

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聯合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，概不對因本聯合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

就 啟 德 地 塊 成 立 合 資 公 司

成立合資公司

於二零二零年十二月十四日，中海發展、中國建築國際及合資公司（即中海發展的間接全資附屬公司）訂立合營協議，據此，中國建築國際同意促使中國建築國際代名人認購，而合資公司同意以每股合資股份1美元的認購價配發並發行二十（20）股合資股份。於完成後，合資公司將分別由中海發展（透過中海發展代名人）擁有80% 及由中國建築國際（透過中國建築國際代名人）擁有20%。合營協議亦載列關於管理合資公司及項目公司的事宜。

上市規則的涵義

於本聯合公告日期，憑藉分別擁有中海發展已發行股本約55.99% 及中國建築國際已發行股本約64.66% 權益，中國海外同時是中海發展及中國建築國際的控股股東。故此，中海發展及合資公司各自為中國建築國際的關連人士，而中國建築國際是中海發展的關連人士。由於中海發展及中國建築國際就訂立合營協議及其項下擬進行的交易（包括認購事項）各自計算的若干適用百分比率（定義見上市規則第14.07 條）都超過0.1% 但全部低於5%，故訂立合營協議及其項下擬進行的交易（包括認購事項）須遵守上市規則第十四A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。

此外，於完成後，中海發展於合資公司的權益將從100% 降至80%。故此，就中海發展而言，訂立合營協議及其項下擬進行的交易（包括認購事項）構成上市規則第14.29條所指的視作出售的情況。由於所有適用百分比率均低於5%，故就中海發展而言，訂立合營協議及其項下擬進行的交易（包括認購事項）並不構成上市規則第十四章所指的須予公布的交易，且無須遵守上市規則下的申報、公告及股東批准的規定。

成立合資公司

於二零二零年十二月十四日，中海發展、中國建築國際及合資公司（即中海發展的間接全資附屬公司）訂立合營協議，據此，中國建築國際同意促使中國建築國際代名人認購，而合資公司同意以每股合資股份1美元的認購價配發並發行二十（20）股合資股份。於完成後，合資公司將分別由中海發展（透過中海發展代名人）擁有80%及由中國建築國際（透過中國建築國際代名人）擁有20%。合營協議亦載列關於管理合資公司及項目公司的事宜。合營協議的主要條款概述如下。

合營協議

日期

二零二零年十二月十四日

訂約方

- (1) 中海發展；
- (2) 中國建築國際；及
- (3) 合資公司。

於本聯合公告日期，項目公司由合資公司全資擁有，而合資公司由中海發展代名人全資擁有，中海發展代名人則由中海發展全資擁有。

於本聯合公告日期，憑藉分別擁有中海發展已發行股本約55.99%及中國建築國際已發行股本約64.66%權益，中國海外同時是中海發展及中國建築國際的控股股東。故此，中海發展及合資公司各自為中國建築國際的關連人士，而中國建築國際是中海發展的關連人士。

合資股份的認購事項

中國建築國際須促使中國建築國際代名人按20美元的總認購價認購二十(20)股合資股份。

中國建築國際(或中國建築國際代名人)須於完成時支付認購款項。認購價乃基於已繳金額或視為已繳金額予以釐定。

向合資公司提供貸款

於本聯合公告日期，中海財務(中海發展集團的一間成員公司)已向合資公司授出一筆本金金額為427,300,000港元的公司間貸款(「公司間貸款」)，以支付地塊的部分收購代價。公司間貸款須按要求隨時償還。

於完成時，應合資公司的指示，中國建築國際須向中海財務支付或促使中國建築國際集團的一間成員公司向中海財務支付相當於公司間貸款加直至完成發生當日止的累算利息之和的20%(作為股東貸款)(「中國建築國際貸款」)，作為公司間貸款另加累算利息的部分償付。

中國建築國際貸款及公司間貸款加直至完成時的累計利息之和的餘額(中國建築國際貸款部分償付後)，將於完成時視為合資公司的股東貸款(統稱「目前股東貸款」)。

因此，於完成時，合資公司對中海發展集團及中國建築國際集團的欠債比例將為80:20，與中海發展及中國建築國際分別於合資公司的實際權益相對應。中海發展、中國建築國際及合資公司須進一步協定目前股東貸款從完成日期起計的適用利率。

完成

認購事項的完成須於二零二零年十二月二十八日(或者中海發展與中國建築國際可能書面協定的其他日期)或之前發生。

於完成後，合資公司將分別由中海發展(透過中海發展代名人)擁有80%及由中國建築國際(透過中國建築國際代名人)擁有20%。合資公司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。

合資公司及項目公司的業務

除非合資股東另行一致協定，否則於完成時合資公司的唯一業務將為項目公司100%股權之投資控股，及項目公司之主要業務為物業發展及擁有該地塊。

未來籌資

預期合資公司關於開發地塊的營運資金需求為53億港元，須由中海發展集團及中國建築國際集團按照中海發展及中國建築國際各自於合資公司的實際權益比例而撥付。中海發展集團及中國建築國際集團向合資公司提供的用以滿足合資公司營運資金需求的資金總額（包括目前股東貸款）將不會超過53億港元。如超過該資金總額限制，合資公司須尋求其他融資來源以滿足其營運資金需求。

管理

合資公司董事局

合資公司董事局將由七(7)名董事組成，其中五(5)名將由中海發展委任，其餘兩(2)名董事將由中國建築國際委任。合資公司董事局會議的法定人數將為三(3)名董事。

項目管理委員會

項目公司將組成一個委員會，以負責巡察、監督並監察與地塊相關的開發、建造以及銷售與營銷（「**項目管理委員會**」）。項目管理委員會將由八(8)名成員組成，其中五(5)名將由中海發展委任，其餘三(3)名成員將由中國建築國際委任。項目管理委員會會議的法定人數將為兩(2)名成員。

訂約方同意，中海發展集團將負責進行地塊的開發以及銷售與營銷，而與地塊相關的一切其他事項將由項目管理委員會考慮及批准。就地塊的開發、建造以及銷售與營銷而招致的所有相關開支，均須獲得項目管理委員會批准。在上文所述的規限下，合資公司董事局須負責不時作出與合資公司及其附屬公司業務相關的決定。

須由合資公司董事局及項目管理委員會定奪的一切事宜，須以過半數決定。

對股權轉讓及產權負擔的限制

在未獲另一合資股東事先書面同意前，合資股東不得向第三方轉讓或質押其於合資公司的股權。倘若合資股東建議轉讓其於合資公司的股權，則另一合資股東享有對該股權的優先購買權。

可能聘任中國建築國際集團

與中海發展的現有慣例相符，項目公司將以公開招標方式挑選負責開發地塊的總承建商、指定分包商及／或提名分包商。各方確認，項目公司可邀請中國建築國際集團的成員公司就項目公司與地塊相關的建造工程投標。倘若中國建築國際集團的成員公司獲授建築合約，該合約須按正常商業條款訂立，並遵照總承建協議的條款以及上市規則的規定。

關於訂約方、合資公司、項目公司及地塊的資料

一般資料

中海發展集團主要從事物業開發及投資以及財務運作業務。中國建築國際集團主要從事建築業務、基建投資及裝配式建築。

中建集團為中海發展及中國建築國際各自之最終控股公司。中建集團連同其附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）為一間主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資、設計及勘探的集團企業。

合資公司是一間於英屬處女群島註冊成立的公司。於本聯合公告日期，合資公司有一(1)股由中海發展代名人持有的已發行合資股份，中海發展代名人則由中海發展間接全資擁有。合資公司主要從事投資控股。

項目公司是一間於香港註冊成立的公司並為合資公司的全資附屬公司。項目公司主要從事物業發展及持有該地塊。

地塊位於九龍啟德第4E區1號地盤的新九龍內地段第6603號，地盤面積約5,548平方米，總樓面面積不少於18,309平方米而不多於30,514平方米。地塊規劃作私人住宅用途。

合資公司的財務資料

於二零二零年十一月三十日，合資公司的未經審核資產淨額為1美元。

合資公司過往財政年度的未經審核純利為零。

對中海發展的財務影響

於完成後，合資公司將分別由中海發展（透過中海發展代名人）擁有80%及由中國建築國際（透過中國建築國際代名人）擁有20%。合資公司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。

認購事項導致中海發展被視作出售其於合資公司20%的股權。由於中國建築國際（或中國建築國際代名人）須直接向合資公司支付20美元的認購價，故中海發展集團並無收取出售事項的任何所得款項。中國建築國際就於合資公司的20%股權須付的代價乃按成本釐定。中海發展集團預期不會於完成時因該視作出售而錄得任何收益或虧損，乃基於合資公司於二零二零年十一月三十日的未經審核資產淨額而得出。概無有關於合資公司的20%股權的原收購成本，因為該等股份將就合營協議予以新發行。

訂立該交易的理由及利益

中海發展集團擁有豐富的物業開發經驗，中國建築國際集團則擁有豐富的樓宇建築經驗。經考慮開發地塊所涉建造工程具有一定程度的複雜情況，中海發展董事認為合營安排將使中海發展集團得以利用中國建築國際集團在樓宇建築及地盤平整方面的深厚經驗。透過項目管理委員會對地塊的共同管理，中海發展及中國建築國際的董事均相信可就地塊的建造工程達致更有效的成本及品質監控，由此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。

中海發展董事（包括中海發展獨立非執行董事）認為，合營協議的條款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，合營協議的條款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。

上市規則的涵義

於本聯合公告日期，憑藉分別擁有中海發展已發行股本約55.99% 及中國建築國際已發行股本約64.66%權益，中國海外同時是中海發展及中國建築國際的控股股東。故此，中海發展及合資公司各自為中國建築國際的關連人士，而中國建築國際是中海發展的關連人士。由於中海發展及中國建築國際就訂立合營協議及其項下擬進行的交易（包括認購事項）各自計算的若干適用百分比率（定義見上市規則第14.07 條）都超過0.1%但全部低於5%，故訂立合營協議及其項下擬進行的交易（包括認購事項）須遵守上市規則第十四A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。

此外，於完成後，中海發展於合資公司的權益將從100%降至80%。故此，就中海發展而言，訂立合營協議及其項下擬進行的交易（包括認購事項）構成上市規則第14.29 條所指的視作出售的情況。由於所有適用百分比率均低於5%，故就中海發展而言，訂立合營協議及其項下擬進行的交易（包括認購事項）並不構成上市規則第十四章所指的須予公布的交易，且無須遵守上市規則下的申報、公告及股東批准的規定。

就中海發展而言，概無中海發展董事於訂立合營協議及其項下擬進行的交易（包括認購事項）中擁有任何重大權益及並無中海發展董事須就批准訂立合營協議及其項下擬進行的交易（包括認購事項）的董事會決議案放棄投票。然而，中海發展的主席兼執行董事、中國建築國際的主席兼非執行董事及中國海外的董事長兼總經理顏建國先生，已自願就批准訂立合營協議及其項下擬進行的交易（包括認購事項）的中海發展董事局決議案放棄投票。

就中國建築國際而言，概無中國建築國際董事於合營協議及其項下擬進行的交易（包括認購事項）中擁有任何重大權益及並無中國建築國際董事須就批准訂立合營協議及其項下擬進行的交易（包括認購事項）的董事會決議案放棄投票。然而，中國建築國際的主席兼非執行董事、中海發展的主席兼執行董事及中國海外的董事長兼總經理顏建國先生，以及中國建築國際及中國海外的董事張海鵬先生，已自願就批准訂立合營協議及其項下擬進行的交易（包括認購事項）的中國建築國際董事局決議案放棄投票。

釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，下列用語具有以下涵義：

「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，分別擁有中海發展及中國建築國際的已發行股本約55.99%及64.66%權益；
「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	中海發展之董事局；
「中海發展董事」	指	中海發展董事；
「中海財務」	指	中海財務有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為中海發展於本聯合公告日期的全資附屬公司；
「中海發展集團」	指	中海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）；
「中海發展代名人」	指	夏風有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為中海發展的間接全資附屬公司；
「完成」	指	按照合營協議的條款完成認購事項；

「 關連人士 」、 「 附屬公司 」	指	各自具有上市規則賦予其之涵義；
「 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）；
「 中國建築國際董事局 」	指	中國建築國際之董事局；
「 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）；
「 中國建築國際貸款 」	指	具有本聯合公告「合營協議一向合資公司提供貸款」一節賦予其之涵義；
「 中國建築國際代人 」	指	Citycharm Investments Limited，一間於英屬處女群島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，由中國建築國際指定依據合營協議的條款認購二十（20）股合資股份；
「 中建集團 」	指	中國建築集團有限公司，一間根據中國法律成立及存續的國有公司，為中海發展及中國建築國際各自的最終控股公司；
「 目前股東貸款 」	指	具有本聯合公告「合營協議一向合資公司提供貸款」一節賦予的涵義；
「 港元 」	指	香港法定貨幣港元；
「 香港 」	指	中國香港特別行政區；
「 公司間貸款 」	指	具有本聯合公告「合營協議一向合資公司提供貸款」一節賦予其之涵義；
「 合營協議 」	指	中海發展、中國建築國際及合資公司就認購事項及管理合資公司而訂立的日期為二零二零年十二月十四日的股東協議；

「合資公司」	指	景譽有限公司 (Honour Vision Limited)，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為中海發展於本聯合公告日期的間接全資附屬公司；
「合資股份」	指	合資公司股本中的普通股；
「合資股東」	指	合資公司的股東；
「地塊」	指	誠如本聯合公告「關於訂約方、合資公司、項目公司及地塊的資料—一般資料」一節所述，位於九龍啟德第4E區1號地盤的新九龍內地段第6603 號的地塊；
「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；
「總承建協議」	指	中海發展及中國建築國際於二零二零年四月八日就中海發展集團的成員公司聘請中國建築國際集團成員公司擔任中海發展集團不時於中國、香港及澳門的建築工程的建築承建商而訂立的承建協議，有關詳情載述於中海發展與中國建築國際各自日期為二零二零年四月八日的公告內；
「中國」	指	中華人民共和國，並就本聯合公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「項目公司」	指	力偉發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為合資公司的全資附屬公司；
「項目管理委員會」	指	具有本聯合公告「合營協議—管理—項目管理委員會」一節賦予其之涵義；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購事項」	指	由中國建築國際代名人依據合營協議的條款認購二十（20）股合資股份；
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元；及
「%」	指	百分比。

承中海發展董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼執行董事
顏建國

承中國建築國際董事局命
中國建築國際集團有限公司
主席兼非執行董事
顏建國

香港，二零二零年十二月十四日

中海發展董事願共同及個別對本聯合公告所載資料（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，本聯合公告所表達的意見（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，而本聯合公告並無遺漏任何事實（有關中國建築國際集團者除外），致使本聯合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聯合公告所載資料（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，本聯合公告所表達的意見（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，而本聯合公告並無遺漏任何事實（有關中海發展集團者除外），致使本聯合公告所載任何聲明產生誤導。

於本聯合公告日期，顏建國先生（主席）、羅亮先生（副主席）、張智超先生（行政總裁）及郭光輝先生為中海發展之執行董事，庄勇先生（副主席）及常穎先生為中海發展之非執行董事，而范徐麗泰博士、李民斌先生及陳家強教授為中海發展之獨立非執行董事。

於本聯合公告日期，中國建築國際董事局成員包括顏建國先生為中國建築國際主席兼非執行董事；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執行董事；及李民橋先生、梁海明博士及李承任先生為中國建築國際獨立非執行董事。