
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有中國建築國際集團有限公司的股份出售或轉讓，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不會就本通函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)

(I) 須予披露及關連交易：
建議收購目標公司的
全部已發行股本及股東貸款

(II) 關連交易：
建議向一名關連人士發行新股份

及

(III) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問

 Investec

董事局函件載於本通函第6至18頁。獨立董事委員會致獨立股東的意見函件載於本通函第19至20頁。獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件載於本通函第21至37頁。

本公司將於二零一六年六月十七日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈30樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第48至50頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並無論如何於舉行股東特別大會或其任何續會的指定時間不少於四十八小時前，盡快交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或任何續會並於會上投票，而在此情況下，先前遞交的代表委任表格將被視作已撤回。

二零一六年五月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	6
獨立董事委員會函件	19
獨立財務顧問函件	21
附錄一 – 物業估值報告	38
附錄二 – 一般資料	44
股東特別大會通告	48

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議的條款及條件建議收購銷售股份及銷售貸款
「收購協議」	指	買方、賣方、本公司(作為買方擔保人)及中國海外發展(作為賣方擔保人)就收購事項於二零一六年五月十一日訂立的有條件買賣協議
「收購完成」	指	根據收購協議的條款及條件完成收購事項
「收購完成日期」	指	緊隨董事局函件「收購事項－條件」一節所載條件全部獲達成及／或獲豁免之日後的第五個營業日或賣方與買方可能書面協定的收購完成發生的有關其他日期
「收購代價」	指	買方根據收購協議就銷售股份及銷售貸款應付的總代價(根據收購協議的條款及條件予以調整)
「頌寧置業」	指	頌寧置業有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為目標公司的直接全資附屬公司
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事局」	指	董事局
「營業日」	指	香港銀行一般開放辦理業務的日子(星期六或星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「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)，即於收購協議下的賣方擔保人
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司(包括目標集團)

釋 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有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3311)
「完成賬目」	指	由買方及賣方根據收購協議的條款編製及協定或釐定的目標集團於收購完成日期的未經審核綜合賬目
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中建總」	指	中國建築工程總公司，根據中國法律成立及組織及存續的中國國有企業，為本公司的最終控股公司
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國成立的公司，其股份在上海證券交易所上市(股份代號：601668)
「遞延付款」	指	具有董事局函件「收購事項－支付收購代價」一節所賦予的涵義
「按金」	指	具有董事局函件「收購事項－支付收購代價」一節所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	召開及將予舉行以供獨立股東考慮及(倘適當)批准收購協議、認購協議及該等協議項下分別擬進行的交易(包括授出特別授權)的本公司股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港幣」	指	香港法定貨幣港元

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事成立的本公司獨立董事委員會，以就收購協議、認購協議及該等協議項下分別擬進行的交易(包括授出特別授權)向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」 或「天達」	指	天達融資亞洲有限公司，天達銀行的全資附屬公司，並為根據《證券及期貨條例》持有牌照可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法團，為獨立董事委員會委任的獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東就收購協議、認購協議及該等協議項下分別擬進行的交易(包括授出特別授權)提供意見
「獨立股東」	指	在股東特別大會上，就批准收購協議、認購協議及該等協議項下分別擬進行的交易(包括授出特別授權)進行表決時，不須放棄表決權的股東
「初始代價」	指	具有董事局函件「收購事項—代價」一節所賦予的涵義
「萊坊」	指	萊坊測計師行有限公司，一家合資格估值師，及為獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後實際可行日期」	指	二零一六年五月二十五日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「最後完成日期」	指	二零一六年六月二十三日或收購協議及認購協議的相關訂約方可能分別協定的有關較後日期
「中謙」	指	中謙發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為目標公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣

釋 義

「該物業」	指	於土地註冊處登記為內地段第8780號之整幅土地及上建位於香港軒尼詩道139號及駱克道138號現稱中國海外大廈之樓宇及其他建築物之2,557份不分割等份份數中之2,519份，和持有、使用、佔用及享用整棟大廈所有之獨家專屬權利及特權(包括(i)非工業發展(不包括公共區域)及保留份數及(ii)公共區域，但不包括站點入口(非工業發展、公共區域、站點入口及保留份數分別於土地註冊處以註冊摘要編號UB8360908號登記之公契及管理協議界定)
「建議交易事項」	指	收購事項及認購事項的統稱
「買方」	指	皆樂環球有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售貸款」	指	目標公司於收購完成日期欠付賣方的股東貸款，其金額等於總額的面值。
「銷售股份」	指	目標公司已發行股本中面值1.00美元的1股普通股，相當於目標公司的全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.025元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「特別授權」	指	股東特別大會上建議獨立股東授出以配發及發行合共431,824,639股認購股份的特別授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購人」 或「中國海外」	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，於本公司及中國海外發展的已發行股本中直接及間接擁有分別約57.59%及61.18%權益，即於認購協議項下的認購人

釋 義

「認購事項」	指	認購人根據認購協議的條款及條件認購認購股份
「認購協議」	指	本公司與認購人就認購事項於二零一六年五月十一日訂立的有條件認購協議
「認購完成」	指	根據認購協議的條款及條件完成認購事項
「認購完成日期」	指	緊隨董事局函件「認購事項－條件」一節所載條件全部獲達成或獲豁免之日後的第五個營業日或本公司與認購人可能書面協定及認購完成發生的有關其他日期
「認購價」	指	每股認購股份港幣 11.14 元
「認購股份」	指	認購人根據認購協議的條款及條件將予認購的合共 431,824,639 股新股份，各自為一股「認購股份」
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	怡茂環球有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	目標公司及目標附屬公司的統稱
「目標集團負債淨額」	指	目標集團的經調整負債淨額，即目標集團綜合資產總額(不包括該物業價值)減目標集團綜合負債總額(不包括銷售貸款及遞延稅項)，如將收錄於完成賬目的目標集團於二零一六年四月三十日或(視情況而定)於收購完成日期的未經審核綜合管理賬目所示
「目標附屬公司」	指	頌寧置業及中謙的統稱
「賣方」	指	鼎昇控股有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司及中國海外發展的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比
「平方呎」	指	平方呎



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)

執行董事：

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

吳明清先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

何鍾泰博士

李民橋先生

梁海明博士

李承仕先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

軒尼詩道139號

中國海外大廈28樓

敬啟者：

(I) 須予披露及關連交易：

**建議收購目標公司的
全部已發行股本及股東貸款
及**

(II) 關連交易：

建議向一名關連人士發行新股份

緒言

茲提述本公司日期為二零一六年五月十一日有關收購事項及認購事項的公告。董事局宣佈，於二零一六年五月十一日(交易時段後)：

- (a) 買方(本公司的一家間接全資附屬公司)、賣方、本公司(作為買方擔保人)與中國海外發展(作為賣方擔保人)訂立收購協議，據此買方有條件地同意收購及賣方有條件地同意出售銷售股份(相當於目標公司的全部已發行股本)及銷售貸款，初始代價為港幣4,810,526,473元(可予調整)；及

董事局函件

- (b) 本公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人有條件地同意認購及本公司有條件地同意向認購人配發及發行431,824,639股認購股份，認購價為每股認購股份港幣11.14元。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)收購協議及認購協議的詳情；(ii)獨立董事委員會經考慮獨立財務顧問對收購協議、認購協議及該等協議項下分別擬進行的交易(包括授出特別授權)的意見就上述協議及交易的意見函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iv)該物業估值詳情；及(v)將予召開以酌情考慮及批准收購協議、認購協議及該等協議項下分別擬進行的交易(包括授出特別授權)的股東特別大會的通告。

收購事項

以下載列收購協議的主要條款：

日期

二零一六年五月十一日(交易時段後)

訂約方

- (i) 買方(本公司的一家間接全資附屬公司)，作為買方；
- (ii) 賣方(中國海外發展的一家間接全資附屬公司)，作為賣方；
- (iii) 本公司，作為買方擔保人；及
- (iv) 中國海外發展，作為賣方擔保人。

賣方為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，乃一家投資控股公司。中國海外發展為賣方的間接控股公司，乃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。

本公司及中國海外發展分別加入為收購協議的訂約方，以擔保買方及賣方履行及遵守其各自於收購協議下的所有責任及承諾。

將予收購的資產

銷售股份(相當於目標公司的全部已發行股本)及銷售貸款，免除一切產權負擔並連同其附帶的一切權利，包括收取於收購完成日期或之後宣派、作出或派付的一切股息及其他分派的權利。

於最後實際可行日期，該物業是目標集團的唯一主要資產。

代價

收購代價款項將等於港幣4,810,526,473元(「**初始代價**」)，可按下文「收購事項－支付收購代價」一節分段(c)所載予以調整。初始代價為(i)港幣4,835,000,000元(由賣方與買方各自考慮其自身代理估值後協定的該物業價值)減(ii)港幣24,473,527元(即目標集團於二零一六年四月三十日的未經審核綜合管理賬目內所載目標集團負債淨額(「**估計目標集團負債淨額**」)的數額)。

收購代價由賣方與買方經考慮(主要包括)的估計目標集團負債淨額、於二零一六年四月三十日銷售貸款金額港幣960,078,755元以及本公司的獨立物業估值師萊坊評估該物業的市場估值等因素後公平磋商得出。

支付收購代價

收購代價須按以下方式以現金支付：

- (a) 於收購協議日期後五個營業日內，買方須向賣方支付港幣240,526,324元款項(「**按金**」)，即初始代價的5%；
- (b) 於收購完成時，買方須向賣方支付港幣2,164,736,913元款項，即初始代價的45%；
- (c) 於協定或釐定完成賬目後五個營業日內：
 - (i) 倘根據完成賬目釐定的目標集團負債淨額低於估計目標集團負債淨額，買方須向賣方支付該差別金額；或
 - (ii) 倘根據完成賬目釐定的目標集團負債淨額超過估計目標集團負債淨額，賣方須向買方支付該差別金額；及
- (d) 於收購完成日期後3個曆月內，買方須向賣方支付港幣2,405,263,236元款項(「**遞延付款**」)，即初始代價的50%。

董事局函件

遞延付款須遵守以下條款：

- (i) 倘買方於收購完成日期後1個曆月內向賣方支付遞延付款，將不會就遞延付款計算利息；
- (ii) 倘買方於收購完成日期後1個曆月後但於3個曆月內向賣方支付遞延付款，買方須就遞延付款按3.4%的年利率支付收購完成日期至實際付款日的利息；及
- (iii) 倘買方並未於收購完成日期後3個曆月內向賣方支付遞延付款(或倘任何一方未能於付款到期日支付其根據收購協議到期及應付的任何金額)，違約方須就於付款到期日至實際付款日的未付金額按香港上海滙豐銀行有限公司港元最優惠利率上浮3%的年利率支付利息。

賣方授權中國海外發展代表賣方接收任何部分的收購代價付款。

條件

收購事項須待下列條件於最後完成日期或之前有條件地達成及／或豁免後，方告完成：

- (a) 遵照及根據上市規則所規定，獨立股東已於股東特別大會上批准收購協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 認購協議下先決條件已獲達成及／或豁免(視情況而定)(惟要求收購協議成為無條件的條件除外)；及
- (c) 於收購完成若非因本條件而應已發生之前及之日，賣方及中國海外發展根據收購協議作出的保證在所有重大方面仍為真實及準確，且不會在任何重大方面有誤導成份。

隨收購事項進行，買方可於考慮本公司及股東的最佳整體利益後全權酌情隨時書面豁免上述條件(c)。於最後實際可行日期，本公司概無意豁免上述條件(c)，且上述條件概無獲達成及／或豁免。

收購完成

在認購協議同時完成的規限下，收購完成須於收購完成日期發生。

收購事項完成後，目標集團各成員公司將成為本公司間接全資附屬公司，而目標集團的財務業績將合併至本集團的財務報表。

終止及歸還按金

倘收購協議根據其條款終止，訂約方的所有權利及責任將於終止時即時停止，惟以下所列者除外：

- (a) (i) 倘收購協議因「收購事項－條件」一節所載任何條件於最後完成日期或之前並無獲達成及／或豁免而終止，在此情況下，收購協議將會自動終止；或(ii) 倘買方於賣方無法或不願遵守收購協議項下相關責任以推進收購完成時選擇終止收購協議，則買方支付的按金應在該終止日期起計五個營業日內退還予買方(不計任何利息或成本)；
- (b) 倘賣方於買方無法或不願遵守收購協議項下相關責任以推進收購完成時選擇終止收購協議，則按金應由賣方於終止日期沒收，作為算定損害賠償；及
- (c) 終止收購協議不得影響或損害收購協議訂約方當時的累算權利及責任(包括就違約(如有)追討損害賠償的權利，而此違約導致任何收購協議訂約方的終止及任何其他終止前的違約)。

認購事項

以下載列認購協議的主要條款：

日期

二零一六年五月十一日(交易時段後)

訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 認購人。

董事局函件

認購人為一家於香港註冊成立的有限公司，於最後實際可行日期直接及間接擁有本公司已發行股本約57.59%權益，且認購人為中建股份的全資附屬公司，繼而為中建總的附屬公司。

認購股份

根據認購協議，本公司有條件地同意向認購人配發及發行，及認購人有條件地同意按認購價認購認購股份，免除一切產權負擔並連同認購股份於認購完成日期附帶的一切權利及利益，惟須受限於認購協議的條款及條件。

於認購事項下將配發及發行431,824,639股認購股份(總面值約為港幣10,795,616元)，佔(i)於最後實際可行日期本公司已發行股本約10.65%；及(ii)通過配發及發行認購股份擴大後的本公司已發行股本約9.62%。

認購價

認購事項的代價為港幣4,810,526,478.46元(即每股認購股份港幣11.14元)，將於認購完成時由認購人以現金結算。認購價：

- (i) 較股份於二零一六年五月十一日(即認購協議日期)在聯交所所報的收市價每股股份港幣11.38元折讓約2.11%；
- (ii) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份港幣9.81元溢價約13.56%；及
- (iii) 較於二零一五年十二月三十一日本公司擁有人應佔本公司每股股份經審核綜合資產淨值約港幣5.24元溢價約112.60%。

認購價乃由本公司與認購人參考(其中包括)股份的現行市價經公平磋商得出。董事(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問的意見後發表的意見已載於本通函內)認為，認購協議的條款(包括認購價)屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

條件

認購完成須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 遵照及根據上市規則所規定，獨立股東已於股東特別大會(或其任何續會)上批准認購協議及其項下擬進行或與其相關的交易(包括發行及配發認購股份)；

董事局函件

- (b) 聯交所上市委員會已批准所有認購股份於聯交所主板上市及買賣；
- (c) 收購協議下先決條件已獲達成或獲豁免(視情況而定)(惟要求認購協議成為無條件的條件除外)；
- (d) 根據上市規則及／或聯交所可能規定的有關其他條件已獲得任何同意、批准及遵守；
- (e) 股份於聯交所持續上市及買賣，惟不超過連續10個交易日(或認購人可能以書面形式合理接受的有關較長期間)的短暫停牌除外；及並無收到聯交所通知，表示股份於聯交所的上市地位將由於認購完成而遭撤銷；
- (f) (倘要求)已從有關政府、法院、其他監管機構、銀行、金融機構或其他第三方取得就有關履行認購協議屬必要的同意、許可、授權、豁免、命令、批准、確認、准許、免除、登記、存檔及其他批文，且於認購完成前尚未撤回；
- (g) 本公司根據認購協議作出的聲明、保證及承諾在所有重大方面仍為真實及準確，及於認購協議日期及認購完成時並無任何重大方面產生誤導，猶如於認購完成時重複有關聲明、保證及承諾；及
- (h) 認購人根據認購協議作出的聲明、保證及承諾在所有重大方面仍為真實及準確，及於認購協議日期及認購完成時並無任何重大方面產生誤導，猶如於認購完成時重複有關聲明、保證及承諾。

認購人可行使其絕對酌情決定權隨時以書面豁免上述條件(e)及(g)(或其中的一部分)。本公司可行使其絕對酌情決定權隨時以書面豁免上述條件(h)(或其中的一部分)。隨認購事項進行，經考慮本公司及股東的最佳整體利益(就本公司而言)，認購人或(視乎情況而定)本公司將根據當時情況行使其豁免權。於最後實際可行日期，本公司概無意豁免前述條件(h)，且認購人已告知本公司，彼概無意豁免前述條件(e)及(g)。倘上述條件並無於最後完成日期或之前在各方面達成或獲認購人或本公司豁免，則認購協議須即時予以終止及不再有效，且訂約方均不得針對其他訂約方提出任何申索，但關於先前違反其條款的申索則除外。

於最後實際可行日期，上述先決條件概無獲達成及／或豁免。

董事局函件

認購完成

待收購協議同步完成後，認購完成方可於認購完成日期作實。

認購股份的地位

認購股份於發行及全數繳足後，彼此之間及與認購完成日期已發行股份在所有方面享有同等地位。

申請上市

本公司已向聯交所上市委員會申請批准認購股份上市及買賣。

特別授權

認購股份將根據在股東特別大會上建議獨立股東授出的特別授權配發及發行。

過去十二個月期間的集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前十二個月內並無進行任何集資活動。

對本公司股權架構的影響

經作出一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信，本公司現有股權架構及於認購完成後對本公司股權架構的影響載列如下：

股東	於最後實際可行日期		緊隨認購完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
認購人及其聯繫人	2,336,091,659 ^(附註1)	57.59	2,767,916,298	61.67
董事	13,541,496	0.33	13,541,496	0.30
公眾股東	1,706,681,467	42.08	1,706,681,467	38.03
	4,056,314,622	100.00	4,488,139,261	100.00

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，在該等股份數目中，2,239,953,308股股份由認購人作為實益擁有人持有及96,138,351股股份由認購人的一家全資附屬公司持有。

董事局函件

(2) 該等數字乃假設於最後實際可行日期至認購完成日期期間本公司已發行股本並無任何變動而計算得出。

有關目標集團及該物業的資料

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要業務活動為投資控股。頌寧置業的主要業務活動為投資控股，而中謙的主要業務活動為物業投資。於最後實際可行日期，目標公司透過頌寧置業間接擁有中謙的全部已發行股本，中謙則擁有該物業。

該物業位於香港灣仔區。該物業包括名為中國海外大廈之整棟樓宇，總建築面積約為217,754平方呎。經作出一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信，目標公司除持有頌寧置業(中謙的直接控股公司)全部已發行股本外並無擁有任何其他業務，而頌寧置業除透過中謙持有該物業外，並無擁有任何其他業務。

由本公司獨立物業估值師評估的該物業於二零一六年四月三十日的市值為港幣50.20億元。

目標集團於二零一六年四月三十日的未經審核綜合資產淨值約為港幣23.70億元。

由於目標公司於二零一五年十一月十六日成立，故未能提供此收購事項前緊接的兩個財務年度(除稅前及後)的溢利。以下載列頌寧置業於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的若干未經審核綜合財務資料概要：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一五年
	港幣百萬元	港幣百萬元
除稅項及非經常性項目前的溢利	83	440
除稅項及非經常性項目後的溢利	75	436

頌寧置業截至二零一五年十二月三十一日止年度除稅項及非經常性項目前及後的綜合淨溢利較二零一四年同期大幅增加乃主要歸因於該物業的公平值變動導致收益增加。

董事局函件

於一九八九年，中國海外發展集團購買頌寧置業(透過中謙持有該物業所在土地)的原收購成本約為港幣1.15億元。

收購協議並無提供任何溢利擔保安排，或據此認購人及／或本集團將有權將銷售股份售回賣方的任何選擇權或類似權利。

建議交易事項的財務影響

該物業將在受該物業現有租賃權的規限及附有其利益的情況下售予買方。收購完成後，本集團將享有對本公司盈利有正面影響的該物業租金收入。建議交易事項完成後，預計本公司的綜合資產總值將約為增加港幣39.5億元，且對本公司的綜合負債並無任何重大影響。

建議交易事項的理由及裨益以及所得款項用途

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資業務以及其他業務。本集團主要從事樓宇建造、土木工程、基建項目投資及項目諮詢業務。認購人及其附屬公司(不包括中國海外發展集團、本集團及其他上市附屬公司)主要從事投資控股及物業開發。

該物業位於香港主要商業區之一，是一幢甲級寫字樓，本集團目前的香港總辦事處及主要營業地點位於該大廈。董事相信，收購事項能夠透過擁有本公司總部所在的整棟大廈促進本集團業務發展、強化其品牌名稱以及給予股東、客戶及其他利益相關者正面的企業形象。董事亦相信，本集團能夠從穩定的投資收入及該物業的進一步升值中受益。

為鞏固本集團的資金基礎及淨資產負債比率，董事已考慮可能的融資方法(包括銀行借款、公開發售、供股及認購事項)並比較有關融資方法可行性。經充分查詢及考慮後，於(i)銀行借款將導致本公司的額外利息開支，進一步增加資產負債比率且本集團可能須提供資產抵押或質押；及(ii)透過公開發售或供股籌集資金將須與潛在商業包銷商長時間討論且不可避免地產生佣金，董事認為，與其他替代方法相比，認購事項乃本集團籌集額外資金及就其中國基礎設施投資業務發展增加財務能力的最具成本效益及最有利方法。此外，認購事項反映認購人對本集團日後業務發展的強力支持及信心。

董事局函件

於認購事項完成後，認購事項的所得款項總額將合共為港幣4,810,526,478.46元及認購事項的所得款項淨額合共(經扣除將由本公司承擔與認購事項有關的相關開支約港幣600,000元)估計約為港幣4,809,926,478元，相當於發行價淨額每股認購股份約港幣11.139元。認購事項的所得款項淨額擬由本集團悉數用作一般企業用途(包括撥資進行收購事項及其在中國的基建設施項目)。

上市規則涵義

於最後實際可行日期，認購人為本公司及中國海外發展各自的股東，擁有本公司及中國海外發展已發行股本中分別約57.59%及61.18%權益。因此，根據上市規則第十四A章，認購人(由於其為本公司的控股股東)及中國海外發展(由於其為認購人的聯繫人)均為本公司的關連人士。

就收購事項而言，由於根據上市規則第14.07條的最高適用百分比率超過5%但低於25%，而收購事項總代價超過港幣10,000,000元，故收購事項構成(i)本公司一項不獲豁免關連交易，須遵守上市規則第十四A章下的申報、公告及獨立股東批准規定；及(ii)本公司一項須予披露交易，須遵守上市規則第十四章下的通知及公告規定。

就認購事項而言，由於根據上市規則第14.07條的最高適用百分比率超過5%但低於25%，而認購事項的總代價超過港幣10,000,000元，故認購事項構成本公司一項不獲豁免關連交易，須遵守上市規則第十四A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。

股東特別大會

本公司將於二零一六年六月十七日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈30樓舉行股東特別大會，會上將提呈獨立股東考慮並酌情批准收購協議、認購協議及其項下分別擬進行的交易(包括授出特別授權)的普通決議案，大會通告載於本通函第48至50頁。

隨附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並無論如何於舉行股東特別大會或其任何續會的指定時間不少於四十八小時前，盡快交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票，而在此情況下，先前遞交的代表委任表格將被視作已撤回。

董事局函件

本公司將於二零一六年六月十六日(星期四)至二零一六年六月十七日(星期五)(首尾兩日包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以釐定有權出席股東特別大會並於會上投票的股東，期間不會登記任何股份過戶。為合資格出席股東特別大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同相關股票，必須於二零一六年六月十五日(星期三)下午四時三十分之前交至本公司之股份過戶登記香港分處卓佳標準有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)以作登記。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會將以投票方式進行表決。股東特別大會主席將按照本公司的組織章程細則要求投票表決將於股東特別大會上提呈的決議案。鑒於認購人於建議交易事項的重大權益，認購人(即本公司控股股東)及其聯繫人將於股東特別大會上就有關建議交易事項的決議案放棄投票。於最後實際可行日期，認購人及其聯繫人合共持有2,336,091,659股股份，佔本公司已發行股本的約57.59%，彼等將於股東特別大會上放棄投票。概無董事於收購事項或認購事項中擁有重大權益，因此董事毋須就批准收購事項及認購事項的董事局決議案放棄投票。投票結果將於股東特別大會後根據上市規則第2.07C條予以公佈。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)已告成立，以就收購協議、認購協議及其項下分別擬進行的交易(包括授出特別授權)向獨立股東提供意見及推薦建議。天達已獲委任為獨立財務顧問，以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

推薦建議

謹請閣下垂注分別載於本通函第19至20頁以及第21至37頁的獨立董事委員會意見函件及獨立財務顧問函件。

亦請閣下垂注本通函附錄所載的附加資料及股東特別大會通告。

董事(包括獨立非執行董事，彼等於考慮獨立財務顧問的意見後發表的意見已載於本通函內)認為，建議交易事項(包括授出特別授權)(儘管並非於本集團一般及日常業務過程中進行)符合本公司及股東的整體利益，而認購協議及收購協議的條款乃按正常商業條款訂立且屬公平合理。董事建議股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的決議案，以批准收購協

董事局函件

議、認購協議及其項下分別擬進行的交易(包括授出特別授權)。閣下於決定如何就將於股東特別大會上提呈的決議案投票前，務請細閱上文所述獨立董事委員會函件及獨立財務顧問函件。

其他資料

亦謹請閣下垂注本通函附錄所載的資料。

此致

列位股東 台照

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
謹啟

二零一六年五月三十日



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)

敬啟者：

(I) 須予披露及關連交易：

**建議收購目標公司的
全部已發行股本及股東貸款
及**

(II) 關連交易：

建議向一名關連人士發行新股份

吾等謹此提述本公司日期為二零一六年五月三十日的通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定詞彙於本函件內具有相同涵義。

吾等已獲委任成立獨立董事委員會，以就收購協議、認購協議及其項下分別擬進行的交易(包括授出特別授權)向獨立股東提供意見。天達融資亞洲有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就相同事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等 敬請 閣下垂注載於通函第6至18頁的董事局函件，其中載有(其中包括)有關收購協議及認購協議的資料，以及載於通函第21至37頁的獨立財務顧問函件，其中載有其就相同事宜的意見及推薦建議。

經考慮獨立財務顧問的意見及推薦建議以及獨立財務顧問認為的主要因素及原因，吾等認為，建議交易事項(包括授出特別授權)(儘管並非於本集團一般及日常業務過程中進行)符合本公司及股東的整體利益，且認購協議及收購協議的條款乃按一般商業條款訂立及就獨立股東而言屬公平合理。

獨立董事委員會函件

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，以批准收購協議、認購協議及其項下分別擬進行的交易（包括授出特別授權）。

此致

列位獨立股東 台照

代表

中國建築國際集團有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
何鍾泰

獨立非執行董事
李民橋

獨立非執行董事
梁海明

獨立非執行董事
李承仕

謹啟

二零一六年五月三十日

獨立財務顧問函件

以下為從天達接獲的函件文本，當中載有有關收購協議，認購協議及該等協議項下分別擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以供載入本通函。



Investec Capital Asia Ltd
Room 3609, 36/F, Two International Finance Centre
8 Finance Street, Central, Hong Kong
香港中環金融街8號國際金融中心二期36樓3609室
Tel / 電話：(852) 3187 5000
Fax / 傳真：(852) 2501 0171
www.investec.com

敬啟者：

(I) 須予披露及關連交易：
建議收購目標公司的
全部已發行股本及股東貸款

及

(II) 關連交易：
建議向一名關連人士發行新股份

I. 緒言

謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就建議交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零一六年五月三十日的通函（「通函」）所載的董事局函件（「董事局函件」）內，而本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一六年五月十一日，買方（貴公司的一家間接全資附屬公司）、賣方、貴公司與中國海外發展訂立收購協議，據此買方有條件地同意收購及賣方有條件地同意出售銷售股份（相當於目標公司的全部已發行股本）及銷售貸款，初始代價為港幣4,810,526,473元（可予調整）。

獨立財務顧問函件

於同日，貴公司與認購人訂立認購協議，據此，認購人有條件地同意認購及貴公司有條件地同意向認購人配發及發行431,824,639股認購股份，認購價為每股認購股份港幣11.14元。

於收購協議及認購協議日期，認購人為貴公司及中國海外發展各自的股東，擁有貴公司及中國海外發展已發行股本中分別約57.59%及約61.18%的權益。因此，根據上市規則第十四A章，認購人(由於其為貴公司的控股股東)及中國海外發展(由於其為認購人的聯繫人)均為貴公司的關連人士。

此外，就收購事項而言，由於根據上市規則第14.07條的最高適用百分比率就貴公司而言超過5%但低於25%，而收購事項的總代價超過港幣10,000,000元，故收購事項構成上市規則第十四章下貴公司一項須予披露交易及上市規則第十四A章下貴公司一項不獲豁免關連交易。於此基礎上，收購事項須遵守上市規則第十四A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。

此外，就認購事項而言，由於根據上市規則第14.07條的最高適用百分比率超過5%但低於25%，而認購事項的總代價超過港幣10,000,000元，故認購事項構成貴公司一項不獲豁免關連交易，須遵守上市規則第十四A章下的申報、公告及獨立股東批准規定。

鑒於認購人於建議交易事項的重大權益，認購人(即貴公司控股股東)及其聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，認購人及其聯繫人之一持有合共2,336,091,659股股份。就董事所知、所悉及所信，除上述人士外，貴公司並無其他股東須於股東特別大會上就批准建議交易事項的決議案放棄投票。

II. 獨立董事委員會

董事局現時包括(i)六名執行董事，即周勇先生、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；及(ii)四名獨立非執行董事，即何鍾泰博士、李民橋先生、梁海明博士及李承仕先生。

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事(即何鍾泰博士、李民橋先生、梁海明博士及李承仕先生)組成)已告成立，就建議交易事項及建議交易事項是否符合貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

獨立財務顧問函件

吾等獲委任就該等方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並就建議交易事項發表觀點，供獨立董事委員會在向獨立股東作出推薦意見時予以考慮。

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團且與 貴集團概無關連，因此，吾等符合資格就建議交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。除獲委任為獨立財務顧問外，吾等於過往兩年並無擔任 貴集團的獨立財務顧問。除就獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問的委任而應付吾等的正常顧問費外，概不存在吾等可向 貴公司收取任何其他費用或利益的安排。

III. 意見基礎及假設

於達致吾等的意見時，吾等僅倚賴通函所載陳述、資料、意見及聲明以及 貴集團及／或其高級管理人員（「管理層」）及／或董事向吾等提供的資料及聲明。吾等假定通函所載或所述或由 貴集團及／或管理層及／或董事提供、作出或發出的所有該等陳述、資料、意見及聲明（彼等就此負全責）於作出及發出時均屬真實、準確及有效，且於最後實際可行日期仍為真實及有效。吾等假定通函所載由董事就有關 貴集團的事項作出或提供的所有意見及聲明均經過審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求並獲 貴公司及／或管理層及／或董事確認，通函所提供及所述資料並無遺漏重大事實。

吾等認為吾等已審閱目前可供查閱的所有資料及文件，以使吾等達致知情見解，並證實吾等倚賴所獲提供的資料為吾等的意見提供合理依據。吾等並無理由懷疑由 貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性及完整性，亦無理由相信吾等所獲提供或上述文件所述的資料中有隱瞞或遺漏重大資料。吾等認為吾等已審閱足夠相關資料及文件，並已採取上市規則第13.80條（包括相關附註）規定的合理措施達致知情意見，以作為依賴通函所載資料的準確性的合理依據，及為吾等的推薦意見提供一個合理基礎。然而，吾等並無就獲提供的資料進行任何獨立核證，亦無就 貴公司、中國海外發展、目標公司及彼等各自的股東及附屬公司或聯屬公司的業務及事務或彼等各自經營所在市場的前景進行任何獨立調查。

IV. 主要考慮因素及理由

在就收購協議及認購協議達致吾等的意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 背景資料

1.1 有關 貴集團的資料

貴集團的主要活動為建築及相關活動以及基建投資項目及營運。貴集團的營業額為源自建築工程合約、外牆工程業務、基建投資項目、基建營運、項目監理服務、銷售建築材料、機械租賃、物流業務及保險合約的收入。以下所載為 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的營業額，摘錄自 貴公司截至二零一五年十二月三十一日止年度的年度報告（「二零一五年年報」）。

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零一五年	二零一四年
	港幣百萬元	
建築工程合約收入	21,676.3	17,506.7
基建投資項目收入(附註1)	13,008.0	14,097.9
外牆工程業務收入	1,784.4	1,382.0
基建營運收入(附註2)	946.0	922.0
其他(附註3)	498.5	531.0
總收入	37,913.2	34,439.6

附註：

- (1) 基建投資項目收入包括了建造—移交模式所提供的建造服務的營業額及相關的利息收入。
- (2) 基建營運收入包括了熱電業務及收費道路營運收入。
- (3) 其他主要為項目監理服務、銷售建築材料、機械租賃、物流業務及保險合約收入。

貴集團的總收入由截至二零一四年十二月三十一日止年度的約港幣34,439,600,000元增至截至二零一五年十二月三十一日止年度的約港幣37,913,200,000元，增幅約為10.1%。有關增加主要是由於建築工程合約收入增加約港幣4,169,600,000元。

獨立財務顧問函件

以下所載為 貴集團按地域劃分的收入及 貴集團截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的分部業績明細，摘錄自二零一五年年報。

	分部收入		分部業績	
	截至		截至	
	十二月三十一日止年度 二零一五年	十二月三十一日止年度 二零一四年	十二月三十一日止年度 二零一五年	十二月三十一日止年度 二零一四年
	港幣百萬元			
香港	16,183.6	15,284.8	833.4	899.0
中國內地	14,631.0	15,516.9	3,528.4	3,305.6
澳門	5,314.2	2,255.9	730.8	328.3
海外	—	—	(28.4)	(53.6)
遠東環球集團	1,784.4	1,382.0	19.0	(115.0)
總收入	37,913.2	34,439.6	5,083.2	4,364.3

如上表所載，截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，於香港產生的收入分別約佔 貴集團總收入的 44.4% 及 42.7%。然而，截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度，香港的分部業績分別約佔 貴集團總分部業績的 20.6% 及 16.4%。

以下所載為 貴公司綜合財務狀況表概要，摘錄自二零一五年年報：

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
	港幣百萬元	
總資產	70,064.5	66,579.1
銀行結餘及現金	8,015.2	7,452.4
總負債	48,817.5	46,581.4
總借款	17,773.2	14,818.9
總權益	21,247.0	19,997.7

於二零一五年十二月三十一日， 貴集團的總銀行結餘及現金約為港幣8,015,200,000元，較二零一四年十二月三十一日的約港幣7,452,400,000元增加約7.6%。於二零一五年十二月三十一日， 貴集團的總借款約為港幣17,773,200,000元，較二零一四年十二月三十一日的約港幣14,818,900,000元增加約19.9%。於二零一五年十二月三十一日， 貴集團的淨借款¹為港幣9,758,000,000元，淨借貸比率²約為45.9%。

淨借款及淨借貸比率²自二零一四年十二月三十一日起略有上升， 貴集團於二零一四年十二月三十一日的淨借款約為港幣7,366,500,000元，淨借貸比率約為36.8%。吾等從二

¹ 根據二零一五年年報，淨借款乃總借款(包括綜合財務狀況表所列示的流動及非流動借款)扣減銀行結餘及現金等價物計算得出

² 淨借貸比率為淨借款除以總權益

零一五年年報注意到，貴集團淨借貸比率上升主要是由於資本開支增加及因人民幣貶值導致的匯兌儲備減少所致。

1.2 有關目標公司及該物業的資料

目標公司為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司及為一家投資控股公司。於最後實際可行日期，目標公司透過頌寧置業間接擁有中謙的全部已發行股本，中謙則擁有該物業。

經作出一切合理查詢後就董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，目標公司除持有頌寧置業(中謙的控股公司)全部已發行股本外並無擁有任何業務，而頌寧置業除持有該物業外，並無擁有任何其他業務。

該物業位於香港灣仔區。根據獨立物業估值報告，該物業包括名為中國海外大廈之整棟樓宇，總建築面積(不包括停車位)約為217,754平方呎。該物業為30層的商業／寫字樓(包括底層及地下層)，坐落在灣仔地鐵站上。該樓宇於一九九一年竣工。管理層告知，底層及1樓包括零售店，而4至12樓及15至30樓作非工業發展之用。最頂5層目前被貴公司用作辦公室。

由貴公司獨立物業估值師評估的該物業於二零一六年四月三十日的市值約為港幣50.20億元。

目標集團於二零一六年四月三十日的未經審核綜合資產淨值約為港幣23.70億元。

以下載列頌寧置業於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度的若干未經審核綜合財務資料概要：

	截至	
	十二月三十一日止年度	
	二零一四年	二零一五年
	港幣百萬元	
除稅項及非經常性項目的純利	83	440
除稅項及非經常性項目後的純利	75	436

1.3 香港高端寫字樓市場概覽

根據差餉物業估價署發佈的香港物業報告－每月補編(二零一六年五月)，(i)私人寫字樓(甲級)的租金指數於二零一六年三月為235.6³(二零一五年平均數為230.9⁴)；及(ii)私人寫字樓(甲級)的售價指數於二零一六年三月為401.8³(二零一五年平均數為401.1⁴)。

吾等亦從國際商業房地產服務供應商於二零一六年三月發佈的香港寫字樓市場前景刊物(「市場報告」)中注意到，由於香港寫字樓物業提供的良好現金收入流，整體寫字樓購買於二零一六年將顯示出彈力。

市場報告指出，香港商業物業(尤其是寫字樓)因其與美元的貨幣掛鈎及大型內地公司對整幢寫字樓購買的需求使得在中國出現下滑的可能性較低。市場報告預計對黃金地段物業有限供應的需求日後將會保持。此外，市場報告指出，由於香港黃金地段可供出售的整幢寫字樓有限，倘優質物業能提供穩定的租金收入，通常會吸引更多關注。

2. 收購事項及認購事項的理由及裨益

根據管理層的意見，收購事項及認購事項的理由及裨益主要為以下方面：

2.1 資產重整

如二零一五年年報所載，貴集團港幣99億元非流動資產⁵中約港幣86億元位於中國，即約86.9%。鑒於貴集團的功能及呈報貨幣為港幣，及境外人民幣兌港幣的兌換比率(摘錄自彭博)由二零一五年一月一日的約人民幣1元兌港幣1.25元降至二零一五年十二月三十一日的約人民幣1元兌港幣1.18元，這對貴集團的全面收益產生不利影響。吾等從二零一五年年報中注意到，折算海外經營產生的匯兌差額總計虧損約港幣1,641,900,000元，根據管理層的意見主要是由於人民幣貶值所致。

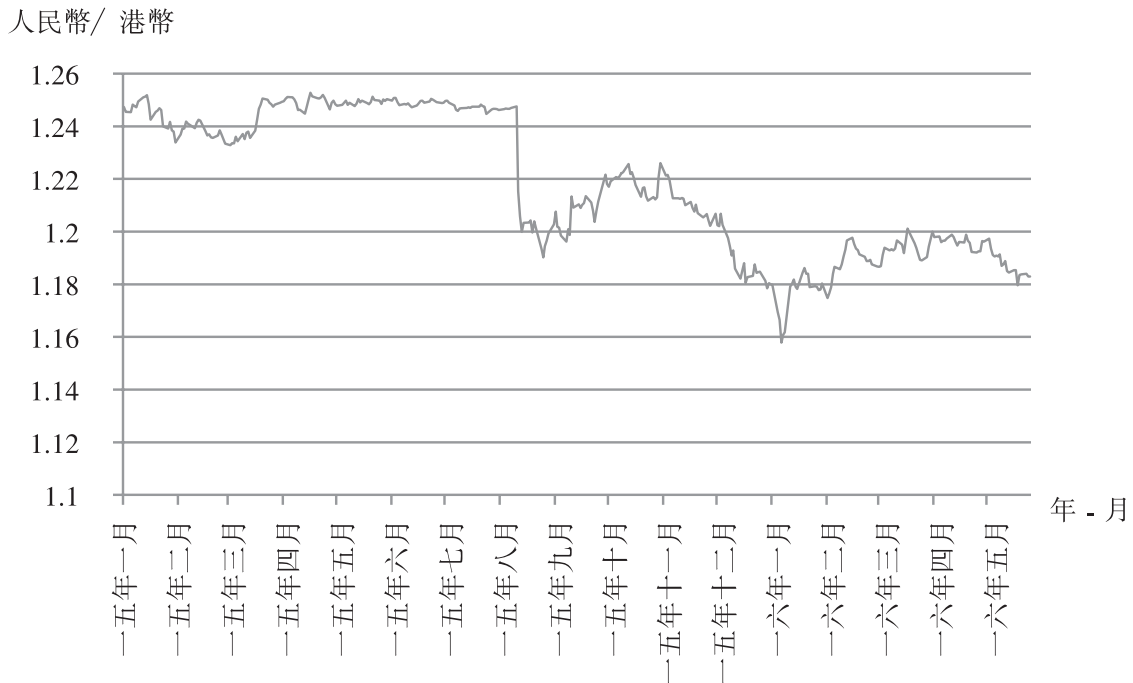
³ 差餉物業估價署發佈的暫定數字

⁴ 基於差餉物業估價署的實際及暫定數字

⁵ 根據二零一五年年報，不包括金融工具、可供出售投資、遞延稅項資產及於合營企業及聯營公司的權益

下文圖1載列於二零一五年一月一日至最後實際可行日期境外人民幣與港幣的每日兌換比率，在約人民幣1元兌港幣1.25元至人民幣1元兌港幣1.16元之間大幅波動：

圖1：境外人民幣與港幣的每日兌換比率



管理層認為，鑒於過往12個月左右中國貨幣供應的顯著增長，及為保持中國出口的價格競爭力，人民幣日後或會面對進一步貶值的壓力。於此基礎上，管理層認為，透過收購事項不斷增加的以港幣計值的資產將重新平衡 貴集團所持有以人民幣及港幣計值的資產的整體比重，故而調整 貴集團面對的人民幣匯率波動風險。

2.2 透過認購事項導致淨借貸比率下降

認購事項將使 貴集團的現金結餘增加約港幣4,809,900,000元。管理層告知，現金結餘增加將減少 貴集團的淨借款及降低淨借貸比率，因而為 貴集團發展其在中國的基建投資等業務提供更多財務空間。

此外，於認購事項完成後，認購事項的所得款項淨額合共(經扣除與認購事項有關的相關開支)估計約為港幣4,809,900,000元，相當於發行價淨額每股認購股份約港幣11.139元。儘管有上文所述，僅考慮認購事項的影響，由於已發行股份數目將會因認購事項而增加， 貴集團的每股資產淨值將會增加，並對 貴集團的每股盈利產生攤薄影響。

2.3 按低於市場估值於黃金地段的整幢購買機會極少

鑒於香港的土地供應有限，歷史上香港島的高端寫字樓場所廣受歡迎，且整幢購買機會有限。收購事項顯示，就 貴公司而言，按低於該物業市場估值的價格於地鐵站附近的黃金經營地段收購現有寫字樓的罕有機會。

有關該物業估值的詳情，請參閱本通函附錄一所載估值報告。由於收購代價低於獨立估值師提供的估值及經調整資產淨值(定義見下文)， 貴集團能夠按低於市價的價格收購搶手位置的高端物業。管理層告知，高端寫字樓物業(如該物業)應在提供穩定的現金收入流及長遠潛在增值。

2.4 貴集團的現金流量增加及收益基礎擴大

如上文「1.2 有關目標公司及該物業的資料」一節所述，該物業為30層的商業／寫字樓(包括底層及地下層)，坐落在灣仔地鐵站上。五層寫字樓目前由 貴集團佔用。預計 貴集團於認購事項完成後將繼續使用該物業的寫字樓單元作為其辦公室。認購事項完成後，該物業將立即產生正面現金流量並為 貴集團產生收益。

儘管 貴集團將繼續專注於香港及中國的建築及相關業務，該等業務具有固有週期性，該物業的租金收入將為 貴集團更穩定的收入來源，並分散與建築及相關業務經營有關的市場風險。

2.5 提升 貴集團的品牌及形象

如董事局函件所載，中國海外大廈是一幢甲級寫字樓， 貴集團目前的總部及主要營業地點位於該大廈。收購事項能夠提升 貴公司品牌及公司形象，並促進 貴集團業務發展。

3. 收購協議

3.1 收購協議的主要條款

收購協議的條款(包括收購協議訂約方、建議交易事項的標的事項及其條件)的詳情載於董事局函件「收購事項」一節。

3.2 收購代價

收購代價相等於港幣4,810,526,473元(可予調整)，即(i)賣方與買方之間各自經考慮其自身的代理估值後所協定的物業價值港幣4,835,000,000元；減(ii)目標集團於二零一六年四月三十日的未經審核綜合管理賬目所載的目標集團負債淨額港幣24,473,527元(「估計目標集團負債淨額」)。

收購代價乃由賣方與買方之間經公平磋商後達成，並計及(主要包括)估計目標集團負債淨額(主要包括貿易應收款項及現金及現金等價物減貿易應付款項、其他按金及稅項負債)、二零一六年四月三十日的銷售貸款金額及貴公司的獨立物業估值師評估的物業市場估值。

3.3 評估收購代價

於評估收購事項的價值時，我們主要考慮(i)獨立物業估值(其詳情載於本通函附錄一)；及(ii)經調整資產淨值(定義見下文)。

下文載列我們有關收購代價的分析。

(i) 物業估值

該物業乃由萊坊測計師行有限公司(「估值師」)於二零一六年四月三十日按評估價值港幣50.20億元進行估值。於評估收購代價時，我們已審閱並與估值師討論通函附錄一內獨立估值報告所載的物業估值的方法、所採用的基準及假設。此外，我們已與估值師就其專門知識及獨立性進行討論，並審閱聘用條款及評估估值師所進行工作範圍的適當性。

誠如本估值報告所載，於達致物業的市值時，估值師乃按照香港測量師學會頒佈之香港測量師學會估值準則，並計及(其中包括)業權及產權負擔、面積及樓齡。

就估值而言，估值師經參考市場上可取得之近期可比較交易之銷售憑證已採納銷售比較法。我們從估值師了解到，(i)銷售比較法是標的物業估值普遍採納的方法；及(ii)該方法被視為比依賴歷史成本數據的成本法及受所應用假設的準確程度所規限的現金流折現法更合適。我們認為所用方法與已考慮位於該物業所在類似地區的物業近期交易價格的市場慣例總體一致。

(ii) 與目標公司經調整資產淨值(「經調整資產淨值」)的比較

根據收購協議，貴公司將以收購代價收購(i)銷售股份，即目標公司的全部已發行股本；及(ii)銷售貸款。收購代價較經調整資產淨值折讓約3.7%。

基於管理層所提供的資料，經就(i)二零一六年四月三十日的物業估值港幣50.20億元(使用銷售比較法)減(ii)二零一六年四月三十日的估計目標集團負債淨額約港幣24,500,000元(不包括物業價值、銷售貸款及遞延稅項)作出調整後，經調整資產淨值約為港幣4.995,500,000元，即目標公司的資產總淨值。

鑒於收購代價乃由賣方與買方之間經公平磋商後達成，並計及(i)獨立物業估值；及(ii)收購代價較經調整資產淨值折讓，我們認為收購代價屬公平合理。

3.4 收購事項的可能財務影響

盈利

收購完成後，目標公司將成為貴公司的全資附屬公司，及目標集團的財務業績將於收購完成後併入貴集團綜合財務報表。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，目標集團的未經審核除稅項及非經常性項目後綜合純利約為港幣4.36億元。

資產淨值

基於目標公司於收購完成後成為貴公司的全資附屬公司，目標集團的所有資產及負債將併入貴集團。收購完成後，貴集團的投資物業及物業、廠房及設備結餘將增加，而現金結餘將因動用款項用於結算收購代價及有關開支而減少。

敬請股東垂注，貴集團將錄得的因收購事項產生的實際財務影響須經審核，並將取決於(其中包括)目標集團於完成之日的資產淨值。

4. 認購協議

認購協議條款的詳情(包括認購協議訂約各方)載於董事局函件「認購事項」一段。

根據認購協議，貴公司將按認購價每股港幣11.14元向中國海外配發及發行431,824,639股認購股份。認購價乃由認購協議訂約各方經計及(其中包括)股份的現行市價後公平磋商達成。

認購事項中將予配發及發行的認購股份相當於貴公司於最後實際可行日期已發行股本約10.65%及貴公司經配發及發行認購股份擴大的已發行股本約9.62%。

認購股份將與配發日期已發行股份在所有方面享有同等地位。

4.1 認購價與現行股價及 貴集團資產淨值的比較

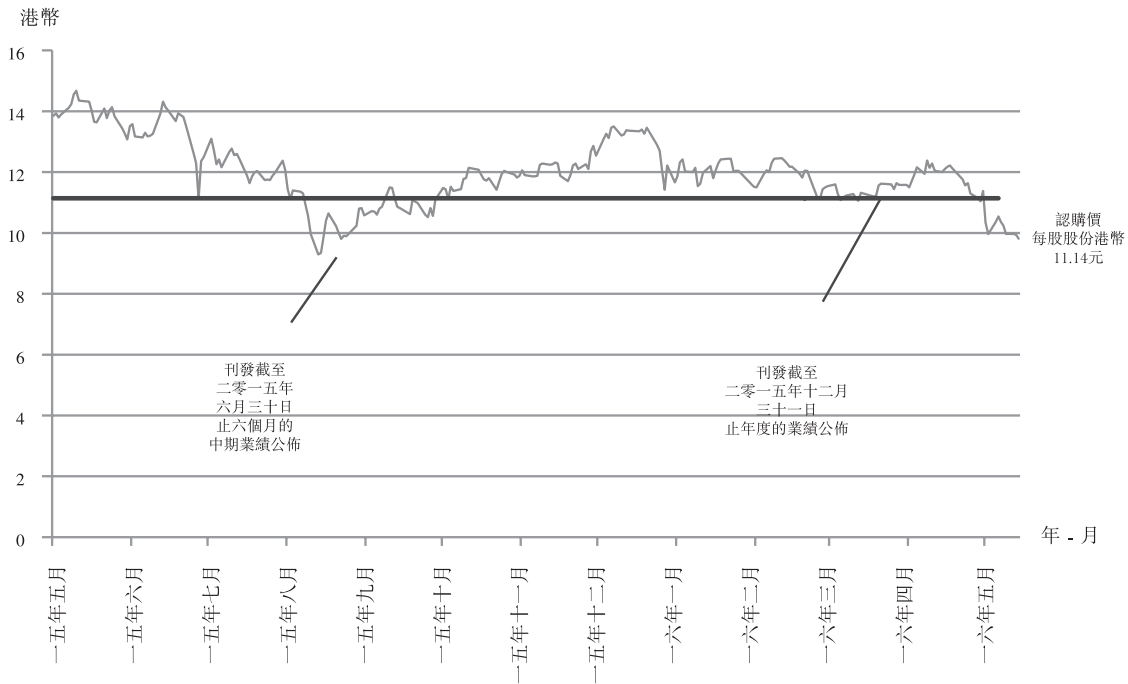
每股認購股份的認購價為港幣11.14元：

- (i) 較股份於認購協議日期在聯交所所報的收市價每股股份港幣11.38元折讓約2.11%；
- (ii) 較股份於認購協議日期(包括該日)前的連續五個交易日在聯交所所報的收市價每股股份港幣11.30元折讓約1.42%；
- (iii) 較股份於最後實際可行日期在聯交所所報的收市價每股股份港幣9.81元溢價約13.56%；及
- (iv) 較於二零一五年十二月三十一日貴公司每股股份總權益應佔未經審核綜合資產淨值約港幣5.24元溢價約112.60%。

4.2 歷史股價回顧

下圖2載有自二零一五年五月十二日起至最後實際可行日期(包括該日)認購協議日期前12個月期間於聯交所所報的股份每日收市價(「股價回顧期間」)：

圖2：每日股份收市價



於股價回顧期間，每日股份收市價介乎每股股份港幣9.29元至每股股份港幣14.67元。於股價回顧期間內股份的平均收市價約為每股股份港幣12.00元，高於每股股份認購價港幣11.14元。

二零一五年五月十二日至二零一五年八月二十四日，股份收市價由二零一五年五月二十一日最高收市價港幣14.67元逐步遞減至二零一五年八月二十四日最低收市價港幣9.29元。股份收市價於二零一五年十二月十八日增至港幣13.50元。自二零一五年十二月十八日起，股份收市價發生波動，逐步遞減至最後實際可行日期的港幣9.81元。

獨立財務顧問函件

於股價回顧期間在聯交所所報的股份平均每日收市價如下：

表1：股份平均每日收市價

月份	平均每日 收市價 港幣元
二零一五年	
五月十二日至三十一日	14.08
六月	13.64
七月	12.42
八月	11.02
九月	10.66
十月	11.40
十一月	11.97
十二月	12.91
二零一六年	
一月	12.08
二月	12.12
三月	11.41
四月	11.91
五月一日至十一日(附註1)	11.40
五月十二日至二十五日(附註2)	10.15

附註：

- (1) 直至及包括認購協議日期
- (2) 直至及包括最後實際可行日期

於股價回顧期間，表1所載的股份平均每日收市價介乎每股約港幣10.66元(於二零一五年九月)至港幣14.08元(於二零一五年五月)不等。吾等亦注意到，股份每月平均收市價由二零一五年五月的約港幣14.08元下跌至二零一五年九月的約港幣10.66元，然後上漲至二零一五年十二月的約港幣12.91元及下跌至二零一六年四月的約港幣11.91元。

吾等進一步注意到，於認購協議日期的股份收市價為港幣11.38元，於最後實際可行日期的股份收市價為港幣9.81元。

4.3 與 貴集團每股資產淨值的比較

此外，吾等已考慮認購價與 貴公司擁有人應佔資產淨值（「資產淨值」）的比較。按於二零一五年十二月三十一日 貴公司權益總額應佔 貴集團最近可得的經審核資產淨值約港幣212.47億元及緊接認購完成前發行在外的約4,056,300,000股股份計算，認購價每股港幣11.14元較每股資產淨值約港幣5.24元溢價約112.6%。

4.4 認購事項對 貴公司股權架構的影響

如董事局函件「認購事項」一節所載，於認購完成後， 貴公司股權架構將作出如下調整：

股東	於最後實際可行日期		緊隨認購完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
認購人及其聯繫人	2,336,091,659 (附註1)	57.59	2,767,916,298	61.67
董事	13,541,496	0.33	13,541,496	0.30
公眾股東	1,706,681,467	42.08	1,706,681,467	38.03
總計	4,056,314,622	100.00	4,488,139,261	100.00

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，在該等股份數目中，2,239,953,308股股份由認購人作為實益擁有人持有及96,138,351股股份由認購人的一家全資附屬公司持有。
- (2) 該等數字乃假設於最後實際可行日期至認購完成日期期間 貴公司已發行股本並無任何變動而計算得出。

如上文所示，於認購完成後，公眾股東將由約42.08%被攤薄至約38.03%。吾等認為，潛在裨益(如上文「2.收購事項及認購事項的理由及裨益」一節所載)超過對公眾股東的攤薄影響。

4.5 認購事項對 貴公司資產淨值的影響

於認購完成後， 貴集團的現金結餘將增加約港幣4,809,900,000元(即認購事項所得款項淨額)。有鑒於此， 貴集團的資產淨值將等額增長。該增加將降低 貴集團的淨借貸比率及增加其融資靈活性。

股東務請留意，貴集團因認購事項將錄得的實際財務影響有待審核，並視乎(其中包括)於認購完成後認購事項的所得款項淨額而定。

4.6 吾等的意見

經考慮(i)認購價分別較股份於認購協議日期的收市價略微折讓約2.1%及股份於最後實際可行日期的收市價溢價約13.6%；(ii)認購價不遜於股東根據上市規則第13.36(2)(b)條授予董事的現有一般授權項下的限額(即較證券基準價折讓不超過20%(如上市規則第13.36(5)條所載))；(iii)相比透過進行供股及配售新股份及／或可換股證券或可換股債券公開發售而言，認購事項以相對較低的交易成本提供更快的集資選擇，而毋須物色及委聘按合理費用包銷供股／公開發售的包銷商；及(iv)發行認購股份將擴大貴公司的資本基礎及降低貴集團的整體淨借貸，進而為貴集團日後的融資提供更大靈活性，吾等認為認購價屬公平合理。

V. 推薦建議

經考慮吾等的函件所載的主要因素及理由，特別是，

- (i) 收購事項使貴公司有機會多元化其資產基礎及重新平衡貴集團所持有以人民幣及港幣計值的資產的整體比重，故而調整貴集團面臨的人民幣匯率波動風險；
- (ii) 收購事項使貴公司有機會收購位於灣仔區(即香港島的黃金地段)的整幢物業，從而產生穩定的租金收入；
- (iii) 收購代價較經調整資產淨值折讓約3.7%；
- (iv) 「4. 認購協議」一節所載有關認購價的分析；及
- (v) 「4.6 吾等的意見」一節所載認購事項的裨益，

吾等認為，建議交易事項(包括授出特別授權)(儘管並非於貴集團一般及日常業務過程中進行)符合貴公司及股東的整體利益，且認購協議及收購協議的條款乃按正常商

獨立財務顧問函件

業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成決議案，以批准建議交易事項(包括授出特別授權)。

此致

中國建築國際集團有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
天達融資亞洲有限公司
企業融資

董事
黎振宇
謹啟

二零一六年五月三十日

黎振宇先生乃於證券及期貨事務監察委員會註冊的持牌人士，並為天達融資亞洲有限公司的負責人員。彼於企業融資行業擁有逾九年經驗。

附 錄 一 一 物 業 估 值 報 告

以下為獨立物業估值師萊坊就該物業於二零一六年四月三十日的估值意見出具的函件及估值報告全文，編製以供載入本通函。



香港
灣仔
港灣道6-8號
瑞安中心4樓

電話+852 2840 1177
傳真+852 2840 0600
www.knightfrank.com

敬啟者：

中國海外大廈(地址為香港灣仔軒尼詩道139號及駱克道138號)的非工業發展(不包括公共區域)及保留份數及公共區域(但不包括站點入口)(「該物業」)

吾等遵照指示，對中國建築國際集團有限公司(「貴公司」)將收購的該物業進行估值，吾等確認，吾等已進行外部視察，作出相關查詢及進行查冊，並取得吾等認為必要的該等其他資料，以便向閣下提供吾等對該物業於二零一六年四月三十日(「估值日」)現況下的市值發表的意見，以對一項關連交易進行公開披露。

估值基準

於達致吾等對市值的意見時，吾等已遵從香港測量師學會(香港測量師學會)頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)。根據上述準則，市值乃定義為：

「經適當推銷後，自願買方與自願賣方經公平磋商，在知情、審慎及自願的情況下於估值日進行資產或負債交易的估計金額」。

附錄一 — 物業估值報告

市值乃理解為一項資產或負債的估計價值，並無考慮買賣(或交易)成本，亦未抵銷任何相關稅項或潛在稅項。

市值亦為賣方於市場上可合理取得的最佳售價及買方於市場上可合理取得的最優惠價格。此估計尤其不會計及因特殊條款或情況引致的估計價格上升或下跌，例如非典型融資、售後租回安排、由任何與該銷售有關的人士所授予的特別代價或優惠，或任何特殊價值因素。

吾等的估值已遵守香港測量師學會頒佈的香港測量師學會估值準則(二零一二年版)所載的規定及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章所載的規定。

估值方法

吾等對該物業的估值乃經參考市場上可取得的銷售證據並採用「銷售比較法」進行。

估值假設及條件

吾等的估值受限於以下假設及條件：

業權及產權負擔

吾等已透過向土地註冊處取得查冊記錄，合理審慎調查該物業的所有權。然而，吾等並無查核文件正本，以核實業權或證實是否存在任何未載於提供予吾等的業權文件副本的修訂。然而，吾等不會就吾等對該等資料的任何詮釋承擔任何責任，該責任屬閣下的法律顧問的責任範圍。除於估值日另有所指外，吾等亦已假設該物業的估值概無涉及可影響其價值且屬繁苛的產權負擔、限制、業權瑕疵及支銷。

出售成本及負債

吾等的報告並無就任何物業附帶的任何押記、按揭或結欠金額或落實銷售可能產生的任何開支或稅項作出撥備。

資料來源

吾等在極大程度上依靠登記擁有人提供的資料，且已接納吾等就規劃批文或法定通告、地役權、年期、佔用情況、收入、地盤面積、樓面面積、停車位數量及所有其他相關事項獲提供的意見。吾等並無核實獲提供的資料並假設該等資料屬正確。吾等並無承諾證實獲提供資料的真實性，吾等並無理由懷疑與估值有重大關係的該等資料的真實性及準確性。閣下亦已向吾等表示，所提供資料並無遺漏任何重大事項。吾等對獲提供的不準確數據以及自該等數據得出的其後結論不承擔任何責任。

視察

吾等已於二零一六年四月二十七日視察該物業的外部及部分內部。該物業的視察由吾等的綜合估價部董事張淑慧女士(MRICS MHKIS RPS(GP))作出，彼於香港物業估值擁有超過20年經驗。吾等已於估值中假設該物業的外部及內部裝修狀況於估值日屬滿意，並無任何非法僭建或結構性改建，另有說明者除外。

識別將進行估值的該物業

吾等已採取合理謹慎態度及技能(惟對閣下將無絕對義務)以確保該物業(透過閣下指示中提及的物業地址而識別)為吾等的估值報告所載的物業。倘就物業地址或物業將予估值的範圍產生歧義，則須於閣下的指示中或緊隨收到吾等的報告後提示吾等注意。

物業保險

吾等在對該物業進行估值時，已假設該物業在所有方面均可針對所有一般風險(包括恐怖襲擊、水災及水位上升)按一般商業可接受保費投保。

面積及樓齡

根據指示，吾等已依賴援引資料提供的面積。否則，尺寸及面積會從實地或圖則計量，並根據現行香港測量師學會量度作業守則(如適用)計算，並參考其來源按合理近似值紀錄。

吾等亦已假設吾等獲提供的文件所載的地盤面積、樓面面積、量度及尺寸屬正確，並僅為約數。由於樓齡乃以估計得出，故僅作指引之用。

結構及設施狀況

吾等並無獲指示對該物業進行任何結構測量、測試其設施或安排進行任何調查以釐定興建該物業時是否有使用任何有害物料。因此，吾等的估值乃基於該物業的維修及狀況屬滿意，且並無包含任何有害物料及該等設施運作正常下進行。

土地狀況

吾等已假設並無未識別不良土地或土壤狀況，且該物業地盤的承重質素足以支撐已建或即將於其上興建的建築物，且有關設施適用於任何現有或未來發展。因此，吾等的估值乃基於將不會就此產生額外開支或出現延遲而編製。

環境問題

吾等並非環保專家，故吾等並未對地盤或已建現存的建築物進行任何環境污染的科學調查，亦無研究公開案例以尋找可能造成潛在污染的過往行為證據。在並無進行適當調查且並無明顯理由質疑出現潛在污染的情況下，吾等的估值乃假設該物業未受影響而編製。當質疑或確認出現污染，惟在未進行充分調查且知會吾等前，該估值將仍然有效。

遵守相關條例及規例

吾等假設該物業的發展、興建、佔用及使用完全遵守及並無違反任何條例、法定規定及通知(惟另有說明者除外)。吾等進一步假設已取得使用該物業並為本報告所作依據的一切所需牌照、許可證、證書、同意書、批准及授權(惟另有說明者除外)。

結論

對該物業進行估值時，吾等已參考於估值日的相關交易及市況。該物業的價值可能受不穩定市場環境的影響。除非另有說明，吾等假設該物業並無涉及可影響其價值且屬繁苛的產權負擔、限制、附帶條件及支銷。

吾等謹此奉附吾等的估值報告。

此致

香港
灣仔
軒尼詩道139號
中國海外大廈29樓
中國建築國際集團有限公司
列位董事 台照

代表

萊坊測計師行有限公司

高級董事，估價及諮詢部主管

林浩文 FRICS MHKIS

MHKS I RPS(GP)

謹啟

代表

萊坊測計師行有限公司

董事，綜合估價部

張淑慧 MRICS MHKIS RPS(GP)

謹啟

附註：林浩文為特許測量師，擁有在中國、香港、澳門及亞太區(日本除外)的豐富市場研究、估值及諮詢經驗。

張淑慧，MRICS MHKIS RPS(GP)，自一九九二年起為萊坊的合資格估值師，於香港物業估值方面擁有逾20年經驗。

二零一六年五月三十日

估值報告

於二零一六年
四月三十日
現況下的市值

該物業	概況及年期	佔用情況	5,020,000,000 元 (港幣五十億兩千萬)
<p>位於香港灣仔軒尼詩道139號及駱克道138號的中國海外大廈的非工業發展(不包括公共區域)及保留份數及公共區域, 但不包括站點入口</p>	<p>中國海外大廈(「該樓宇」)為30層甲級商業／辦公發展項目(包括地面層及地庫), 建於港鐵灣仔站上。該樓宇於一九九一年竣工。</p> <p>該樓宇位於灣仔區的成熟商業／住宅區。靠近中心商業區(「CBD」), 該地區頗受尋求從成本高的CBD遷出或擴展的各行業從業者歡迎。於二零一五年底, 灣仔及銅鑼灣大約有9,845,000平方呎(914,600平方米)甲級辦公空間, 約佔甲級辦公室庫存總量的13%。於二零一五年底, 該地區的閒置空間約佔灣仔及銅鑼灣的庫存總量的3.7%。</p>	<p>於估值日, 除約3,974平方呎(369.19平方米)面積為空置外, 該物業之餘下部分按不同租賃出租, 大部分為期兩至三年, 最遲於二零一九年四月屆滿, 每月總租金約為港幣9,443,000元, 不包括差餉及管理費。</p>	
<p>內地段第8780號2,557份中的2,519份</p>	<p>該物業包括中國海外大廈的非工業發展(不包括公共區域)及保留份數及公共區域, 但不包括站點入口。該樓宇的非工業發展包括該樓宇地面層及1樓的所有零售店、4樓至12樓及15樓至30樓的所有辦公室以及地庫的4個貨車停車位及2個客貨車停車位、2樓的31個私家車停車位及3樓的30個私家車停車位。</p> <p>根據 貴公司提供的資料, 該物業的總建築面積(不包括停車位)約為217,754平方呎(20,229.84平方米)。</p>	<p>在該等租賃中, 地面層E號舖、1樓D號舖、19樓及26樓至30樓(總面積約為57,353平方呎(5,328.22平方米))按8份集團內公司間租賃出租, 租期大部分為3年, 最遲於二零一八年六月屆滿。</p>	
	<p>內地段第8780號乃根據換地條件第UB12127號(經以註冊摘要第UB5276854號註冊的修訂書修改)持有, 年期由一九九一年二月十一日至二零四七年六月三十日止, 年度地租為該地段當時應課差餉租值的3%。</p>	<p>於估值日, 自租賃天線產生的每月許可費用總額為港幣59,200元(包括差餉)。</p> <p>於二零一五年一月至二零一五年十二月期間自計時及按月收費停車位產生的總收入合共約為港幣2,145,000元。</p>	

附錄一 — 物業估值報告

附註：

- (1) 於估值日，該物業的登記擁有人為中國海外發展有限公司的間接全資附屬公司中謙發展有限公司。
- (2) 根據吾等於土地註冊處進行之土地查冊，於估值日，該物業受限於下列產權負擔：
 - i) 日期為一九九一年八月十日的佔用許可證(第H79/91 (MTR)號)(註冊摘要編號UB4942884)。
 - ii) 日期為一九九一年八月十日的修訂書(註冊摘要編號UB5276854)。
 - iii) 日期為一九九二年五月二十五日的合格證明書(註冊摘要編號UB5336089)。
 - iv) 日期為二零零一年四月十日的公契及管理協議(註冊摘要編號UB8360908)。
 - v) 多個日期的多份租賃(多份註冊摘要)(不適用於公共區域)。
- (3) 於估值日，該物業位於根據於二零一二年八月三日展示的灣仔分區計劃大綱草圖(編號S/H5/27)劃分為「商業用途」的地帶內。
- (4) 於二零一六年二月一日，吾等按照指示以該物業在交吉的情況下作根據及按分層所有權對該物業進行估值，以供 貴公司內部參考，評估的市值為港幣5,122,000,000元。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確及完整，沒有誤導或欺詐成份，且並無遺漏任何事項，導致當中所載任何陳述或本通函有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員

於最後實際可行日期：

- (i) 周勇先生、田樹臣先生、周漢成先生、潘樹杰先生、孔祥兆先生、何鍾泰博士、李民橋先生、梁海明博士及李承仕先生分別持有3,233,027、3,300,000、2,605,138、167,471、581,584、913,569、913,569、913,569及913,569股股份。所有該等股份由上述董事以實益擁有人身份持有；
- (ii) 孔祥兆先生持有7,095股中國海外發展有限公司(本公司相聯法團)股份；30,000股遠東環球集團有限公司(「遠東環球」，本公司非全資附屬公司)股份；及2,365股中海物業集團有限公司(本公司相聯法團)股份。所有該等股份由上述董事以實益擁有人身份持有；及
- (iii) 潘樹杰先生持有400,000股遠東環球股份。所有該等股份由上述董事以實益擁有人身份持有。

(b) 主要股東

於最後實際可行日期，以下股東已知會本公司於本公司已發行股本的相關權益：

股東名稱	身份	所持 股份數目	佔已發行股份 百分比(%) <small>(附註1)</small>
中國海外 ^(附註2)	實益擁有人	2,336,091,659	57.59
中建股份 ^(附註3)	受控法團權益／實益擁有人	2,336,091,659	57.59
中建總 ^(附註4)	受控法團權益／實益擁有人	2,336,091,659	57.59

附註：

1. 百分比已按於最後實際可行日期的已發行股份總數(即4,056,314,622股股份)予以調整。
2. 在中國海外持有的合共2,336,091,659股股份中，2,239,953,308股股份作為實益擁有人持有及餘下96,138,351股股份為其受控法團權益。
3. 中國海外為中建股份的直接全資附屬公司，因此中建股份根據證券及期貨條例被視為於中國海外直接及間接擁有的2,336,091,659股股份中擁有權益。
4. 中建股份為中建總的附屬公司，因此中建總根據證券及期貨條例被視為於中建股份間接擁有的2,336,091,659股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無知悉於本公司已發行股本的任何其他相關權益或淡倉。

3. 競爭權益

周勇先生(執行董事)為本公司控股公司(即中國海外)及其部分附屬公司的董事。該等公司的業務被視為與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務，乃由於該等公司從事建築、物業發展及相關業務。

由於董事局乃獨立於該等公司董事局運作，因此本集團獨立於該等公司的業務按公平原則經營其業務。

除本節所披露者外，於最後實際可行日期，除本集團業務外，概無董事或彼等各自的任何緊密聯繫人與本集團業務構成或可能構成直接或間接競爭的業務中擁有任何權益而須根據上市規則第8.10條予以披露。

4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核賬目的編製日期)以來，本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

5. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約，不包括於一年內屆滿或可由本公司或本集團任何成員公司於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合約。

6. 額外的權益披露

於最後實際可行日期：

- (i) 概無董事於對本集團業務而言屬重大而於本通函日期仍然存續的任何合約或安排中擁有重大權益；
- (ii) 概無董事自二零一五年十二月三十一日(即本集團最近刊發經審核賬目的編製日期)以來於本集團任何成員公司已經或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (iii) 除上文「競爭權益」一節所披露者外，據董事所知，概無董事為另一家公司的董事或僱員，而該公司於本公司的股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須向本公司披露的權益或淡倉。

7. 資格及專家同意書

提出載入本通函的意見、函件或建議之專家資格如下：

名稱	資格
天達	根據證券及期貨條例持有牌照可進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的法團
萊坊	獨立物業估值師

天達的函件及萊坊的物業估值報告乃於本通函刊發日期發出，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，天達及萊坊並無直接或間接於本集團任何成員公司擁有任何權益，亦無權利(不論是否可合法行使)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，天達及萊坊自二零一五年十二月三十一日(即本公司最近刊發經審核賬目的編製日期)以來，並無直接或間接於本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何權益。

天達及萊坊均已就本通函的刊發發出書面同意書，同意以其各自載入本通函的形式及內容分別轉載其函件及／或報告及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

8. 備查文件

自本通函刊發日期起至股東特別大會日期(包括該日)止期間，以下文件的副本於本公司位於香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈28樓的香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 收購協議；
- (b) 認購協議；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函；
- (d) 天達的函件，全文載於本通函；
- (e) 萊坊的物業估值報告，全文載於本通函附錄一；
- (f) 本附錄「資格及專家同意書」一節所述的書面同意書；及
- (g) 本通函。

9. 一般資料

本通函中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



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)

茲通告中國建築國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一六年六月十七日(星期五)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈30樓舉行股東特別大會(「大會」)，以考慮及酌情通過以下本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認收購協議(收購協議副本已提呈大會，並標上「A」字樣及由大會主席簡簽示可，以茲識別)及其項下擬進行之交易，以及上述協議及交易的實施(本決議案所用詞彙與本公司日期為二零一六年五月三十日的通函所界定者具有相同涵義)；及
- (b) 授權本公司任何一名董事(或任何兩名董事(如需加蓋法團印章))採取彼／彼等可能全權酌情認為屬必要、合宜或恰當之所有行動、行為及事宜以及簽署、簽立及交付所有文件，以使有關收購協議之任何事宜以及其各自項下擬進行之交易，以及上述協議及交易的實施(包括但不限於加蓋法團印章)得以生效、確定、修訂、補充或完成。」

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認認購協議(認購協議副本已提呈大會，並標上「B」字樣及由大會主席簡簽示可，以茲識別)及其項下擬進行之交易(包括但不限於配發及發行認購股份)，以及上述協議及交易的實施(本決議案所用詞彙與本公司日期為二零一六年五月三十日的通函所界定者具有相同涵義)；
- (b) 待聯交所批准認購股份上市及買賣後，向董事授出特別授權以根據認購協議之條款及本公司的組織章程細則配發及發行認購股份，惟本特別授權為附加於及不損

股東特別大會通告

害或撤銷於通過本決議案之前可能不時授予董事之任何現有或該等其他一般或特別授權；及

- (c) 授權本公司任何一名董事(或任何兩名董事(如需加蓋法團印章))採取彼／彼等可能全權酌情認為屬必要、合宜或恰當之所有行動、行為及事宜以及簽署、簽立及交付所有文件，以使有關認購協議之任何事宜以及其各自項下擬進行之交易(包括但不限於配發及發行認購股份)，以及上述協議及交易的實施(包括但不限於加蓋法團印章)得以生效、確定、修訂、補充或完成。」

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

二零一六年五月三十日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman KY1-1111
Cayman Islands

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
灣仔軒尼詩道139號
中國海外大廈28樓

附註：

- (1) 隨函附奉大會適用的代表委任表格。
- (2) 任何有權出席大會並於會上投票的股東，均有權委任一名或多名代表代其出席大會並於投票表決時代其投票。委任代表毋須為本公司股東。
- (3) 委任代表的文據必須由委任人或獲委任人以書面正式授權的代理人簽署；如委任人屬法人團體，則須加蓋法團印章，或由公司負責人、授權人或其他獲授權人士簽署。
- (4) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人核證的該等授權書或授權文件副本，必須於切實可行的情況下盡快(且無論如何不遲於大會或其任何續會指定舉行時間的四十八小時前)呈交本公司之股份過戶登記香港分處卓佳標準有限公司之辦事處(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。

股東特別大會通告

- (5) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等聯名登記持有人均可親身或委派代表代其於大會上就有關股份投票，猶如彼乃唯一有權投票的人士，惟倘超過一名該等聯名登記持有人親身或委派代表代其出席大會，在出席大會的聯名登記持有人中，僅有在股東名冊內就有關股份排名首位的持有人的投票方獲接納，其他登記持有人的投票一律不獲接納。
- (6) 填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會或其任何續會並於會上投票，在該情況下，代表委任表格將視作被撤回論。
- (7) 本公司將於二零一六年六月十六日(星期四)至二零一六年六月十七日(星期五)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以便確定有權出席並於會上投票的股東，期間不接受任何股份轉讓登記。為符合資格出席大會，所有過戶文件連同有關股票須於二零一六年六月十五日(星期三)下午四時三十分前送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。