

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。



**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

### 就開發位於深圳的該土地 成立合營企業

#### 成立合營企業

於二零一五年十二月二日，中海地產(中國海外發展的全資附屬公司)與深圳海龍(中國建築國際的全資附屬公司)訂立合營協議，據此，訂約方同意按50:50的比例成立項目公司，以在位於深圳的該土地上進行城市更新項目。

#### 上市規則的涵義

中國海外為中國海外發展及中國建築國際的控股股東。因此，中海地產(即中國海外發展的全資附屬公司)為中國建築國際的關連人士及深圳海龍(即中國建築國際的全資附屬公司)為中國海外發展的關連人士。根據上市規則第14A章，合營交易構成中國海外發展及中國建築國際各自的關連交易。由於中國海外發展及中國建築國際就合營交易計算的若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但全部低於5%，故合營交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

#### 成立合營企業

於二零一五年十二月二日，中海地產(中國海外發展的全資附屬公司)與深圳海龍(中國建築國際的全資附屬公司)訂立合營協議，據此，訂約方同意按50:50的比例成立項目公司，以在位於深圳的該土地上進行城市更新項目。合營協議的主要條款概述於下文。

## 合營協議

### 日期

二零一五年十二月二日

### 訂約方

- (1) 中海地產，中國海外發展的全資附屬公司
- (2) 深圳海龍，中國建築國際的全資附屬公司

### 標的事項

中海地產及深圳海龍將成立項目公司，以在該土地上進行城市更新項目。中海地產及深圳海龍將分別持有項目公司的50%及50%股權。成立後，項目公司將入賬列為中國海外發展及中國建築國際的合營企業。項目公司的利潤／虧損將由中海地產及深圳海龍按各自於項目公司的股權比例分攤。

### 註冊資本

項目公司的註冊資本將為人民幣10,000,000元(相當於約12,195,122港元)，將由中海地產及深圳海龍各繳付人民幣5,000,000元(相當於約6,097,561港元)。註冊資本將由中海地產及深圳海龍於項目公司開戶後兩週內以現金繳入項目公司。中海地產及深圳海龍各自將作出的付款將分別以中國海外發展集團及中國建築國際集團的內部資源撥付。

除非在項目公司的股東大會上獲得全體股東一致同意，否則任何一方不得將其於項目公司的全部或任何部分股權轉讓或出讓。

## 總投資額

該土地上的城市更新項目總投資額(包括項目公司的註冊資本及土地代價)為人民幣1,500,000,000元(相當於約1,829,268,293港元)，乃由訂約方經公平磋商後參考於該土地上的城市更新項目的建議資本需求而釐定。總投資額將由中海地產及深圳海龍按各自於項目公司的股權比例(即按50:50基準)繳付。

## 該土地的資料

項目公司成立後，深圳海龍應促使以土地代價人民幣150,000,000元(相當於約182,926,829港元)將該土地投入項目公司。土地代價乃由訂約方公平磋商，並參考中國獨立估值師於二零一五年九月三十日就該土地(包括其上樓宇)作出的估值金額(即約為人民幣150,000,000元(相當於約182,926,829港元))釐定。

該土地位於中國深圳羅湖區筍崗—清水河片區，地盤面積約28,000平方米。於本公告日期，該土地由深圳海龍全資擁有。根據現有資料，中國建築國際集團出售該土地的預期收益約為人民幣61,000,000元(相當於約74,390,244港元)，即土地代價與該土地賬面值之間的差額。

## 未來資金

項目公司在註冊資本以外的任何額外資金需求方面的融資安排，將由中海地產牽頭安排及由深圳海龍全力支持。

## 管理層

項目公司的董事局將包括六名董事，其中三名董事將由中海地產委任，而另外三名董事將由深圳海龍委任。董事局主席須為深圳海龍委任的董事。項目公司的董事局決議案須經至少三分之二的董事通過。

項目公司將有兩名監事，其中一名監事將由中海地產委任，而另外一名監事將由深圳海龍委任。

項目公司的總經理將由中海地產委任，彼將同時擔任項目公司的法定代表，並負責項目公司的日常運營管理。

## 進行合營交易的理由及裨益

中海地產主要在中國從事物業發展及投資控股。

深圳海龍主要從事研發、設計及生產住宅產業化所用的內外牆板、樓梯、陽台、廚房及衛生間設施等預製件，並於過去二十年一直為香港及中國的多個建設項目供應建築產品。

項目公司將主要從事在該土地上進行城市更新項目。

中國海外發展集團在中國擁有豐富的物業發展經驗，而中國建築國際集團則具備生產預製件的能力，該能力有助於開發該土地。中國海外發展及中國建築國際的董事局均認為，根據合營協議開展的合作將在中國海外發展集團與中國建築國際集團之間產生協同效應，進而有益於該土地的開發。

中國海外發展董事(包括中國海外發展的獨立非執行董事)認為，合營協議的條款乃於中國海外發展一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且屬公平合理並符合中國海外發展及其股東的整體利益。

中國建築國際董事(包括中國建築國際的獨立非執行董事)認為，合營協議的條款乃於中國建築國際一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且屬公平合理並符合中國建築國際及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

中國海外為中國海外發展及中國建築國際的控股股東。因此，中海地產(即中國海外發展的全資附屬公司)為中國建築國際的關連人士及深圳海龍(即中國建築國際的全資附屬公司)為中國海外發展的關連人士。根據上市規則第14A章，合營交易構成中國海外發展及中國建築國際各自的關連交易。由於中國海外發展及中國建築國際就合營交易計算的若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但全部低於5%，故合營交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於中國海外發展董事及中國建築國際董事均無於合營交易中擁有重大利益，故並無中國海外發展董事及中國建築國際董事須就批准合營交易的董事局決議案放棄投票。

## 有關中國海外發展集團及中國建築國際集團的資料

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資和其他業務。

中國建築國際集團主要從事樓宇建築、土木工程、基建設施投資及項目顧問諮詢業務。

## 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：

「關連人士」、  
「控股股東」、  
「附屬公司」

指 各自具有上市規則賦予的涵義；

「中國海外」

指 中國海外集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於中國海外發展的股份總數及中國建築國際的全部已發行股本中分別擁有約61.2%及57.6%權益；

「中國海外發展」

指 中國海外發展有限公司，一間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)；

「中國海外發展董事」	指	中國海外發展的董事；
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)；
「中海地產」	指	中海地產集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，為中國海外發展的全資附屬公司；
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，一間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)；
「中國建築國際董事」	指	中國建築國際的董事；
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時的附屬公司(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「合營協議」	指	中海地產與深圳海龍於二零一五年十二月二日就成立及管理項目公司訂立的項目合作協議；
「合營交易」	指	訂立合營協議及據其擬進行的交易；
「該土地」	指	一幅位於中國深圳羅湖區筍崗－清水河片區的土地，詳述於本公告「該土地的資料」一節；
「土地代價」	指	人民幣 150,000,000 元，即深圳海龍將收取的轉讓該土地業權的補償金額；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；

「中國」	指	中華人民共和國，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；
「項目公司」	指	將根據合營協議成立的有限責任合營公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「深圳海龍」	指	深圳海龍建築製品有限公司，一間於中國成立的有限公司，為中國建築國際的全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

就本公告而言及僅供說明用途，港元兌人民幣乃按1.00港元=人民幣0.82元的匯率進行換算。概不表示任何人民幣金額已經或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。

承董事局命  
中國海外發展有限公司  
主席兼行政總裁  
郝建民

承董事局命  
中國建築國際集團有限公司  
主席兼行政總裁  
周勇

香港，二零一五年十二月二日

中國海外發展董事願共同及個別對本公告所載資料(有關中國建築國際集團者除外)的準確性承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所表達的意見(有關中國建築國際集團者除外)乃經審慎及周詳考慮後始行作出，而本公告並無遺漏任何事實(有關中國建築國際集團者除外)，致使本公告所載任何聲明產生誤導。

中國建築國際董事願共同及個別對本公告所載資料(有關中國海外發展集團者除外)的準確性承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所表達的意見(有關中國海外發展集團者除外)乃經審慎及周詳考慮後始行作出，而本公告並無遺漏其他事實(有關中國海外發展集團者除外)，致使本公告所載任何聲明產生誤導。

於本公告日期，郝建民(主席兼行政總裁)、肖肖(副主席)、陳誼、羅亮及聶潤榮諸位先生為中國海外發展的執行董事；鄭學選先生為中國海外發展的非執行董事；及林廣兆先生、李民斌先生及范徐麗泰女士為中國海外發展的獨立非執行董事。

於本公告日期，周勇先生(主席兼行政總裁)、田樹臣先生、周漢成先生、潘樹杰先生、孔祥兆先生及吳明清先生為中國建築國際的執行董事；及何鍾泰博士、李民橋先生、梁海明博士及李承仕先生為中國建築國際的獨立非執行董事。