

---

此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或證券註冊機構、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、持牌證券交易商或證券註冊機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本通函全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致的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)

須 予 披 露 交 易  
於 天 津 進 行 土 地 發 展

---

二 零 零 七 年 十 二 月 二 十 日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事局函件</b>	
緒言 .....	3
合作合同 .....	4
訂立合作合同的原因 .....	7
財務影響 .....	8
上市規則的含意 .....	8
其他資料 .....	8
<b>附錄 — 一般資料</b> .....	9

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「中海」	指	中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為本公司及中海發展的主要股東
「中海發展」	指	中國海外發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市 (股份代號：688)
「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公司，其股份於聯交所主板上市 (股份代號：3311)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「合作合同」	指	本公司與天津濱海就項目而於二零零七年十一月三十日訂立的合作合同
「中建總」	指	中國建築工程總公司，一家根據中國法例組建的中國國營企業，為本公司的最終控股股東
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港的法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「土地整理協議書」	指	中國天津市靜海縣人民政府與天津濱海於二零零六年六月十六日訂立的土地綜合和整理合同。據此，中國天津市靜海縣人民政府授權天津濱海綜合和整理團泊湖區的若干土地
「最後實際可行日期」	指	二零零七年十二月十四日，即本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

---

## 釋 義

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣)
「項目」	指	根據合作合同綜合和整理團泊湖的若干土地
「項目公司」	指	天津濱海與深圳中海建築根據合作合同成立中國境內合營公司的有限責任公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「深圳中海建築」	指	深圳中海建築有限公司 (Shenzhen China Overseas Construction Limited，為其非官方英文譯名)，為本公司的全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司每股面值港幣0.10元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「天津濱海」	指	天津濱海發展投資控股有限公司(Tianjin Binhai Development Investment Holdings Co. Ltd.，為其非官方英文譯名)，一家於中國成立的國有獨資有限責任企業
「團泊湖公司」	指	天津濱海發展投資控股有限公司團泊湖分公司 (Tuanbohu Branch Company of Tianjin Binhai Development Investment Holdings Co., Ltd.，為其非官方英文譯名)，為天津濱海的分公司
「團泊湖區」	指	天津市團泊新城西區(the Western District of Tuanbo New City, Tianjin, the PRC，為其非官方英文譯名)
「%」	指	百分比

於本通函內，僅就參考之用，以人民幣所報的金額已按人民幣1.00元兌港幣1.05元的匯率兌換為港元。該匯率(倘適用)僅供參考之用，並不構成任何金額已經或可能曾或將會按該等或任何其他匯率換算。



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)

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

符 合先生

周漢成先生

張哲孫先生

獨立非執行董事：

何鍾泰博士

李民橋先生

梁海明先生

李承仕先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

香港主要營業地點：

香港

灣仔

軒尼詩道139號

中國海外大廈28樓

敬啟者：

## 須予披露交易 於天津進行土地發展

### 緒言

於二零零七年十二月五日，董事宣佈，於二零零七年十一月三十日，本公司與天津濱海訂立合作合同透過成立項目公司合作投資，以透過代表中國天津市靜海縣人民政府，綜合和整理位於團泊湖區的若干幅土地，以供天津土地交易中心以公開投標及拍賣方式出售。

綜合和整理該等土地的權利由中國天津市靜海縣人民政府根據日期為二零零六年六月十六日的土地整理協議書歸屬予天津濱海。銷售所得款項須首先用以償還綜合和整理所產

---

## 董事局函件

---

生的成本，而中國天津市靜海縣人民政府將有權享有餘下所得款項的70%，而天津濱海及本公司將按合作合同下所協定的指定比重分佔餘下所得款項的30%。

根據合作合同下擬進行的綜合和整理工程包括徵用土地、拆遷工作、安置工作、補償、興建基礎設施，旨在達到有關土地機關以公開投標及拍賣方式銷售的條件。

本通函旨在向閣下提供關於合作合同的進一步詳情及其他相關資料。

### 合作合同

日期： 二零零七年十一月三十日

訂約方： 本公司與天津濱海

就董事作出一切合理查詢後所知、所得資料及所信，天津濱海（一間國有獨資企業）乃獨立於本公司或其任何附屬公司的董事、行政總裁或主要股東或彼等各自的聯繫人士，且與彼等概無關連。概無本集團的成員公司先前曾與天津濱海及／或其聯繫人士進行任何交易或擁有任何關係。

### 成立項目公司

根據合作合同，天津濱海與深圳中海建築（本公司的全資附屬公司）須於合作合同簽立後30天內（受進一步延長期間不超過30天所限）成立項目公司。項目公司須有註冊資本人民幣30,000,000元（約港幣31,500,000元），當中人民幣12,000,000元（約港幣12,600,000元）須由天津濱海以現金方式注入，而人民幣18,000,000元（約港幣18,900,000元）須由深圳中海建築以現金方式注入。因此，項目公司將成為本公司擁有60%權益的間接附屬公司，而項目公司的業績及資產及負債將綜合入賬至本集團財務報表。

除向項目公司注入註冊資本外，深圳中海建築須額外以現金方式注入人民幣641,000,000元（約港幣673,050,000元），作為項目的營運資金。該額外金額（乃根據地塊面積及協定的綜合和整理預計單位成本而釐定）須於二零零八年一月至二零零九年十二月以每半年分期注入。天津濱海須將土地整理協議書涵蓋的若干幅土地的綜合和整理權注入項目。就本公司所知，該等土地需根據項目進行綜合和整理，其土地使用權才可由土地機構以公開投標及拍賣的方式，授予買方。

---

## 董事局函件

---

本集團於項目的投資將以其內部資源撥付。

項目公司的董事局應包括三名董事，其中兩名須由本公司委派而餘下一名由天津濱海委派。項目公司的法定代表人須為本公司委派的項目公司董事長。項目公司的董事局將會是負責所有事宜的決策機構。

### 委托安排

誠如合作合同所規定，項目公司須與團泊湖公司(天津濱海的分公司)訂立委托協議，由團泊湖公司進行項目下的綜合和整理工程。於最後實際可行日期，尚未協定該委托協議的條款，而本公司與天津濱海將真誠地磋商有關條款。然而，本公司的附屬公司(包括深圳中海建築)或會接受委聘以建築該項目下的基礎設施並參與有關土地綜合和整理的特定建築工程。

於項目公司成立後，天津濱海將為項目公司的主要股東及本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，該委托協議下擬進行的交易將構成本公司的持續關連交易。本公司將於該委托協議訂立之時遵照上市規則第14A章的適用規定。

### 項目竣工的預定時間

根據土地整理協議書下規定的天津濱海的責任範圍，天津濱海及團泊湖公司須分階段綜合和整理項目下的所有土地，以使其符合在二零零九年及二零一零年兩年內公開投標及拍賣的銷售條件並於同期間內完成銷售過程。

### 訂約方的責任

天津濱海的主要責任包括下列各項：

1. 連同本公司成立具有相關資質的一個單位，對項目下的土地進行整體規劃；
2. 向相關政府機構取得項目所需的批准，並與相關機構協調完成項目下土地綜合和整理的土地使用權的公開出讓程序的推展及審批工作；及

---

## 董事局函件

---

3. 督促團泊湖公司在項目下進行的若干綜合和整理工作，並保證有關土地將達到公開投標及拍賣的銷售條件，且有關土地的銷售將在規定時間內竣工。

本公司的主要責任包括下列各項：

1. 在規定時間表內就該項目提供營運資金；
2. 保證項目公司將在該等時間框架內，且根據協議的支付時間表向團泊湖公司提供所需的資金；及
3. 倘項目的年度開支在項目執行過程中超出協定金額，則促使項目公司向本公司申請調整所需年度金額。

### 綜合和整理其他土地的優先權

項目包括三幅位於團泊湖區的土地，估計總銷售面積約為38.4公頃。根據合作合同，本公司有優先權綜合和整理土地整理協議書所涵蓋的其他土地，有關土地的估計總銷售面積約為66.76公頃。有關該等土地的綜合和整理詳情須由本公司與天津濱海進一步磋商後釐定。倘本公司決定行使該項優先權，本公司將就此遵守上市規則的所有適用規定。

### 特別條款

1. 天津濱海須就由於在項目執行過程中天津濱海違反合作合同而或會使本公司或深圳中海建築蒙受的任何損失及損害而向本公司或深圳中海建築提供擔保。預期該等擔保將於項目公司成立前提供。
2. 天津濱海須支持項目公司，就項目公司參與的綜合和整理工作的範圍向中國天津市靜海縣人民政府取得書面確認。
3. (1) 倘於該項目竣工後，本公司或其指定實體參與項目下土地綜合和整理的公開投標及拍賣，並取得相關土地使用權，則天津濱海須於土地銷售完成後悉數退還本公司在該項目注入的實際投資金額。



---

## 董事局函件

---

- (2) 然而，倘本公司或其指定實體並無在該等投標及拍賣中取得該等土地使用權，則天津濱海同意於土地銷售完成後補償本公司，而補償則應包括：
- (a) 本公司在該項目注入的實際投資金額；
  - (b) 本公司在該項目注入的實際投資金額的利息，而利息乃根據中國人民銀行規定所報的借款利率計算，並自資金存入團泊湖公司銀行賬戶之日起累計；及
  - (c) 本公司有權享有自該項目產生的溢利。
- (3) 倘本公司或其指定實體僅取得該項目下部份土地綜合和整理的土地使用權，則上文第3(1)段須按本公司或其指定實體取得土地使用權的土地面積的比例應用，而第3(2)段則須按本公司或其指定實體未取得土地使用權的土地面積的比例應用。

本集團現擬參與公開招標及拍賣以收購項目下的綜合和整理土地。

4. 各訂約方同意，就該項目下的特定綜合和整理的土地而言，各訂約方可在銷售該等土地的程序完成後90天內分派來自該幅土地綜合和整理所產生的溢利（在扣除該幅土地所引致的成本後）。
5. 倘本公司行使上文所提及對其他土地綜合和整理的優先權，則上文第3段及第4段載列的特別條款將適用於有關該等有相應變動的其他土地的綜合和整理。
6. 倘於項目完成後，本公司與天津濱海決定不進行新合作項目，則天津濱海同意根據有關法例以及訂約方將予協定的條款轉讓其於項目公司40%股權予本公司。該項轉讓將於訂約方協定轉讓條款之日90天後進行。

### 訂立合作合同的原因

本集團主要從事樓宇建造及土木工程。

天津濱海的主要業務包括建造及發展土木工程項目、發展及銷售房地產、投資其他行業及企業策劃。

---

## 董事局函件

---

藉參與項目，本集團將可按上文「緒言」一節所述方式獲分銷售項目下綜合和整理土地的所得款項。此外，本集團亦有機會透過公開投標及拍賣購買項目下綜合和整理土地，而倘未能購得全部該等土地，將獲天津濱海按上述方式補償。

董事認為本集團在中國參與項目下的土地綜合和整理，可擴大本集團的建築相關投資，繼而將提升股東價值。根據中國「十一五」計劃而發展環渤海灣的推動下，董事認為本集團將可藉參與天津市的土地發展而受惠於天津市的經濟增長。天津濱海於天津市進行土地發展已具經驗，董事認為藉着項目而建立的協同夥伴關係，天津濱海將可為本集團帶來寶貴的土地發展經驗及專業知識。

董事認為，合作合同的條款屬公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

### 財務影響

本公司對項目公司的出資將以內部資源撥付。董事認為，項目不會對本公司的資產負債造成任何重大影響。倘該項承擔以內部資源撥付，項目將不會對本集團的總資產和資產淨值造成任何重大影響。由於項目項下土地的綜合和整理尚未開始，項目不會對本集團截至二零零七年十二月三十一日止財政年度的盈利帶來正面貢獻。

### 上市規則的含意

根據本集團於項目的總投資額人民幣659,000,000元(約港幣691,950,000元)，按上市規則第14.06(2)條，本公司訂立合作合同構成本公司的須予披露交易。

### 其他資料

此外，亦請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

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  
主席兼非執行董事  
孔慶平

二零零七年十二月二十日

## 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。董事願就本通函所載有關本公司的資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何有關本公司的其他事實，導致當中所載任何陳述有誤導成份。

## 2. 董事於本公司的權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債務證券中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條規定存置的登記冊內的權益及淡倉；或(c)根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

(a) 於本公司的股份及相關股份中持有的好倉：

董事姓名	持有普通	持有相關	總數	佔已發行 股本的 百分比 <sup>3</sup>
	股份的數目 個人權益 <sup>1</sup>	股份的數目 購股權 <sup>2</sup>		
孔慶平	739,200	748,800	1,488,000	0.245%
周勇	470,400	655,200	1,125,600	0.185%
葉仲南	482,666	468,000	950,666	0.156%
符合	330,000	474,000	804,000	0.132%
周漢成	320,000	442,400	762,400	0.125%
張哲孫	108,000	374,400	482,400	0.079%
何鍾泰	—	208,000	208,000	0.034%
李民橋	—	208,000	208,000	0.034%
梁海明	—	208,000	208,000	0.034%
李承仕	—	208,000	208,000	0.034%

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有的權益。
2. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有根據本公司購股權計劃獲授予以認購相關普通股股份的購股權權益。該等購股權的行使價為每股港幣0.99元，行使期間由二零零六年九月十四日起至二零一五年九月十三日止。

3. 該百分比已按於最後實際可行日期的已發行股份總數(即608,204,442股股份)作出調整。

(b) 於相聯法團的股份及相關股份中持有的好倉

中海發展

董事姓名	持有 中海發展 普通股份 (「中海發展 股份」) 的數目		持有相關 中海發展股份的數目		總數	佔已發行 中海發展 股份的 百分比 <sup>4</sup>
	個人權益 <sup>1</sup>	購股權 <sup>2</sup>	認股權證 <sup>3</sup>			
孔慶平	7,156,000	1,344,000	726,333		9,226,333	0.119%
周勇	1,643,750	768,000	136,979		2,548,729	0.033%
葉仲南	3,400,000	800,000	283,333		4,483,333	0.058%
符合	200,000	800,000	33,333		1,033,333	0.013%
周漢成	—	256,000	—		256,000	0.003%
張哲孫	240,000	160,000	13,333		413,333	0.005%

附註：

1. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有的權益。
2. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有獲中海發展授予以認購相關中海發展股份的購股權權益。該等購股權的行使價為每股中海發展股份港幣1.13元，行使期間由二零零五年六月十八日起至二零一四年六月十七日止。
3. 此代表有關董事以實益擁有人身份持有獲中海發展授予以認購相關中海發展股份的認股權證權益。該等認股權證的行使價為每股中海發展股份港幣12.50元，行使期間由二零零七年八月二十八日起至二零零八年八月二十七日止。
4. 該百分比已按中海發展於最後實際可行日期的已發行股份總數(即7,743,662,192股)作出調整。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及行政總裁概無於本公司及其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債務證券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文彼等被視為或當作擁有的權益及淡倉)；或根據證券及期貨條例第

352條須登記於該條規定存置的登記冊內的任何權益或淡倉；或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

董事概無於最後實際可行日期存續並對本集團業務構成重大影響的任何合約或安排中擁有重大權益。

董事概無於自二零零六年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目編製日期)以來所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 3. 本公司主要股東

- (a) 於最後實際可行日期，按本公司根據證券及期貨條例第336條而須存置的登記冊所示，下列人士及公司於股份或相關股份中擁有5%或以上的權益而須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部予以披露：

於本公司股份中持有的好倉

股東名稱	所持股份數目	持股百分比 (附註1)
中海(附註2)	377,198,612	62.02%
中建總(附註3)	377,198,612	62.02%

附註：

1. 該百分比已按最後實際可行日期的已發行股份總數(即608,204,442股股份)調整。
2. 在中海所持有的總數為377,198,612股股份中，361,028,346股股份由實益擁有人持有而剩餘16,170,266股股份為受控制法團的權益。
3. 中海為中建總的直接全資附屬公司，故根據證券及期貨條例，中建總被視為於中海直接擁有的377,198,612股股份中擁有權益。

除本通函所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無董事為任何公司的董事或僱員，而該公司根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的規定須披露其股份權益。

- (b) 就董事所知，以下人士及公司(董事或本公司行政總裁除外)於最後實際可行日期直接或間接持有本集團任何成員公司任何類別股本(附權利可在任何情況於股東大會上投票)面值10%或以上權益：

附屬公司名稱	主要股東名稱	持股百分比
中國海外安裝工程有限公司	上海市工業設備安裝公司	35%

除上文披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無任何其他人士直接或間接持有本集團任何成員公司任何類別股本(附權利可在任何情況於股東大會上投票)面值10%或以上權益。

#### 4. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟、仲裁或索償，而據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或提出的重大訴訟或索償。

#### 5. 服務合約

於最後實際可行日期，本公司董事概無與本集團任何成員公司訂立任何或建議訂立不可於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出彌償(法定彌償除外)的合約。

## 6. 董事的競爭業務權益

於最後實際可行日期，董事在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（並不包括董事獲委任為有關公司之董事以代表本公司及／或本集團任何成員公司權益的業務）中擁有之權益如下：

董事姓名	業務被視為與本集團業務構成或可能構成競爭的實體的名稱	被視為與本集團業務構成或可能構成競爭的實體的業務資料	董事於實體權益的性質	附註
孔慶平先生	中海／中建總／中海發展 (附註1)	建築、物業發展及投資	董事	2

附註：

1. 包括中建總的附屬公司。
2. 中建總為本公司的最終控股公司及中海的直接控股公司。

除上文所披露者外，本公司並無被告知本公司任何董事、高級管理人員或主要或控權股東存在任何其他關係。

本集團董事局的運作獨立於該等公司董事局，因此本集團的業務運作獨立於上述公司並與其公平磋商經營其業務。

除本節所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自的聯繫人於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。

## 7. 一般事項

- (a) 本公司的註冊辦事處位於 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。
- (b) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (c) 本公司的合資格會計師為陳善宏先生，彼為香港會計師公會會員及英國特許公認會計師公會資深會員。

- (d) 本公司的公司秘書為蔣月華小姐，彼為香港特許秘書公會及英國特許秘書及行政人員公會資深會員。
- (e) 本公司於香港的主要營業地點為香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈28樓。
- (f) 本通函中、英文本如有歧義，一概以英文本為準。