
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何內容或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問，以尋求獨立意見。

閣下如已售出或轉讓名下所有中國海外發展有限公司的股份，應立即將本通函送交買主、承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理，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，概不對因本通函全部或任何部分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)

與中國建築股份有限公司

重續持續關連交易

及

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



中國光大融資有限公司

董事局發出的函件載於本通函第4至8頁，獨立董事委員會發出的函件(當中載有其推薦建議)載於本通函第9至10頁。獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問發出的函件(當中載有其意見及推薦建議)載於本通函第11至20頁。

本公司股東特別大會謹訂於二零一三年五月三十日(星期四)下午三時三十分(或緊隨同日於相同地點召開的本公司股東周年大會後)假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座夏慤廳舉行，大會通告載於本通函第26至27頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按所印列的指示填妥，並無論如何須盡快於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

二零一三年五月六日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	4
獨立董事委員會函件	9
獨立財務顧問函件	11
附錄一 一般資料	21
股東特別大會通告	26
 隨附文件：	
代表委任表格	

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」、 「控股股東」、 「附屬公司」	指	各具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事局」	指	董事局；
「上限」	指	本集團根據新總中建股份集團承建協議各年度／期間可授予中建股份集團提供建築工程相關服務合約的最高合約總額；
「本公司」	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)；
「建築工程相關服務」	指	包括樓宇設計、建築工程、打樁及地基、樓宇及物業裝修工程、內部裝飾、安裝空調機組及升降機等服務；
「持續關連交易」	指	根據新總中建股份集團承建協議擬進行的交易，詳情載於本通函「重續持續關連交易」一節；
「中國建築國際」	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)；
「中建總」	指	中國建築工程總公司，根據中國內地法律成立及存續的國有公司，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，一家於中國內地註冊成立的股份有限公司，為中建總的非全資附屬公司；
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司(就本通函而言不包括本公司、中國建築國際及彼等各自的附屬公司)；

釋 義

「中建股份集團承建協議」	指	本公司與中建股份於二零一零年三月三十日就本集團聘請中建股份集團擔任本集團於中國內地的建築承建商所訂立的承建協議，詳情載於本公司於二零一零年三月三十日刊發的公告；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司就考慮及批准(其中包括)新總中建股份集團承建協議及據此擬進行的交易而將予舉行的股東特別大會；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司；
「港幣」	指	港幣元，香港的法定貨幣港幣；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	董事局轄下委員會，由全體獨立非執行董事林廣兆、黃英豪、李民斌諸位先生及范徐麗泰女士組成，以就新總中建股份集團承建協議及持續關連交易是否按正常商業條款進行及公平合理向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」或 「中國光大」	指	中國光大融資有限公司，為根據證券及期貨條例進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為就新總中建股份集團承建協議獲委任向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問；
「獨立股東」	指	中建股份及其聯繫人以外的股東；
「最後實際可行日期」	指	二零一三年四月二十九日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；

釋 義

「中國內地」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、澳門及台灣；
「新總中建股份集團 承建協議」	指	本公司與中建股份於二零一三年四月十五日就本集團聘請中建股份集團擔任本集團於中國內地提供建築工程相關服務的承建商所訂立的承建協議；
「決議案」	指	將於股東特別大會提呈的普通決議案，載於本通函第26至27頁股東特別大會通告；
「人民幣」	指	人民幣，中國內地的法定貨幣人民幣；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股東」	指	本公司不時的股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

除本通函內另有指明者外，人民幣金額已按人民幣0.8元＝港幣1.00元的匯率換算為港幣，僅供說明用途。該匯率僅供說明之用，並不表示任何金額已經、可以或可能按上述匯率或任何其他匯率兌換。



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)

執行董事：

孔慶平先生(主席)

郝建民先生(副主席兼行政總裁)

肖肖先生(副主席)

聶潤榮先生

羅亮先生

郭勇先生

關洪波先生

註冊辦事處：

香港

皇后大道東1號

太古廣場三座10樓

非執行董事：

鄭學選先生

獨立非執行董事：

林廣兆先生

黃英豪先生

范徐麗泰女士

李民斌先生

敬啟者：

與中國建築股份有限公司

重續持續關連交易

及

股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司於二零一三年四月十五日刊發的公告，其中宣佈，於二零一三年四月十五日，本公司與中建股份訂立新總中建股份集團承建協議，據此，倘中建股份集團由二零一三年七月一日起至二零一六年六月三十日止為期三年在上限的規限內成功中標，則本集團可聘請中建股份集團為本集團在中國內地的建築承建商。

董事局函件

本通函旨在為閣下提供(其中包括)：(i)新總中建股份集團承建協議(連同上限)的詳情；(ii)獨立董事委員會就新總中建股份集團承建協議及持續關連交易向獨立股東提供其推薦建議的函件；(iii)獨立財務顧問就新總中建股份集團承建協議及持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供其意見及推薦建議的函件；及(iv)股東特別大會通告，並尋求獨立股東批准訂立新總中建股份集團承建協議(連同上限)及持續關連交易。

背景資料

本集團在中國內地的建築工程需要建築工程相關服務，該等服務一般透過公開投標的方式甄選承建商承接。本集團的政策是至少徵求三名承建商投標且投標程序必須遵守有關地方法規。雖然在政策上投標程序一般毋須外部測量師的獨立推薦意見，但若接獲關連人士投標，本公司亦會徵求外部測量師的獨立推薦意見。本集團在批授建築工程相關服務的投標程序中考慮的因素包括(i)參與競投人士提供的標書條款，包括投標價格及對本集團所設規範的其他回應；(ii)參與競投人士的背景、資質及財政狀況；及(iii)本集團與參與競投人士之間的往績記錄及過往業務關係；及(iv)外部測量師的推薦意見(如接獲關連人士投標)。

茲提述本公司日期為二零一零年三月三十日的公告及日期為二零一零年四月二十日的通函，內容有關本集團聘請中建股份集團擔任本集團於中國內地的建築承建商的中建股份集團承建協議。

重續持續關連交易

中建股份集團承建協議將於二零一三年六月三十日屆滿。董事預期，本集團將繼續不時邀請中建股份集團參與本集團在中國內地的建築工程相關服務競爭投標。就此，於二零一三年四月十五日，本公司與中建股份訂立新總中建股份集團承建協議，由二零一三年七月一日起至二零一六年六月三十日止再為期三年，據此，訂約方協定如下：

- (a) 按照本集團的投標程序及按提供予其他獨立第三方建築承建商的相同及一般條款，中建股份集團可不時競投本集團在中國內地的建築工程相關服務；
- (b) 倘中建股份集團因上述投標而成功獲得合約，中建股份集團可根據中標條款擔任本集團於中國內地提供建築工程相關服務的承建商，惟本集團可批授予中建股份集團的最高合約總額，(i)於二零一三年七月一日至二零一三年十二月三十一日期間不可超逾人民幣2,500,000,000元(約港幣3,125,000,000元)；(ii)於截至二零

董事局函件

一五年十二月三十一日止兩個年度各年不可超逾人民幣5,000,000,000元(約港幣6,250,000,000元)；及(iii)於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間不可超逾人民幣2,500,000,000元(約港幣3,125,000,000元)(即上限)；及

- (c) 本集團應付予中建股份集團的費用將根據就指定建築工程相關服務合約編製的投標文件所載付款條款以本集團的內部資源支付。

上限乃參考以下因素而釐定：

- (i) 截至二零一二年十二月三十一日止過往三個財政年度各年，本集團在中國內地的新建築項目總合約金額，分別約為人民幣18,893,500,000元、人民幣22,666,600,000元及人民幣27,061,000,000元；
- (ii) 由二零一三年七月一日起至二零一六年六月三十日止三年期間，本集團在中國內地的新建築項目總估計合約金額。該估計合約金額乃以該期間本集團於中國內地的土地儲備的未來增長及擴充估算得出；及
- (iii) 本集團將不時邀請中建股份集團參與競投的中國內地的建築工程相關服務的總估計合約金額。

新總中建股份集團承建協議(連同上限)須待獨立股東在股東特別大會上批准後始能生效。

訂立新總中建股份集團承建協議的原因

由於中建股份集團承建協議將於二零一三年六月三十日屆滿，本公司與中建股份已訂立新總中建股份集團承建協議。該協議為本集團提供一項選擇權，可在中建股份集團中標後聘請其為承建商，為本集團在中國內地的項目提供建築工程相關服務，惟須受上限的規限。

並無董事於新總中建股份集團承建協議(連同上限)及持續關連交易中擁有重大權益，故彼等並無就董事局批准該等交易的決議案放棄投票。

上市規則的涵義

中建股份為本公司的中介控股公司。因此，中建股份集團成員公司為本公司的關連人士。按上市規則第14A章，根據新總中建股份集團承建協議擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

董事局函件

由於本公司根據新總中建股份集團承建協議各年度／期間可授予中建股份集團的最高合約總額(即上限)按上市規則第14A.10條定義下的適用百分比率計算所得超過5%，故持續關連交易須遵守年度審核、報告、公告及獨立股東批准的規定。

股東應注意，上限乃董事根據現時所得資料，對有關交易金額的最佳估計。上限與本集團的財政或潛在財政表現並無直接關係，亦不應被視為與之有任何直接關係。本集團未必聘請中建股份集團承建建築工程相關服務至上限水平，甚至完全不聘請其進行建築工程相關服務，因其聘任受投標程序所限，而有關投標開放予其他獨立第三方承建商參與。

一般事項

本集團主要從事投資控股、物業投資及物業開發。

中建股份為主要從事房屋建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資業務、提供設計及勘察服務的承建商，在中國內地擁有龐大的建築附屬公司網絡。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，以就持續關連交易向獨立股東提供意見。獨立財務顧問亦已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

股東特別大會謹訂於二零一三年五月三十日(星期四)下午三時三十分(或緊隨同日於相同地點召開的本公司股東周年大會後)假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座夏慤廳舉行，大會通告載於本通函第26至27頁，會上將向獨立股東提呈考慮並酌情批准新總中建股份集團承建協議的條款(連同上限)及持續關連交易的普通決議案。

隨函奉附股東特別大會適用的代表委任表格。無論閣下能否出席大會，務請盡快將隨附的代表委任表格按所印列的指示填妥，並無論如何須盡快於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間48小時前交回本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下屆時仍可依願親身出席大會或其任何續會(視乎情況而定)，並於會上投票。

董事局函件

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會主席將根據本公司組織章程細則要求就將於股東特別大會提呈的決議案進行點票表決。中建股份(於最後實際可行日期擁有本集團全部已發行股本約53.18%及於建議持續關連交易中擁有重大權益)連同其聯繫人將於股東特別大會上放棄投票。投票結果將按照上市規則第2.07C條於股東特別大會後由本公司公佈。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，彼等的意見連同獨立財務顧問的意見載於本通函)認為，持續關連交易預期將於本集團的日常及一般業務過程中進行；新總中建股份集團承建協議(連同上限)乃由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立；及持續關連交易的條款(連同上限)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

務請閣下垂注載於本通函第9至10頁獨立董事委員會致獨立股東的函件(當中載有就新總中建股份集團承建協議及持續關連交易的推薦建議)及載於本通函第11至20頁獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件(當中載有就新總中建股份集團承建協議及持續關連交易的意見及推薦建議)。

亦務請閣下垂注載於本通函附錄中的一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席
孔慶平
謹啟

二零一三年五月六日

以下為獨立董事委員會致獨立股東的函件全文，以供載入本通函。



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)

敬啟者：

與中國建築股份有限公司

重續持續關連交易

及

股東特別大會通告

吾等茲提述本公司日期為二零一三年五月六日的通函(「通函」)，本函件構成其中一部分。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。

吾等獲董事局委任組成獨立董事委員會，就新總中建股份集團承建協議(連同上限)及持續關連交易是否按正常商業條款釐定及是否公平合理以及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。中國光大融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第4至8頁的董事局函件(載有新總中建股份集團承建協議(連同上限)及持續關連交易的資料)以及載於通函第11至20頁的獨立財務顧問函件(載有其對此的意見及推薦建議)。

經考慮新總中建股份集團承建協議(連同上限)及持續關連交易的條款、獨立財務顧問的意見及推薦建議以及董事局函件所載的有關資料後，吾等認為新總中建股份集團承建協

獨立董事委員會函件

議(連同上限)及持續關連交易乃按正常商業條款於本集團一般及日常業務過程中協定。吾等亦認為新總中建股份集團承建協議(連同上限)及持續關連交易的條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事
林廣兆

獨立非執行董事
黃英豪

獨立非執行董事
范徐麗泰

獨立非執行董事
李民斌

謹啟

二零一三年五月六日

以下為致獨立董事委員會及獨立股東的「獨立財務顧問函件」全文，以供載入本通函。



敬啟者：

與中國建築股份有限公司重續持續關連交易

緒言

吾等獲委任為獨立財務顧問，就新總中建股份集團承建協議向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議，根據新總中建股份集團承建協議，貴集團可在中標後聘請中建股份集團擔任貴集團於中國內地的建築承建商（「持續關連交易」），詳情載於日期為二零一三年五月六日致股東的通函（「通函」）中董事局函件（「董事局函件」）內，本函件為通函的一部份。除非文義另有所指，否則本函件所使用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

中建股份為貴公司的中介控股公司，故根據上市規則第14A章，中建股份集團的成員公司為貴公司的關連人士。因此，按上市規則第14A章，根據新總中建股份集團承建協議擬進行的交易構成貴公司的持續關連交易。由於貴公司根據新總中建股份集團承建協議各年度／期間可授予中建股份集團的最高合約總額（「經重續上限」）按上市規則第14A.10條定義下的適用百分比率計算所得超過5%，故持續關連交易須遵守年度審核、申報、公告及獨立股東批准的規定。股東特別大會將以投票方式進行表決，中建股份及其聯繫人將於股東特別大會放棄表決權。

獨立財務顧問函件

貴公司已成立由全體四名獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以考慮(i)新總中建股份集團承建協議(包括經重續上限)及持續關連交易是否按正常商業條款於 貴集團一般及日常業務過程中訂立；及(ii)新總中建股份集團承建協議的條款(包括經重續上限)及持續關連交易就獨立股東而言是否屬公平合理以及是否符合 貴公司及股東的整體利益，並就此向獨立股東提供推薦建議。吾等中國光大融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

除吾等就上述委聘向 貴公司提供服務而收取的一般專業費用外，概不存在任何安排使吾等向 貴集團、中建股份集團或彼等各自的任何聯繫人收取任何費用及利益。根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴集團及中建股份集團或彼等各自的任何主要股東、董事或最高行政人員，或彼等各自的任何聯繫人，且與彼等無關連，因此吾等合資格就持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

吾等意見的基準

在達致吾等的意見及推薦建議時，吾等倚賴 貴公司管理層(「管理層」)所提供的資料及事實，以及所發表的意見，並假設該等資料、事實及意見為真實及準確。吾等亦已尋求且獲管理層確認，彼等向吾等所提供的資料及所發表的意見並無遺漏任何重大事實。然而，吾等並無對 貴集團及中建股份集團的業務、營運或財務狀況進行任何獨立調查。吾等假設通函內所作或所述一切陳述及聲明於作出時均屬準確，且於通函刊發日期仍屬真實。

吾等認為已審閱足夠資料以達致知情意見，證明可信賴通函內所載資料的準確性，並為吾等的推薦建議提供合理基礎。

主要考慮因素及理由

於達致吾等對根據新總中建股份集團承建協議擬進行的交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及原因。於達致結論時，吾等已考慮各項分析結果，並最終根據各項分析的整體結果達成意見。

(A) 持續關連交易的背景及理由

貴集團主要從事投資控股、物業投資及物業開發。二零一二年，貴集團錄得收益約港幣645.8億元，其中，內地物業開發業務佔總營業額的92.0%。本集團在中國內地的建築工程需要建築工程相關服務，該等服務一般透過公開投標的方式甄選承建商承接。本集團的政策是至少徵求三名承建商投標且投標程序必須遵守有關地方法規。本集團在批授建築工程相關服務的投標程序中考慮的因素為價格、工程質量及承建商的資質。

中建股份為主要從事房屋建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資業務、提供設計及勘察服務的承建商，在中國內地擁有龐大的建築附屬公司網絡。

如貴公司日期為二零一零年四月二十日的通函所載，貴公司與中建股份訂立承建協議（「現有中建股份集團承建協議」），據此，貴集團於中標後可聘請中建股份集團擔任其在中國內地的建築承建商，由二零一零年七月一日起至二零一三年六月三十日止為期三年（「相關期間」）。根據現有中建股份集團承建協議擬進行的持續關連交易於二零一零年六月九日獲當時的獨立股東批准。

由於現有中建股份集團承建協議將於二零一三年六月三十日屆滿，而管理層預期持續關連交易於現有中建股份集團承建協議屆滿時將繼續進行，故貴公司與中建股份於二零一三年四月十五日訂立新總中建股份集團承建協議，並建議尋求獨立股東批准重續持續關連交易的有效期至二零一六年六月三十日，以符合上市規則下持續關連交易的規定。

根據貴公司二零一二年的年度業績公告，貴集團於二零一二年的營業額上升25.8%至港幣645.8億元，其中，內地房地產開發業務佔二零一二年總營業額的92.0%。於二零一二年，在中國內地共有總建築面積（「總建築面積」）約700萬平方米（「平方米」）的項目（含合營項目）竣工。

二零一二年，貴集團在中國內地14個城市共購入19幅土地，共有總建築面積662萬平方米。於二零一二年十二月三十一日，貴集團在中國26個城市以及香港和澳門共擁有土地儲備約3,510萬平方米，將於短期內開發或正在開發中。

中建股份為在中國內地主要省份及城市營運的中國內地最大國有建築集團之一。在中國內地以外（包括非洲、中東、東南亞及美國）地方亦有業務，於中國內地建築行業擁有豐富經驗。中建股份擁有大量在建築經驗豐富的專業人員。

獨立財務顧問函件

鑒於(i) 貴集團其中一項主要業務為在中國的物業開發；(ii) 中建股份為主要參與中國內地建築市場的主要承建商；及(iii) 中建股份根據現有中建股份集團承建協議提供建築服務方面展現的專業技術及令人滿意的經驗，吾等認為，貴集團透過新總中建股份集團承建協議繼續維持與中建股份集團的現有業務關係屬合理，而於貴集團的日常及一般業務過程中進行的持續關連交易符合貴公司及獨立股東的整體利益。

(B) 新總中建股份集團承建協議的主要條款

根據新總中建股份集團承建協議，貴集團在經重續上限的規限下，可在中標後聘請中建股份集團擔任貴集團於中國內地的建築承建商，由二零一三年七月一日起至二零一六年六月三十日止為期三年。訂約方協定如下：

- (i) 按照貴集團的投標程序及按提供予其他獨立第三方建築承建商的相同及一般條款，中建股份集團可不時競投貴集團在中國內地的建築工程相關服務；
- (ii) 倘中建股份集團因上述投標而成功獲得合約，中建股份集團可根據中標條款擔任貴集團於中國內地提供建築工程相關服務的承建商，惟最高合約總額須受經重續上限的規限；及
- (iii) 貴集團應付予中建股份集團的費用將根據就指定建築工程之相關服務合約編製的投標文件所載付款條款以貴集團的內部資源支付。

股東應注意，新總中建股份集團承建協議並無對貴集團聘請中建股份為建築承建商施加任何合約義務。

據吾等與管理層的討論，吾等明白貴集團已維持一個公平透明且符合市場慣例的建築合約投標審閱程序，以保障貴集團的利益，詳情載列如下：

1. 所有建築合約均按照貴集團不時設下的投標程序透過競爭性公開招標過程批授；
2. 貴集團的政策是至少徵求三名承建商(包括獨立建築承建商)投標；
3. 倘關連方參與建築合約投標，則貴集團會尋求獨立建築公司或合資格測量師對該等參與競投人士(包括關連方及獨立人士)的標書條款提供意見；

獨立財務顧問函件

4. 根據(i)參與競投人士提供的標書條款，包括投標價格及對其他 貴集團所設規格的回應；(ii)參與競投人士的背景、資質及財政狀況；及(iii)參與競投人士的往績記錄及與 貴集團的過往業務關係；及(iv)獨立建築公司或合資格測量師(如投標涉及關連人士)的意見， 貴集團將選擇及批授建築合約予相關承建商。

根據以上所述，董事與我們一致認為，持續關連交易的定價基準屬公平合理，且透過上述招標程序按正常商業條款進行。

考慮到上述內容及(i)上述進行新總中建股份集團承建協議的背景及理由；(ii) 貴集團的主要業務之一為物業開發而聘請承建商進行在中國內地的建築工程乃屬 貴集團的一般及日常業務；(iii)對於以往中建股份在中國內地透過成功競投向 貴集團提供的承建服務感到滿意及中建股份與 貴集團的持續工作關係；及(iv)承建合約的授予基於上述投標過程，吾等同意董事的看法，認為持續關連交易乃按正常商業條款進行，而有關係款屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

(C) 經重續上限

持續關連交易須符合上市規則規定及下文「上市規則規定」一節特別討論的條件。尤其是，持續關連交易須符合下文所討論的經重續上限。

如董事局函件所述，倘中建股份集團因競爭性投標而成功獲得合約，中建股份集團可根據中標條款擔任 貴集團於中國內地提供建築工程相關服務的承建商，惟 貴集團可批授予中建股份集團的合約總額(i)於二零一三年七月一日至二零一三年十二月三十一日期間不可超逾人民幣2,500,000,000元(約港幣3,125,000,000元)；(ii)於截至二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年不可超逾人民幣5,000,000,000元(約港幣6,250,000,000元)；及(iii)於二零一六年一月一日至二零一六年六月三十日期間不可超逾人民幣2,500,000,000元(約港幣3,125,000,000元)。

於評估經重續上限的合理性時，吾等已審核並與管理層討論推算經重續上限時所依據的基準及假設。如管理層所告知，經重續上限乃根據以下因素釐定：

- (1) 截至二零一二年十二月三十一日止過往三個財政年度各年， 貴集團在中國內地的新建築項目合約總額分別約為人民幣18,893,500,000元、人民幣22,666,600,000元及人民幣27,061,000,000元；

獨立財務顧問函件

- (2) 二零一三年七月一日至二零一六年六月三十日止三年期間，貴集團在中國內地的新建築項目估計合約總額；該估計合約總額乃以該期間貴集團在中國內地的土地儲備的未來增長及擴充估算得出；及
- (3) 貴集團或不時在中標後委聘中建股份集團擔任建築承建商的中國內地建築工程相關服務的估計合約總額。

如董事局函件所載，吾等於下表概述 (i) 根據現有中建股份集團承建協議的上限(「現有上限」)及 (ii) 於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年三月三十一日止三個月，根據現有中建股份集團承建協議批授予中建股份集團的實際合約總額：

	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零一一年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零一二年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零一三年 六月三十日 止六個月 (人民幣百萬元)
現有上限	4,500.0	5,000.0	5,000.0	2,500.0
過往價值	2,188.6 (經審核)	1,748.5 (經審核)	2,685.0 (經審核)	352.3 (未經審核及 截至二零一三年 三月三十一日)
利用率	48.6%	35.0%	53.7%	14.1%

吾等亦於下表概述二零一三年七月一日至二零一六年六月三十日止三年期間的經重續上限：

	截至二零一三年 十二月三十一日 止六個月期間 (人民幣百萬元)	截至二零一四年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣百萬元)	截至二零一六年 六月三十日 止六個月期間 (人民幣百萬元)
經重續上限	2,500.0	5,000.0	5,000.0	2,500.0

吾等注意到，根據經重續上限，(i) 截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度各年的最高合約總額均不可超逾人民幣5,000,000,000元(約港幣6,250,000,000元)；及(ii) 截至二零一三年十二月三十一日止六個月及截至二零一六年六月三十日止六個月的最高合約總額均不可超逾人民幣2,500,000,000元(約港幣3,125,000,000元)，而全年上限按比例計金額將為人民幣5,000,000,000元(約港幣6,250,000,000元)，與截至二零一二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一三年六月三十日止六個月的現有上限(比例金額)相比維持不變。

如上所述，於截至二零一二年十二月三十一日止三個年度及截至二零一三年三月三十一日止三個月，貴集團批授予中建股份集團的實際合約總額分別約為人民幣2,188,600,000元、人民幣1,748,500,000元、人民幣2,685,000,000元及人民幣352,300,000元，分別為現有上限的48.6%、35.0%、53.7%及14.1%。如管理層所告知，現有上限利用率出現波動主要是由於競爭性投標導致中建股份集團於截至二零一二年十二月三十一日止過往三個財政年度各年所獲實際合約總額存在波動所致。

在評估管理層釐定經重續上限的依據時，吾等已考慮以下因素：

(i) 中國物業市場

儘管全球金融危機導致全球經濟於二零零八年底步入衰退，惟二零零七年至二零一一年間中國的名義國內生產總值仍按複合年增長率(「複合年增長率」)15.4%增長。根據中國國家統計局的資料，二零零七年至二零一一年，中國的房地產投資按複合年增長率25.0%增長，而於二零零七年至二零一一年，中國的已售商品房總建築面積則按複合年增長率9.2%增長。

鑒於新頒佈的國家政策要求國內生產總值及國民收入至二零二零年翻一番，而城市化將為轉變經濟發展模式的重點，管理層預計，快速的持續城市化進程及中產階級的增長在長線而言將繼續拉動中國物業市場的發展。

(ii) 貴集團在中國內地的土地儲備

如貴公司截至二零一二年十二月三十一日止三個年度的年度報告(「年報」)所載，於二零一零年、二零一一年及二零一二年十二月三十一日，貴集團在中國內地所擁有用於發展的總建築面積分別為30,400,000平方米、34,300,000平方米及34,900,000平方米，複合年增長率為7.2%。根據年報，於二零一二年，總建築面積約7,000,000平方米的項目已竣工，佔二零一二年底土地儲備總數約19.9%。

據管理層告知，貴集團一般維持足夠未來四到五年左右開發需要的優質土地儲備。由於具備雄厚資金以及一直堅持審慎財務管理，貴集團隨時有財力在機遇出現時購得優質土地，且在考慮到經濟環境、地產市場趨勢、貴集團的集資能力、手頭上土地儲備及新購土地的質素和成本後，貴集團會於未來數年透過不同方式及渠道，致力把握良好機會補充土地儲備。因此，貴集團在中國內地對建築合約服務的需求將繼續增長。

(iii) 貴集團在中國內地的新建築項目合約總額

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度，貴集團在中國內地的新建築項目合約總額分別為約人民幣18,900,000,000元、約人民幣22,700,000,000元及約人民幣27,100,000,000元，複合年增長率為約19.7%。

據管理層告知，貴集團截至二零一六年六月三十日止三個年度在中國內地的新建築項目的估計合約(可要求包括中建股份集團在內的承建商投標)總額將自二零一三年至二零一六年按複合年增長率增長約20%，乃參考同期貴集團在中國內地的土地儲備的未來增長及擴充以及建築成本的整體增長而估計。

管理層告知，中建股份集團表示將繼續與貴集團保持業務關係，方式是在出現適當招標工作時競投貴集團在中國內地的新建築項目。

截至二零一二年十二月三十一日止三個年度，批授予中建股份集團的實際合約總額佔貴集團於中國內地的新建築項目的合約總額的百分比分別為11.6%、7.7%及9.9%。經參考歷史交易金額，管理層估計截至二零一六年六月三十日止三個年度各年度批授予中建股份集團的實際合約總額佔貴集團於中國內地的新建築項目的合約總額的百分比的範圍介乎約8%及16%之間。

經考慮以上所述者，再加上(i)中建股份集團在建築市場的強勁表現及卓越往績記錄；(ii)貴集團與中建股份集團的歷史業務關係；及(iii)經重續上限乃由貴集團與中建股份集團經公平磋商而協定，吾等認為管理層在釐定經重續上限時採納的基準就獨立股東而言屬公平合理。

股東應注意，經重續上限的實際利用水平將視乎多項因素而定，包括但不限於，根據貴集團的投標程序將批授的相關建築合約、貴集團建築項目的進度以及工程範圍。就此而言，吾等透過管理層得知，貴公司將積極留意經重續上限的進程及利用，以確保不時遵守上市規則的規定。

(D) 上市規則的規定

根據上市規則第 14A.37 條至第 14A.40 條，持續關連交易須遵守以下年度審核規定：

- (a) 獨立非執行董事每年均須審核持續關連交易，並在年度報告及賬目中確認有關持續關連交易乃按以下基準訂立：
- 屬集團的一般及日常業務；
 - 按照一般商業條款進行，或如可供比較的持續關連交易不足以判斷其是否按一般商業條款進行，則對集團而言，按不遜於獨立第三方可取得或提供(視屬何情況而定)的條款進行；及
 - 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並且符合股東的整體利益；
- (b) 公司核數師每年均須致函董事局(函件副本須於公司年度報告付印前至少 10 個營業日送交聯交所)，確認有關持續關連交易：
- 經由董事局批准；
 - 乃按集團的定價政策進行；
 - 乃根據持續關連交易的有關協議條款進行；及
 - 並無超逾年度上限；
- (c) 公司須容許(並促使持續關連交易的有關對手方容許)公司核數師查核其帳目記錄，以就(b)段所載有關持續關連交易作出報告；及
- (d) 公司如得知或有理由相信獨立非執行董事及／或公司核數師將不能分別確認(a)段及(b)段訂明的事項，必須盡快通知聯交所及按照上市規則的規定刊登公告。

獨立財務顧問函件

鑒於持續關連交易須遵守的申報規定，特別是(i)經重續上限對持續關連交易最高價值的限制；(ii)獨立非執行董事及貴公司核數師持續審核持續關連交易條款以及不會超逾經重續上限，吾等認為貴公司將有適當的措施規管持續關連交易的執行並保障獨立股東的利益。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為根據新總中建股份集團承建協議擬進行的交易的條款(包括經重續上限)乃按正常商業條款於一般及日常業務過程中訂立，屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等亦推薦獨立股東投票贊成有關新總中建股份集團承建協議(連同經重續上限，詳情見通函最後所載股東特別大會通告)的普通決議案。

此致

獨立董事委員會及
獨立股東 台照

代表
中國光大融資有限公司
董事
甘偉民
謹啟

二零一三年五月六日

1. 責任聲明

本通函遵照上市規則提供有關本公司之資料，各董事願共同及個別對本通函承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確完整，不存在誤導或欺詐，且並無遺漏其他事實，致使本通函或其所載任何聲明有所誤導。

2. 董事及行政總裁之權益披露

於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份及債券中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或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之權益及淡倉(包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被視為或當作擁有之權益及淡倉)或須記入證券及期貨條例第352條要求存置之登記冊之權益及淡倉如下：

- (a) 於本公司的股份及相關股份中持有之好倉
(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

董事姓名	所持股份數目	購股權 所含相關 股份之數目	佔已發行 股份的	
			總數 (附註1)	百分比(大約) (附註2)
孔慶平先生	3,935,760	1,359,334	5,295,094	0.065%
郝建民先生	3,353,172	0	3,353,172	0.041%
肖 肖先生	1,022,064	0	1,022,064	0.013%
郭 勇先生	200,000	0	200,000	0.002%
闕洪波先生	696,800	0	696,800	0.009%
李民斌先生	5,460,000	0	5,460,000	0.067%

(b) 於相聯法團的股份及相關股份中持有之好倉
(全部為個人權益並以實益擁有人身份持有)

— 中國海外宏洋集團有限公司

董事姓名	所持股份數目	估已發行 股份的	
		總數	百分比(大約) (附註5)
郝建民先生	970,000	970,000	0.043%
羅亮先生	105,000	105,000	0.005%

附註：

- 於二零零九年二月三日，由於公開發售，根據本公司購股權計劃授出的未行使購股權行使價已由每股股份港幣1.13元調整為每股股份港幣1.118元，而於未行使購股權獲全數行使時將予發行的股份數目已由10,488,000股調整為10,607,657股。歸屬期由二零零四年六月十八日起至二零零九年六月十七日止(包括首尾兩日)，而行使期由二零零五年六月十八日起至二零一四年六月十七日止(包括首尾兩日)。由二零零五年六月十八日起，每年可行使20% (「限額」)。限額的未行使部分(如有)可於餘下行使期內行使，但將不會計入計算相關年度的限額內。其可由二零零九年六月十八日起至二零一四年六月十七日止(包括首尾兩日)全數行使。
- 百分比已根據本公司於最後實際可行日期的已發行股份總數(即8,172,616,172股)作出調整。
- 股份購股權於二零零五年九月十四日授出，而經調整每份購股權行使價目前為港幣0.2254元(調整詳情：於二零零五年九月十四日授出時，每份購股權的行使價為港幣1.03元；於緊隨二零零七年九月十日的公開發售完成後行使價調整為港幣0.99元，於緊隨二零零八年六月十二日的股份拆細獲批准後進一步調整為港幣0.2475元；於緊隨二零零九年九月一日的供股完成後調整為港幣0.2345元，於緊隨二零一一年五月十六日的供股完成後調整為港幣0.2254元)。歸屬期由二零零五年九月十四日起至二零一零年九月十三日止(包括首尾兩日)，而行使期由二零零六年九月十四日起至二零一五年九月十三日止(包括首尾兩日)。由二零零六年九月十四日起，每年可行使20% (「限額」)。限額的未行使部分(如有)可於餘下行使期內行使，但將不會計入計算相關年度的限額內。其可由二零一零年九月十四日起至二零一五年九月十三日止(包括首尾兩日)全數行使。
- 百分比已根據中國建築國際集團有限公司於最後實際可行日期的已發行股份總數(即3,887,447,383股)作出調整。
- 百分比已根據中國海外宏洋集團有限公司於最後實際可行日期之已發行股份總數(即2,282,239,894股)作出調整。

此外，孔慶平、肖肖、羅亮、闕洪波及李民斌諸位先生分別持有本公司相聯法團中國建築國際3,060,400股、1,879,278股、3,531,469股、3,226,009股及4,101,080股股份。孔慶平、郝建民及肖肖諸位先生亦分別持有中國建築國際購股權(上文附註3)所含的3,288,848

股、959,247股及959,247股相關股份。董事所持所有股份及中國建築國際購股權所含的相關股份均屬個人利益並以實益擁有人身份持有。

孔慶平、郝建民、肖肖、羅亮、闕洪波及李民斌諸位先生所持股份及組成中國建築國際購股權所含的相關股份的股份總數分別為6,349,248股、959,247股、2,838,525股、3,531,469股、3,226,009股及4,101,080股，佔中國建築國際已發行股份的0.163%、0.025%、0.073%、0.091%、0.083%及0.105%（詳情請參閱上文附註4）。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司行政總裁概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證中，擁有根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或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之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文彼等被視為或被當作擁有之權益及淡倉）或須記入證券及期貨條例第352條要求存置之登記冊之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事於其擁有重大權益且對本集團業務而言具有重大影響的合約或安排。

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日（即本公司最新公佈的經審核綜合財務報表的結算日）以來所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有直接或間接權益。

除下文「董事於競爭性業務中之權益」一段所披露者外，就董事所知，於最後實際可行日期，概無董事身為任何公司之董事或僱員，而該公司擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之規定須向本公司披露其於本公司股份及相關股份的權益或淡倉。

3. 服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司概無訂立或擬訂立不會於一年內屆滿，或本集團不可於一年內在不作賠償（法定賠償除外）的情況下而予以終止之服務合約。

4. 董事於競爭性業務中之權益

於最後實際可行日期，董事於被視為直接或間接與本集團業務存在或可能存在競爭之業務(被委任為代表本公司及／或本集團成員公司權益的該等業務的董事除外)中之權益如下：

孔慶平、郝建民、肖肖、鄭學選、羅亮、郭勇及闕洪波諸位先生於中建總(本公司之最終控股公司)及／或其附屬公司／聯營公司(不包括本集團)擔任董事職務。該等公司從事建築、物業發展、物業投資及相關業務。孔慶平先生亦為中建股份的副主席。

除上文所披露者外，本公司並無獲知會本公司董事、高級管理人員或主要股東或控股股東之間有任何其他關係。

由於董事局之運作獨立於此等公司之董事局，本集團的業務乃獨立於此等公司之業務及以公平基準與此等公司有業務往來。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或任何建議董事或彼等各自的聯繫人於直接或間接構成或將會構成競爭而根據上市規則第8.10條須予披露的業務(本集團業務除外)中擁有權益。

5. 專家及同意書

以下載有於本通函內提供意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
中國光大融資有限公司	根據證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團

中國光大已就本通函之刊發發出同意書，同意按本通函所列格式及涵義轉載其函件以及引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

6. 專家之權益

中國光大已確認，於最後實際可行日期：

- (a) 其並無直接或間接於本集團任何成員公司中持有任何股份，或擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的任何權利(無論可否在法律上強制執行)；及

- (b) 其並無於本集團任何成員公司自二零一二年十二月三十一日(即本公司最新公佈的經審核綜合財務報表的結算日)以來所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一二年十二月三十一日(即本公司最新公佈的經審核綜合財務報表的結算日)以來本集團的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

8. 一般資料

本通函及隨附代表委任表格的中、英文本如有歧異，概以英文本為準。

9. 備查文件

下列文件之副本由本通函刊發日期起至二零一三年五月三十日(包括該日)(星期六、日除外)止之營業時間內，在本公司辦事處(地址為香港皇后大道東1號太古廣場三座10樓)可供查閱，於股東特別大會上亦可查閱：—

- (a) 新總中建股份集團承建協議；
- (b) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；及
- (c) 中國光大函件，其全文載於「獨立財務顧問函件」一節。



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)

股東特別大會通告

茲通告中國海外發展有限公司(「本公司」)謹訂於二零一三年五月三十日(星期四)下午三時三十分(或緊隨同日於相同地點召開的本公司股東周年大會後)假座香港金鐘道88號太古廣場港麗酒店大堂低座，夏慤廳舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案(無論是否有修訂)為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (A) 批准、追認及確認新總中建股份集團承建協議(定義見二零一三年五月六日刊發的通函(「通函」)，而本通告構成其部份)(一份註有「A」字樣並由本大會主席簽署以資識別的副本已提呈大會)以及持續關連交易(定義見通函，而本通告構成其部份)及其執行；
- (B) 批准二零一三年七月一日至二零一六年六月三十日期間的上限(定義見通函，而本通告構成其部份)；及
- (C) 授權本公司任何一名董事代表本公司簽署任何其他文件、文據及協議，並執行其認為附帶、輔助或有關新總中建股份集團承建協議項下擬進行的事宜及持續關連交易的所有行動或事情(包括加蓋本公司的公司鋼印)。」

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席
孔慶平

香港，二零一三年五月六日

註冊辦事處：

香港

皇后大道東1號

太古廣場三座10樓

股東特別大會通告

附註：

- (1) 隨函奉附大會適用的代表委任表格一份。
- (2) 凡有權出席大會及投票的股東，均有權委派一名或以上的代表出席並在投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (3) 代表委任文據必須由委任人或委任人正式書面授權的授權人親筆簽署；倘委任人屬法團，則必須加蓋公司鋼印或由一名負責人員、授權人或其他獲正式授權簽署的人士親筆簽署。
- (4) 代表委任表格連同已簽署的授權書(如有)或其他授權文件(如有)，或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，最遲須於大會或其任何續會(視乎情況而定)舉行時間48小時前，送達本公司的股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，方為有效。
- (5) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等聯名登記持有人均可於大會上就該等股份投票(不論親身或委派受委代表)，猶如彼為唯一有權投票者。惟倘超過一名該等登記聯名持有人親身或派代表出席大會，則僅股東名冊內就該等股份記錄為首名聯名登記持有人的投票才會被接納，其他登記聯名持有人的投票將作廢。
- (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(視乎情況而定)及於會上投票，在這情況下，代表委任表格將被視作撤銷論。
- (7) 為釐定有權出席大會並於會上投票的股東身份，本公司將由二零一三年五月二十九日至二零一三年五月三十日期間(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續。為確保有權出席大會，股份承讓人最遲須於二零一三年五月二十八日(星期二)下午四時三十分前，將所有填妥及已繳印花稅之過戶文件連同有關股票送達本公司股份過戶登記處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，辦理登記手續。