展可借用中國建築國際的物業建築專長實現協同效應及競爭優勢。隨著交易完成後，中國海外發展將間接持有美澳物業全部註冊資本的85%，美澳物業仍為中國海外發展的附屬公司。

由於交易代價乃根據高峰就待售權益及股東貸款產生的投資成本按比例釐定，故此預計中國海外發展不會因交易產生任何應計收益或虧損。

中國建築國際集團主要從事樓宇建築、土木工程、基礎設施投資及項目諮詢業務，中建澳門主要從事樓宇建築、土木工程、物業持有及投資控股。經計及中國建築國際目前的財務狀況以及澳門整體的物業市場環境，中國建築國際董事對澳門物業市場的前景充滿信心，並認為交易為中國建築國際帶來投資良機。中國建築國際董事亦相信，交易將使中國建築國際集團受惠於澳門物業市場的快速增長，使中國建築國際集團與中國海外發展集團達致協同效益。

一般事項

中國海外發展董事局(包括中國海外發展的獨立非執行董事)認為，交易乃於日常業務過程中按正常商業條款訂立，其條款及條件屬公平合理並符合中國海外發展及其股東的整體利益。概無中國海外發展的董事於交易中擁有重大利益，因此概無中國海外發展董事須就批准交易的董事局決議案放棄投票。

中國建築國際董事局(包括中國建築國際的獨立非執行董事)認為，交易乃於日常業務過程中按正常商業條款訂立，其條款及條件屬公平合理並符合中國建築國際及其股東的整體利益。概無中國建築國際的董事於交易中擁有重大利益，因此概無中國建築國際董事須就批准交易的董事局決議案放棄投票。

中國海外集團於中國海外發展的已發行股本擁有約53.07%權益，並於中國建築國際的已發行股本擁有約62.47%權益，因此為中國海外發展及中國建築國際各自的關連人士。故此中國海外發展、高峰、中國建築國際及中建澳門為中國海外集團的聯繫人。因此，中國建築國際及中建澳門為中國海外發展的關連人士，而中國海外發展及高峰則為中國建築國際的關連人士。根據上市規則第14A章，交易同時構成中國海外發展及中國建築國際兩者的關連交易。

對中國海外發展而言，由於協議有關的適用百分比率(定義見上市規則第14A.10條)計算所得高於0.1%但少於5%；因此，交易須遵守上市規則的申報及公告規定但獲豁免獨立股東批准的規定。

對中國建築國際而言，由於協議有關的適用百分比率(定義見上市規則第14A.10條)計算所得高於0.1%但少於5%；因此，交易須遵守上市規則的申報及公告規定但獲豁免獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	高峰與中建澳門於二零一零年九月三十日就買賣待售權益及股東貸款訂立的協議；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」及 「附屬公司」	指	各具有上市規則所賦予的涵義；
「營業日」	指	香港及澳門銀行一般開門營業的日子(星期六或星期日除外)；
「中建澳門」	指	中國建築工程(澳門)有限公司，於澳門註冊成立的有限公司，為中國建築國際的間接全資附屬公司；
「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為中國海外發展及中國建築國際的控股股東；
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)；
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司；
「完成」	指	協議的完成；

「中國建築國際」	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有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3311）；
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時的附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「土地」	指	位於澳門外港新填海區總地盤面積約為6,480平方米的一幅土地；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；
「澳門元」	指	澳門法定貨幣澳門元；
「美澳物業」	指	美澳物業發展有限公司，於澳門註冊成立的有限公司，為中國海外發展的間接全資附屬公司，由高峰擁有35%權益；
「高峰」	指	高峰企業有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為中國海外發展的間接全資附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門及台灣；
「待售權益」	指	高峰合法及實益擁有的美澳物業全部註冊資本中的15%權益；
「股東貸款」	指	一筆約1.00億港元的款項，即協議日期股東貸款總額的15%；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「股東貸款總額」	指	一筆約6.80億港元的款項，即美澳物業結欠其全體股東的股東貸款總額；
「交易」	指	根據協議買賣待售權益及股東貸款，以及其項下擬進行的交易；及
「%」	指	百分比。

就本公告而言，澳門元金額乃按1.03澳門元兌1.00港元的匯率換算成港元，僅供說明用途。並不表示任何澳門元金額已經或可能按上述匯率或任何其他匯率或甚至可以換算。

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，二零一零年九月三十日

於本公告日期，孔慶平(主席)、郝建民(副主席兼行政總裁)、肖肖(副主席)、陳斌、董大平、聶潤榮、羅亮及林曉峰諸位先生為中國海外發展執行董事；吳建斌先生(副主席)為中國海外發展非執行董事，而李國寶、林廣兆、黃英豪諸位先生及范徐麗泰女士為中國海外發展獨立非執行董事。

於本公告日期，中國建築國際董事局成員包括非執行董事孔慶平先生(主席)；執行董事周勇先生(副主席兼行政總裁)、葉仲南先生、張毅鋒先生、張哲孫先生、周漢成先生及田樹臣先生；及獨立非執行董事何鍾泰博士、李民橋先生、梁海明博士及李承仕先生。