

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。



(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：688)



(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：3311)

關連交易

就位於深圳的該土地 成立合營企業

成立合營企業

於二零一五年九月十八日，中海地產(中國海外發展的全資附屬公司)及深圳海龍(中國建築國際的全資附屬公司)訂立合營協議，據此，深圳海龍同意注資人民幣2.5百萬元(相當於約3.0百萬港元)以增加合營公司的註冊資本。於增資後，合營公司的註冊資本將由人民幣10.0百萬元(相當於約12.2百萬港元)增至人民幣12.5百萬元(相當於約15.2百萬港元)，而合營公司將由中海地產及深圳海龍分別擁有80%及20%。合營協議亦載有有關管理合營公司的事宜。

上市規則的涵義

中國海外憑藉於中國海外發展的已發行股本中擁有約61.2%權益及於中國建築國際的已發行股本中擁有約57.6%權益，為中國海外發展及中國建築國際的控股股東。因此，中海地產(即中國海外發展的全資附屬公司)為中國建築國際的關連人士及深圳海龍(即中國建築國際的全資附屬公司)為中國海外發展的關連人士。根據上市規則第14A章，合營交易構成中國海外發展及中國建築國際各自的關連交易。由於中國海外發展及中國建築國際就合營交易計算之若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但全部低於5%，故合營交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

成立合營企業

於二零一五年九月十八日，中海地產(中國海外發展的全資附屬公司)及深圳海龍(中國建築國際的全資附屬公司)訂立合營協議，據此，深圳海龍同意注資人民幣2.5百萬元(相當於約3.0百萬港元)以增加合營公司的註冊資本。於增資後，合營公司的註冊資本將由人民幣10.0百萬元(相當於約12.2百萬港元)增至人民幣12.5百萬元(相當於約15.2百萬港元)，而合營公司將由中海地產及深圳海龍分別擁有80%及20%。合營協議的主要條款概述於下文。

合營協議

日期

二零一五年九月十八日

訂約方

- (1) 中海地產，中國海外發展的全資附屬公司
- (2) 深圳海龍，中國建築國際的全資附屬公司

增加註冊資本

於本公告日期，合營公司的註冊資本為人民幣10.0百萬元(相當於約12.2百萬港元)，全部由中海地產繳付。

中海地產同意將合營公司的註冊資本增至人民幣12.5百萬元(相當於約15.2百萬港元)，即增加人民幣2.5百萬元(相當於約3.0百萬港元)(「增資額」)。增資額將由深圳海龍自合營協議日期起計五日內以現金繳付。

增資額乃經參考合營公司的現有淨資產後釐定。

於增資完成後，合營公司將由中海地產及深圳海龍分別擁有80%及20%。

資金

深圳海龍已支付人民幣177.6百萬元(相當於約216.6百萬港元)(按該土地應付的代價乘以深圳海龍將持有合營公司的20%股權予以釐定)作為共同投資該土地的誠意金(「誠意金」)。於增資完成後，誠意金須轉撥至合營公司應付深圳海龍的股東貸款。

合營公司的任何額外資金需求須首先透過外部融資予以滿足。倘合營公司無法為其營運籌集足夠資金，合營公司可發出書面通知，要求中海地產及深圳海龍按照其各自於合營公司的股權比例向合營公司墊付股東貸款。

合營公司於有多餘利潤時須儘快償還股東貸款並向其股東分派收益。

管理層

於增資完成後，合營公司的董事局將包括四名董事，其中三名董事將由中海地產委任，而另一名董事將由深圳海龍委任。董事局主席須為中海地產委任的董事。

合營公司將有一名由中海地產委任的監事。

溢利／虧損分攤

合營公司的溢利／虧損將由中海地產及深圳海龍按照其各自於合營公司的股權比例分攤。

無法完成

中海地產須負責辦妥合營公司有關增加註冊資本及變更股東的所有手續。倘未能自合營協議日期起計兩個月內辦妥該等手續，中海地產及合營公司須無條件退還誠意金及增資額予深圳海龍。中海地產進一步同意向深圳海龍支付一筆資金使用費，於收到誠意金日期開始並於支付有關資金使用費日期為止，按經參考中國人民銀行利率對誠意金計算該使用費。

深圳海龍可能承接業務

訂約方獲悉合營公司可能會邀請深圳海龍參與合營公司就該土地的建築工程投標。倘深圳海龍獲授予建築合約，該合約須按一般商業條款以及遵守中國建築國際集團承建協議的條款及上市規則的規定而訂立。

有關合營公司及該土地的資料

合營公司為一間於中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣10.0百萬元(相當於約12.2百萬港元)，由中國海外發展全資擁有。合營公司主要從事物業發展及擁有該土地。

該土地位於中國深圳市羅湖區桂園街道，土地面積約為47,000平方米及建築面積約為256,000平方米(其中約144,000平方米應被劃撥作回遷房的建設)。該土地計劃作住宅用途，且於該土地之上擬建設住宅物業以及幼兒園等配套設施。根據目前的建設計劃，在該土地上建設及開發住宅物業的估計投資總額約為人民幣2,100.0百萬元(相當於約2,561.0百萬港元)。已就收購該土地支付代價人民幣888.0百萬元(相當於約1,082.9百萬港元)。

由於合營公司於二零一五年新註冊成立，故並無過去兩個財政年度的財務資料。合營公司於二零一五年六月三十日的未經審核資產淨值約為人民幣10.0百萬元(相當於約12.2百萬港元)。

對中國海外發展的財務影響

於增資完成後，合營公司將由中海地產及深圳海龍分別擁有80%及20%。合營公司將作為中國海外發展的附屬公司及中國建築國際的聯營公司入賬。

合營交易引致中國海外發展視作出售於合營公司的20%股權。由於上述視作出售的代價(即增資額)須由深圳海龍支付予合營公司作為其對合營公司註冊資本的注資，

中國海外發展集團並無就該出售獲得任何收益。由於深圳海龍就於合營公司的20%股權應付的代價乃按成本釐定，故中國海外發展並無因視作出售而產生任何收益或虧損。

進行合營交易之理由及好處

中海地產主要在中國從事物業發展及投資控股。

深圳海龍主要從事研發、設計及生產住宅產業化所用的內外牆板、樓梯、陽台、廚房及衛生間設施等預製件，並於過去二十年一直為香港及中國的多個建設項目供應建築產品。

中國海外發展集團在中國擁有豐富的物業發展經驗，而中國建築國際集團則具備生產預製件的能力，此能力對於開發該土地有補充的作用。中國海外發展及中國建築國際的董事局均認為，合營協議的合作將為中國海外發展集團及中國建築國際集團帶來協同效應，進而有益於該土地的開發。

中國海外發展董事(包括中國海外發展的獨立非執行董事)認為，合營協議的條款乃於中國海外發展一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且屬公平合理並符合中國海外發展及其股東的整體利益。

中國建築國際董事(包括中國建築國際的獨立非執行董事)認為，合營協議的條款乃於中國建築國際一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且屬公平合理並符合中國建築國際及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

中國海外憑藉於中國海外發展的已發行股本中擁有約61.2%權益及於中國建築國際的已發行股本中擁有約57.6%權益，為中國海外發展及中國建築國際的控股股東。因此，中海地產(即中國海外發展的全資附屬公司)為中國建築國際的關連人士及深圳海龍(即中國建築國際的全資附屬公司)為中國海外發展的關連人士。根據上市規

則第14A章，合營交易構成中國海外發展及中國建築國際各自的關連交易。由於中國海外發展及中國建築國際就合營交易計算之若干適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但全部低於5%，故合營交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無中國海外發展董事或中國建築國際董事於合營交易中擁有重大權益，且概無中國海外發展董事或中國建築國際董事須就批准合營交易的董事局決議案放棄投票。

有關中國海外發展集團及中國建築國際集團的資料

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資、地產代理及管理以及財務運作業務。

中國建築國際集團主要從事樓宇建設、土木工程、基建設施投資及項目諮詢業務。

中國建築國際的其他自願披露

茲提述中國建築國際於二零一五年六月二十六日刊發的公告，內容有關(其中包括)中國建築國際與中海物業訂立的新總保安服務協議的自願披露。

應中海物業要求，中國建築國際與中海物業正討論關於下調中國建築國際集團就根據新總保安服務協議提供保安服務可能授予中海物業集團的最高總合約金額至(i)於二零一五年七月一日至二零一五年十二月三十一日期間不超過10.0百萬港元(或以下)；(ii)於截至二零一七年十二月三十一日止兩個年度各年不超過20.0百萬港元(或以下)；及(iii)於二零一八年一月一日至二零一八年六月三十日期間不超過10.0百萬港元(或以下)(「上限金額」)。最終協定上限金額將由中國建築國際於其年報中披露。由於按上市規則定義下的有關最高上限金額的所有適用百分比率低於0.1%，新總保安服務協議項下擬進行的交易獲豁免遵守年度審閱、申報及公告；以及獨立股東批准規定。本文的披露乃自願作出。除上文所述者外，新總保安服務協議的條款保持不變。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「增資」	指	增加合營公司的註冊資本，詳述於本公告「合營協議－增加註冊資本」一節；
「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予之涵義；
「中國海外」	指	中國海外集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於中國海外發展及中國建築國際的已發行股本中分別擁有約61.2%及57.6%權益；
「中國海外發展」	指	中國海外發展有限公司，一間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)；
「中國海外發展董事」	指	中國海外發展的董事；
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司(不包括於任何交易所上市的附屬公司)；
「中海物業」	指	中海物業集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，於本公告日期為中國海外發展的直接全資附屬公司；
「中海物業集團」	指	中海物業及其不時的附屬公司；
「中海地產」	指	中海地產集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，為中國海外發展的全資附屬公司；
「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」	指	中國建築國際的董事；

「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時的附屬公司(不包括遠東環球集團有限公司及其附屬公司)；
「中國建築國際集團 承建協議」	指	中國海外發展與中國建築國際於二零一四年十月三十一日就中國海外發展集團成員公司聘請中國建築國際集團成員公司擔任中國海外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，有關詳情載述於中國海外發展與中國建築國際日期為二零一四年十月三十一日的聯合公告內；
「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	中海地產及深圳海龍於二零一五年九月十八日就有關深圳海龍向合營公司注資及管理合營公司訂立的增資協議；
「合營公司」	指	深圳市毅駿房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為中國海外發展的全資附屬公司；
「合營交易」	指	訂立合營協議及據其擬進行的交易；
「該土地」	指	一幅位於中國深圳市羅湖區桂園街道的土地，詳述於本公告「有關合營公司及該土地的資料」一節；
「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；

「新總保安服務協議」	指	中國建築國際與中海物業於二零一五年六月二十六日就中國建築國際集團聘請具備相關牌照的中海物業集團成員公司向中國建築國際集團位於香港的地盤提供保安服務而訂立的協議；有關詳情載述於中國建築國際就(其中包括)新總保安服務協議於二零一五年六月二十六日刊發的公告內；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「深圳海龍」	指	深圳海龍建築製品有限公司，一間於中國成立的有限公司，為中國建築國際的全資附屬公司；
「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，港元兌人民幣乃按1.00港元=人民幣0.82元之匯率進行換算。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
郝建民

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

香港，二零一五年九月十八日

中國海外發展董事願對本公告所載資料(有關中國建築國際集團者除外)之準確性承擔共同及個別的全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所表達之意見(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對本公告所載資料(有關中國海外發展集團者除外)之準確性承擔共同及個別的全部責任，且在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公告所表達之意見(有關中國海外發展集團者除外)乃經審慎及周詳考慮後始行作出，而本公告並無遺漏其他事實(有關中國海外發展集團者除外)，致使本公告所載任何聲明產生誤導。

於本公告日期，郝建民(主席兼行政總裁)、肖肖(副主席)、陳誼、羅亮、聶潤榮、郭勇及闕洪波諸位先生為中國海外發展之執行董事，鄭學選先生為中國海外發展之非執行董事，而林廣兆、李民斌諸位先生及范徐麗泰女士為中國海外發展之獨立非執行董事。

於本公告日期，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、孔祥兆先生及吳明清先生為中國建築國際之執行董事；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之獨立非執行董事。