

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之有限公司)

(股份代號：3311)

須予披露及關連交易 就中國珠海市地塊成立合資公司

成立合資公司

於二零二一年三月二十九日，中海發展(珠海)、中建澳門(廣東橫琴)(為本公司間接全資附屬公司)與合營公司訂立合作協議，據此，訂約方同意(a)透過合營公司成立合資公司，以投資及開發珠海項目；及(b)規管彼等各自在合營公司的權利及義務。於完成後，合營公司將由中海發展(透過中海發展(珠海))及本公司(透過中建澳門(廣東橫琴))分別擁有80%及20%的權益。

上市規則的涵義

於本公告日期，由於中國海外分別擁有中海發展已發行股本約56.05%及本公司已發行股本約64.79%的權益，故中國海外為中海發展及本公司的控股股東。因此，中海發展(珠海)及合營公司(均為中海發展間接全資附屬公司)均為本公司的關連人士。由於本公司就交易事項的總資本承擔的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故交易事項構成(a)本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定；及(b)本公司的關連交易，並須遵守上市規則第十四A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，就交易事項向獨立股東提供意見。竣信國際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。特別股東大會上的表決將以投票方式進行，中國海外及其聯繫人將在特別股東大會上放棄投票。

由於本公司預計將需要額外時間編製及落實通函中的內容，本公司預期將於二零二一年五月六日或之前向股東寄發一份通函，當中將載有(其中包括)交易事項的進一步詳情，連同獨立董事委員會的推薦意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，以及召開股東特別大會的通告。

緒言

於二零二一年三月二十九日，中海發展(珠海)、中建澳門(廣東橫琴)(為本公司間接全資附屬公司)與合營公司訂立合作協議，據此，訂約方同意(a)透過合營公司成立合資公司，以投資及開發珠海項目；及(b)規管彼等各自在合營公司的權利及義務。於完成後，合營公司將由中海發展(透過中海發展(珠海))及本公司(透過中建澳門(廣東橫琴))分別擁有80%及20%的權益。

合作協議

日期

二零二一年三月二十九日

訂約方

- (1) 中海發展(珠海)；
- (2) 中建澳門(廣東橫琴)；及
- (3) 合營公司。

於本公告日期，合營公司註冊資本為人民幣20百萬元，由中海發展(珠海)全資擁有，而中海發展(珠海)由中海發展全資擁有。

透過合營公司成立合資公司

中海發展(珠海)於二零二零年十一月成功競得該地塊，並與珠海市自然資源局簽訂《國有建設用地使用權出讓合同》(「出讓合同」)，以人民幣10,476,228,651元的購買價格取得該地塊的土地使用權。其後，根據中海發展(珠海)、珠海市自然資源局與合營公司於二零二零年十二月簽訂的出讓變更合同(「出讓變更合同」)，該地塊的土地使用權由中海發展(珠海)轉讓給合營公司。

為透過合營公司成立合資公司以投資開發珠海項目，中海發展(珠海)與中建澳門(廣東橫琴)同意，根據合作協議，合營公司的註冊資本由人民幣20百萬元增加到人民幣200百萬元，方式如下：

- (1) 中海發展(珠海)須向合營公司的註冊資本繳足並追加出資人民幣140百萬元；
及
- (2) 中建澳門(廣東橫琴)須向合營公司的註冊資本繳足並出資人民幣40百萬元。

根據合作協議，中海發展(珠海)與中建澳門(廣東橫琴)將透過合營公司共同進行珠海項目及開發該地塊。

先決條件

完成須待達成以下條件後，方可作實：

- (1) 本公司已根據上市規則就交易事項於股東特別大會上以投票方式取得獨立股東的批准；
- (2) 中海發展已根據上市規則就交易事項於中海發展股東大會上以投票方式獲得中海發展獨立股東批准(如需要)；
- (3) 本公司及中海發展各自己遵守上市規則有關交易事項的所有規定(如有)；

- (4) 合營公司已根據中國法律正式成立及有效存續；
- (5) 合營公司已取得所有必要的批准及牌照；
- (6) 合作協議及其他相關交易文件已正式簽署；
- (7) 合作協議的條款並不與出讓合同及出讓變更合同的條款相抵觸；及
- (8) 中海發展(珠海)及中建澳門(廣東橫琴)各自取得權利、權力及授權，並採取一切必要行動以簽署及交付合作協議及其他相關交易文件，以及履行其於該協議下的義務。

完成

完成須在達成上段所載先決條件後的七(7)個營業日內(或中海發展(珠海)與中建澳門(廣東橫琴)書面協定的其他日期)進行。

於完成後及就有關事項向中國有關部門完成備案(「**備案**」)後，合營公司的註冊資本將為人民幣200百萬元，由中海發展(珠海)及中建澳門(廣東橫琴)分別擁有80%及20%的權益，因此，合營公司將繼續作為中海發展的附屬公司入賬，其財務業績將併入中海發展集團的綜合財務報表。

向合營公司提供貸款

於本公告日期，中海發展(珠海)已向合營公司墊款，並促使向合營公司墊款合計人民幣5,269,614,325.50元，作為購買該地塊土地使用權購買價的部分付款及合營公司的營運資金(統稱「**公司間貸款**」)。

於完成備案後十(10)個營業日內，中建澳門(廣東橫琴)須清償20%的公司間貸款(「**中建澳門(廣東橫琴)貸款**」)及應計利息(年利率定為4.35%)，並因此承擔向合營公司提供的股東貸款金額(按中建澳門(廣東橫琴)股權比例(即20%))。

自中建澳門(廣東橫琴)貸款由中建澳門(廣東橫琴)墊付之日起，中建澳門(廣東橫琴)貸款及剩餘80%的公司間貸款將被視為合營公司的股東貸款(統稱「現有股東貸款」)，此後將按4.75%的年利率計息。

因此，於完成備案後不遲於十(10)個營業日，合營公司對中海發展(珠海)及中建澳門(廣東橫琴)的欠債比例為80：20(相當於中海發展(珠海)及中建澳門(廣東橫琴)各自於合營公司的實際權益比例)。

資本承擔總額

合營公司就珠海項目的資本承擔總額約為人民幣11,400百萬元(其中包括(a)合營公司的註冊資本；(b)該地塊土地使用權的購買價連同相關稅費及利息；及(c)珠海項目的部分開發成本)，該資本承擔將由中海發展(珠海)及中建澳門(廣東橫琴)按其各自在合營公司的股權比例出資如下：

(1) 中海發展(珠海) : 約人民幣9,120百萬元

(2) 中建澳門(廣東橫琴) : 約人民幣2,280百萬元

兩者均以現金結算，並分別由中海發展(珠海)及中建澳門(廣東橫琴)的內部資源出資，及／或外部融資支付。

中海發展(珠海)及中建澳門(廣東橫琴)各自對合營公司就珠海項目的資本承擔總額由訂約方參考珠海項目的建議資本需求及訂約方在合營公司的權益進行公平協商後釐定。

上述資本承擔總額將包括對合營公司註冊資本的出資及中海發展(珠海)及中建澳門(廣東橫琴)向合營公司提供的股東貸款(包括現有股東貸款)。

未來籌資

合營公司就開發珠海項目所需的營運資金預期約為人民幣11,200百萬元，並將由(a)中海發展(珠海)及中建澳門(廣東橫琴)按彼等各自於合營公司的股權比例分別以股東貸款(包括現有股東貸款)出資；及(b)經合營公司三分之二以上的董事批准後，從銀行、金融機構及其他第三方資源的外部融資出資。

中海發展(珠海)及中建澳門(廣東橫琴)已墊付或將墊付的股東貸款，按年利率為4.75%計息，該等股東貸款的應計利息每半年支付一次。如有需要，中海發展(珠海)及中建澳門(廣東橫琴)可按彼等各自於合營公司的股權比例提供擔保或其他抵押，以擔保或保證合營公司的任何外部融資。

管理

合營公司的董事局將由五(5)名董事組成，其中四(4)名由中海發展(珠海)委任，餘下一(1)名由中建澳門(廣東橫琴)委任。合營公司的董事局主席(亦為合營公司的法定代表人)須由中海發展(珠海)委任的董事擔任。合營公司的董事局將監管合營公司的整體管理及策略規劃。

合營公司設監事兩(2)名，中海發展(珠海)及中建澳門(廣東橫琴)各委任監事一(1)名。

合營公司須設有一(1)名總經理及一(1)名財務總監，由中海發展(珠海)委任。

分派

在合營公司已償還全部債務(包括股東貸款及應付銀行、金融機構及其他第三方資源的貸款)，且合營公司及珠海項目的經營未受到不利影響的前提下，合營公司可按中海發展(珠海)及中建澳門(廣東橫琴)各自在合營公司的股權比例向其作出分派。

股權轉讓及產權負擔的限制

未經對方事先書面同意，中海發展(珠海)及中建澳門(廣東橫琴)各自不得將其在合營公司的股權及墊付給合營公司的股東貸款轉讓或質押給第三方，倘違反該限制，將向對方處以人民幣10百萬元的罰款。

關於合營公司、該地塊及珠海項目的資料

合營公司

合營公司由中海發展(珠海)於二零二零年十二月九日在中國成立的有限責任公司，註冊資本為人民幣20百萬元，作為持有該地塊的土地使用權及開發珠海項目的單一目的公司。由於中海發展(珠海)已於二零二零年十一月成功競得該地塊，而合營公司由中海發展(珠海)於二零二零年十二月成立，因此，於本公告日期，合營公司並無重大業務營運。

該地塊

該地塊包括一塊位於中國廣東省珠海市十字門中央商務區灣仔片區的地塊，總地盤面積約為192,250.40平方米，並規劃作住宅用途、商業用途、教育用途、鄰里中心用途及城鎮村道路用地。於本公告日期，該地塊仍未開發。

珠海項目

珠海項目將涉及開發該地塊，然後銷售由合營公司在該地塊上開發的住宅及商業物業。珠海項目將分階段開發，預期將於二零二一年第二季度動工。預期第一期物業的預售期將於二零二一年第三季度開始，而整體項目預期將於二零二三年第三季度至二零二四年第四季度期間分階段完成並交付予相關買家。

交易事項的理由及裨益

本集團在樓宇建築方面有豐富的經驗，而中海發展集團在物業發展方面有豐富的經驗。董事相信，合資安排將利用中海發展集團在物業發展方面的豐富經驗使本集團受益。透過合資安排，本公司及中海發展的董事均相信，該地塊的建築工程可達致

更有效的成本及質量控制，從而為本集團及中海發展集團之間帶來協同效應，進而有利於開發該地塊。

董事(獨立非執行董事除外，其意見將於審閱獨立財務顧問的意見後提供)認為，交易事項乃於本集團日常及一般業務過程中按正常商業條款經訂約方公平磋商後訂立，交易事項條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

關於合作協議訂約方的資料

中海發展集團主要從事物業發展及投資以及其他業務。

本集團主要從事建築業務、基建投資及裝配式建築。

中建股份為中國海外的控股公司，而中國海外為中海發展及本公司的控股股東。中建股份為承建商，主要在中國不同城市及世界不同國家從事建築工程。

中建集團為中建股份、中國海外、中海發展及本公司各自的最終控股公司。中建集團連同其附屬公司(不包括在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。

上市規則的涵義

於本公告日期，由於中國海外分別擁有中海發展已發行股本約56.05%及本公司已發行股本約64.79%的權益，故中國海外為中海發展及本公司的控股股東。因此，中海發展(珠海)及合營公司(均為中海發展間接全資附屬公司)均為本公司的關連人士。由於本公司就交易事項的總資本承擔的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故交易事項構成(a)本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章的申報及公告規定；及(b)本公司的關連交易，並須遵守上市規則第十四A章的申報、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已成立，就交易事項向獨立股東提供意見。竣信國際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。股東特別大會的表決將以投票方式進行，而中國海外及其聯繫人將於股東特別大會上放棄投票。

由於本公司預計將需要額外時間編製及落實通函中的內容，本公司預期將於二零二一年五月六日或之前向股東寄發一份通函，當中將載有(其中包括)交易事項的進一步詳情，連同獨立董事委員會的推薦意見、獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件，以及召開股東特別大會的通告。

概無董事在交易事項擁有重大利益，亦無董事須就批准交易事項的董事局決議案放棄投票。本公司主席兼非執行董事、中海發展主席兼執行董事及中國海外董事長兼總經理顏建國先生並無出席有關董事局會議，且並無就本公司批准交易事項的董事局決議案投票。本公司執行董事及中國海外董事張海鵬先生已自願就批准交易事項的董事局決議案放棄投票。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列用語具有以下涵義：

「出讓變更合同」	指	具有本公告「合作協議－透過合營公司成立合資公司」一節賦予其的涵義；
「出讓合同」	指	具有本公告「合作協議－透過合營公司成立合資公司」一節賦予其的涵義；
「聯繫人」、 「關聯人士」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予其的涵義；

「董事局」	指	董事局；
「中建澳門(廣東橫琴)」	指	中建澳門(廣東橫琴)發展有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「中建澳門(廣東橫琴)貸款」	指	具有本公告「合作協議一向合營公司提供貸款」一節賦予其的涵義；
「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，為中建股份的全資附屬公司及中海發展及本公司的控股股東；
「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)；
「中海發展獨立股東」	指	除中國海外及其聯繫人外，中海發展普通股的持有人；
「中海發展(珠海)」	指	中海地產(珠海)有限公司，一間於中國成立的有限公司，並為中海發展的間接全資附屬公司；
「本公司」	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)；
「完成」	指	中海發展(珠海)及中建澳門(廣東橫琴)根據合作協議向合營公司的註冊資本分別完成出資事項；

「合作協議」	指	中海發展(珠海)、中建澳門(廣東橫琴)及合營公司訂立的日期為二零二一年三月二十九日的合作協議，內容有關透過合營公司成立合資公司，以投資及開發珠海項目；
「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，為中建股份、中國海外、中海發展及本公司各自的最終控股公司；
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一間在中國成立的股份公司，其股份在上海證券交易所上市(股票代碼：601668)，為中建集團的非全資附屬公司，及中國海外的控股公司。
「現有股東貸款」	指	具有本公告「合作協議－向合營公司提供貸款」一節賦予其的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將舉行的股東特別大會，以審議及批准(其中包括)交易事項；
「備案」	指	具有本公告「合作協議－完成」一節賦予其的涵義；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司(不包括於證券交易所上市的附屬公司)；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，就交易事項向獨立股東提供意見；

「獨立財務顧問」 或「竣信國際」	指	竣信國際資本有限公司，一間根據香港法例第571章《證券及期貨條例》進行第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問，就交易事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見；
「獨立股東」	指	除中國海外及其聯繫人外的股東；
「公司間貸款」	指	具有本公告「合作協議－向合營公司提供貸款」一節賦予其的涵義；
「合營公司」	指	珠海市海悅房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，於本公告日期為中海發展間接全資附屬公司，以及根據合作協議將成立的合資公司；
「地塊」	指	誠如本公告「關於合營公司、該地塊及珠海項目的資料－該地塊」一節所述，位於中國廣東省珠海市十字門中央商務區灣仔片區(珠橫國土儲2020-06號地塊)的地塊；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司普通股；

「股東」	指	股份持有人；
「平方米」	指	平方米，面積單位；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易事項」	指	訂立合作協議及據此擬進行的交易；
「珠海項目」	指	有關在該地塊開發住宅及商業物業的項目，詳情載於本公告「關於合營公司、該地塊及珠海項目的資料－珠海項目」一節；及
「%」	指	百分比。

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
顏建國

香港，二零二一年三月二十九日

於本公告日期，董事局成員包括主席兼非執行董事顏建國先生；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；及獨立非執行董事李民橋先生、梁海明博士及李承仕先生。