

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.

(在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

(在開曼群島註冊成立之有限公司)  
(股份代號：3311)

## 關連交易 成立合資公司

### 成立合資公司

於二零一八年十二月六日，深圳海澤及中海建築訂立合營協議，據此，各方同意成立合資公司以開發福州地塊為住宅及商業物業。合資公司將由深圳海澤持有50%及中海建築持有50%。

### 上市規則的涵義

中國海外同時為中海發展及中國建築國際的控股股東。根據上市規則第14A章，中海發展及中國建築國際各自均為彼此之關連人士。因此，合營交易構成中海發展及中國建築國際各自的關連交易。

由於中海發展及中國建築國際就合營交易各自計算的若干適用百分比率都高於0.1%但低於5%，故中海發展及中國建築國際就合營交易僅須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

中海發展董事（包括中海發展獨立非執行董事）認為，就中海發展股東而言，合營交易乃按正常商業條款於中海發展的日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理及符合中海發展及其股東整體利益。

中國建築國際董事（包括中國建築國際獨立非執行董事）認為，就中國建築國際股東而言，合營交易乃按正常商業條款於中國建築國際的日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理及符合中國建築國際及其股東整體利益。

## 1. 背景

深圳海澤及中海建築（作為聯席投標人）近日成功自福州市國土資源局公開投得地塊，代價為人民幣1,087,000,000元（相當於約1,228,310,000港元）（「地塊代價」）。

地塊位於中國福建省福州市晉安區浦下改造項目，面積約為35,195平方米，並將開發為住宅及商業物業。

## 2. 成立合資公司

於二零一八年十二月六日，深圳海澤及中海建築訂立合營協議，據此，各方同意成立合資公司以開發福州地塊為住宅及商業物業。合資公司將由深圳海澤持有50%及中海建築持有50%，並將被中海發展入賬為附屬公司，及被中國建築國際入賬為聯營公司。

### (1) 合營協議

日期                   ：     二零一八年十二月六日

訂約方               ：     (i)     深圳海澤  
                              (ii)    中海建築

### (2) 合資架構

根據合營協議，訂約方將成立合資公司，其註冊資本將為人民幣500,000,000元(相當於約565,000,000港元)，當中50%由深圳海澤出資及50%由中海建築出資。所有出資將於中國法律及法規要求的預定時限內以現金方式投入。合資公司成立後，合資公司將與有關中國政府當局簽訂國有建設用地使用權出讓合同以取得地塊的擁有權。

### (3) 合營協議的主要條款載列如下：

合資公司的主要業務       ：     合資公司的業務為擁有及開發地塊。

投資總額                ：     在地塊上建設及開發物業的估計投資總額（包括合資公司的註冊資本）為人民幣1,690,310,000元（相等於約1,910,050,300港元），乃各訂約方經參考地塊代價及公平磋商後釐定。深圳海澤及中海建築各自需承擔的投資總額部分將透過中海發展及中國建築國際各自的內部資源撥付，並按照彼等在合營協議項下各自於合資公司的持股比例出資。

合資公司的董事局架構   ：     合資公司的董事局包括五名成員，當中三名由深圳海澤委任，兩名由中海建築委任。所有董事任期為三年。董事局主席由深圳海澤委任。合資公司的董事局決議案須由所有董事的二分之一以上通過。

合資公司有兩名監事，由深圳海澤及中海建築各推薦一名。監事將由合資公司股東會委任，任期為三年。

合資公司的總經理由深圳海澤委派。

合資公司的溢利分派：合資公司的溢利分派將按深圳海澤及中海建築於合資公司之持股比例以股息分攤。

合資公司的管理及營運：深圳海澤將主要負責物業開發；中海建築將擔任總承建商，負責地塊工程施工總承包及住宅裝配式施工工作。

### 3. 訂立合營交易的理由及利益

合資公司將主要從事於地塊的開發項目。

中海發展集團為一家經驗豐富的中國房地產發展商。中海發展董事（包括中海發展獨立非執行董事）相信，合營協議下的合作將帶來中海發展集團與中國建築國際集團之間的協同效應，從而將有助於地塊開發。

中國建築國際集團具有豐富的建築和基建投資經驗。訂立合營協議提供機會予中國建築國際集團參與地塊的投資及建築工程。中國建築國際董事（包括中國建築國際獨立非執行董事）相信共同投資將進一步提升中國建築國際集團的收益來源及擴闊其股東的回報。

### 4. 中海發展、深圳海澤、中國建築國際及中海建築的資料

#### (1) 中海發展的資料

中海發展於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市。於本公告日期，中海發展集團主要從事物業開發及投資及其他營運業務。

#### (2) 深圳海澤的資料

深圳海澤於中國設立的有限公司，並為中海發展的間接全資附屬公司。深圳海澤主要從事工程造價諮詢。

### (3) 中國建築國際的資料

中國建築國際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。於本公告日期，中國建築國際主要從事樓宇建築、土木工程、基建設施投資及項目顧問諮詢業務。

### (4) 中海建築的資料

中海建築於中國設立的有限公司，並為中國建築國際的間接全資附屬公司。中海建築主要從事建築承包業務及投資業務。

## 5. 上市規則的涵義

中國海外同時為中海發展及中國建築國際的控股股東。根據上市規則第14A章，中海發展及中國建築國際各自均為彼此之關連人士。因此，合營交易構成中海發展及中國建築國際各自的關連交易。

由於中海發展及中國建築國際就合營交易各自計算的若干適用百分比率都高於0.1%但低於5%，故中海發展及中國建築國際就合營交易僅須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

中海發展董事（包括中海發展獨立非執行董事）認為，就中海發展股東而言，合營交易乃按正常商業條款於中海發展日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理及符合中海發展及其股東整體利益。

中國建築國際董事（包括中國建築國際獨立非執行董事）認為，就中國建築國際股東而言，合營交易乃按正常商業條款於中國建築國際日常及一般業務過程中訂立，屬公平合理及符合中國建築國際及其股東整體利益。

此外，概無中海發展董事於合營交易中擁有任何重大權益。然而，顏建國先生（為中海發展董事之一），亦為中國海外的副董事長兼總經理，已就有關批准合營交易之中海發展董事局決議案自願放棄投票。另外，概無中國建築國際董事於合營交易中擁有任何重大權益，因此，沒有中國建築國際董事就有關批准合營交易之董事局決議案放棄投票。

## 6. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯營公司」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予其之涵義；
「中國海外」	指	中國海外集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，同時為中海發展及中國建築國際的控股股東；
「中海發展」	指	中國海外發展有限公司，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）；
「中海發展董事局」	指	中海發展董事局；
「中海發展董事」	指	中海發展董事；
「中海發展集團」	指	中海發展及其不時的附屬公司；
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，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）；
「深圳海澤」	指	深圳市海澤工程管理有限公司，於中國設立的有限公司，並為中海發展的間接全資附屬公司；
「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	深圳海澤及中海建築就成立合資公司而訂立日期為二零一八年十二月六日的合作協議；

「合資公司」	指	一間將於中國設立之有限責任合資公司，並由深圳海澤持有50%及中海建築持有50%；
「合營交易」	指	訂立合營協議及據其而進行的交易；
「地塊」	指	位於中國福建省福州市晉安區浦下改造項目地塊（宗地2018-45號），面積約為35,195平方米；
「國有建設用地使用權出讓合同」	指	將由福州市國土資源局與合資公司根據競買成交通知訂立之國有建設用地使用權出讓合同；
「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；
「中國」	指	中華人民共和國，並就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣；
「中海建築」	指	深圳中海建築有限公司，於中國設立的有限公司，為中國建築國際的間接全資附屬公司；
「平方米」	指	平方米；
「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，人民幣兌港元乃按人民幣1.00元=1.13港元的匯率進行換算。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  
顏建國

承董事局命  
中國建築國際集團有限公司  
主席兼執行董事  
周勇

香港，二零一八年十二月六日

中海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（有關中海發展集團者除外）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（有關中海發展集團者除外）乃經審慎及周詳考慮後始行作出，而本公告並無遺漏任何事實（有關中海發展集團者除外），致使本公告所載任何聲明產生誤導。

於本公告日期，顏建國先生（主席兼行政總裁）、羅亮先生及郭光輝先生為中海發展之執行董事，常穎先生為中海發展之非執行董事，而林廣兆先生、范徐麗泰博士及李民斌先生為中海發展之獨立非執行董事。

於本公告日期，周勇先生（主席）、張海鵬先生（行政總裁）、田樹臣先生、周漢成先生及孔祥兆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。