
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或對應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

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，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，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，概不會就本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本通函僅供參考，並不構成購入、購買或認購中國建築國際集團有限公司證券的邀請或要約。



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)

- (1) 重續與中國建築股份有限公司
的持續關連交易
- (2) 修訂上限及重續有關建築工程
的持續關連交易
- (3) 有關收購中國海外港口投資有限公司
的股份交易及關連交易
及
- (4) 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



光大證券

EBS INTERNATIONAL

中國光大融資有限公司

董事局函件載於本通函第7至31頁，而獨立董事委員會函件載於本通函第32至33頁。獨立財務顧問中國光大致獨立董事委員會及獨立股東的函件載於本通函第34至72頁。

本公司將於二零一四年十二月十六日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈30樓舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第77至79頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請閣下按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並無論如何於舉行大會或其任何續會(視乎情況而定)的指定時間不少於四十八小時前，盡快交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳標準有限公司之辦事處(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會及任何續會(視乎情況而定)並於會上投票。

二零一四年十一月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事局函件	7
獨立董事委員會函件	32
中國光大函件	34
附錄－一般資料	73
股東特別大會通告	77

釋 義

於本通函內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	長力集團根據收購協議向中國海外收購轉讓股份及轉讓貸款；
「收購協議」	指	由本公司、長力集團及中國海外於二零一四年十月二十八日就收購事項訂立的協議；
「聯繫人」、 「關連人士」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各具有上市規則賦予之涵義；
「董事局」	指	董事局；
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開放進行業務的日子(星期六除外)；
「中國海外」	指	中國海外集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司之控股股東及中建股份的全資附屬公司；
「中國海外集團」	指	中國海外及其不時的附屬公司(不包括本集團及中國海外發展集團)；
「中國海外發展」	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)及為中國海外的非全資附屬公司；
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司；
「中國海外發展 工程上限」	指	中國海外發展集團根據新中國建築國際集團承建協議每年可向本集團(作為中國海外發展集團的建築承建商)授出的建築合約的最高合約總額；
「中國海外港口」	指	中國海外港口投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於收購協議日期為中國海外的直接全資附屬公司；
「中國海外港口集團」	指	中國海外港口、其附屬公司及其合營公司；

釋 義

「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有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3311)，並為中國海外的非全資附屬公司；
「完成」	指	根據收購協議條款完成買賣轉讓股份及轉讓貸款；
「代價」	指	收購協議項下應付代價為港幣1,310,000,000元；
「代價股份」	指	117,278,000股股份將按發行價發行予中國海外(或其代名人)以償付代價；
「承建商」	指	建築分包承建商、項目管理承建商、項目顧問及／或建築材料供應商的統稱；
「中國建築分包 承建上限」	指	中建股份集團根據新中建股份分包承建協議每年可批授予本集團的建築分包合約、項目管理合約、項目顧問合約及建築物料供應合約的最高合約總額；
「中國建築分包 承建交易」	指	誠如本通函「中國建築分包承建交易」分節所述，中建股份集團聘請本集團為中建股份集團的建築工程的承建商；
「中建總」	指	中國建築工程總公司，根據中國法律成立及存續的中國國有企業，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，一家於中國成立的股份有限公司，由中建總持有超過50%權益，其股份在上海證券交易所上市(股份代號：601668)；
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司(不包括本集團、中國海外集團及中國海外發展集團)；

釋 義

「中建股份分包 承建上限」	指	本集團根據新中建股份分包承建協議每年可批授予中建股份集團的建築分包合約、項目管理合約、項目顧問合約及建築物料供應合約的最高合約總額；
「中建股份分包 承建交易」	指	誠如本通函「中建股份分包承建交易」分節所述，本集團聘請中建股份集團為本集團的建築工程的承建商；
「董事」	指	本公司董事；
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以考慮及批准(其中包括)(i)新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易(連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限)，(ii)新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易(連同中國海外發展工程上限)，及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易(連同發行代價股份)；
「經擴大集團」	指	緊隨完成後經中國海外港口集團擴大的本集團；
「長力集團」	指	長力集團有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；
「遠東環球」	指	遠東環球集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市(股份代號：830)，為本公司的非全資附屬公司；
「遠東環球集團」	指	遠東環球及其不時的附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司(不包括遠東環球集團)；
「港幣」	指	港幣元，香港的法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；

釋 義

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事(即何鍾泰博士、李民橋先生、梁海明博士及李承仕先生)組成的獨立董事委員會，以就(i)新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易(連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限)，(ii)新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易(連同中國海外發展工程上限)，及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易(連同發行代價股份)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，就(i)新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易(連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限)，(ii)新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易(連同中國海外發展工程上限)，及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易(連同發行代價股份)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問，並根據證券及期貨條例可從事第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；
「獨立股東」	指	就有關新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易(連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限)的決議案而言，除中建股份及其聯繫人以外的股東；就有關新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易(連同中國海外發展工程上限)，以及收購協議及其項下擬進行之交易(連同發行代價股份)的決議案而言，除中國海外及其聯繫人以外的股東；
「發行價」	指	每股股份港幣 11.17 元；

釋 義

「最後交易日」	指	二零一四年十月二十七日，即於收購協議日期前，股份在聯交所進行買賣的最後完整交易日；
「最後實際可行日期」	指	二零一四年十一月十四日，即本通函付印前確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期(視情況而定)；
「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；
「新中國建築國際集團 承建協議」	指	中國海外發展與本公司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本集團成員公司擔任中國海外發展集團不時於中國、香港及澳門的中國海外發展集團建築工程的建築承建商而訂立的承建協議；
「新中建股份分包 承建協議」	指	本公司與中建股份於二零一四年十月二十八日就中建股份分包承建交易及中國建築分包承建交易而訂立的承建協議；
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、澳門及台灣；
「前中國建築國際集團 承建協議」	指	中國海外發展與本公司於二零一二年五月十八日就中國海外發展集團聘請本集團擔任中國海外發展集團於中國、香港及澳門的建築工程的建築承建商而訂立的承建協議；
「前中建股份分包 承建協議」	指	本公司與中建股份於二零一一年九月二十日就本公司涉及(i)本集團聘請中建股份集團為本集團的建築工程承建商；及(ii)中建股份集團聘請本集團為中建股份集團的建築工程承建商的持續關連交易而訂立的承建協議；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「轉讓貸款」	指	於完成時，中國海外港口結欠中國海外的無抵押及不計息並須應要求償還的股東貸款，於收購協議當日，金額為港幣450,000,000元；

釋 義

「轉讓股份」	指	64,100,000股每股面值1.00美元的普通股，即中國海外港口的全部已發行股本，於收購協議當日由中國海外持有；
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例；
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.025元的普通股；
「股東」	指	不時的股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「美元」	指	美國法定貨幣美元；
「該等交易」	指	(i)新中建股份分包承建協議，(ii)新中國建築國際集團承建協議，及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易的統稱；及
「%」	指	百分比。

除本通函內另有訂明外，人民幣金額乃按人民幣0.79元兌港幣1.00元的匯率換算為港幣，僅供說明用途。並不表示任何金額已經、本應或可能按該匯率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)

執行董事：

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

吳明清先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

非執行董事：

李 健先生

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔

軒尼詩道 139 號

中國海外大廈 28 樓

獨立非執行董事：

何鍾泰博士

李民橋先生

梁海明博士

李承仕先生

敬啟者：

- (1) 重續與中國建築股份有限公司
的持續關連交易
- (2) 修訂上限及重續有關建築工程
的持續關連交易
- (3) 有關收購中國海外港口投資有限公司
的股份交易及關連交易
- 及
- (4) 股東特別大會通告

緒言

茲提述：

- (1) 本公司日期為二零一四年十月二十八日的公告，內容有關(其中包括)，於二零一四年十月二十八日，本公司與中建股份訂立新中建股份分包承建協議，以重續

董事局函件

前中建股份分包承建協議，自二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期三年，惟須分別遵守中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限；

- (2) 本公司日期為二零一四年十月三十一日的公告，內容有關(其中包括)，於二零一四年十月三十一日，中國海外發展與本公司訂立新中國建築國際集團承建協議，據此，(i)中國海外發展及本公司同意於新中國建築國際集團承建協議生效後終止前中國建築國際集團承建協議；及(ii)由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間，本集團可不時根據中國海外發展集團的投標程序競投中國海外發展集團於中國、香港及澳門的建築工程，惟須遵守修訂上限(即中國海外發展工程上限)；及
- (3) 本公司日期為二零一四年十月二十八日的公告，內容有關(其中包括)，於二零一四年十月二十八日，本公司、長力集團(本公司的全資附屬公司)及中國海外訂立收購協議，據此，長力集團同意有條件收購及中國海外同意有條件以代價港幣1,310,000,000元出售中國海外港口的100%已發行股本及港幣450,000,000元的股東貸款。本公司將按發行價每股代價股份港幣11.17元發行117,278,000股代價股份予中國海外償付代價，並以現金支付有關餘款。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)：

- (i)新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易(連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限)，(ii)新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易(連同中國海外發展工程上限)，及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易(連同發行代價股份)的詳情；
- 獨立董事委員會有關(i)新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易(連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限)，(ii)新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易(連同中國海外發展工程上限)，及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易(連同發行代價股份)的意見函件；及

- 中國光大就(i)新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易(連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限)，(ii)新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易(連同中國海外發展工程上限)，及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易(連同發行代價股份)致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，

以及尋求獨立股東批准訂立(i)新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易(連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限)，(ii)新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易(連同中國海外發展工程上限)，及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易(連同發行代價股份)。

(1) 重續與中國建築股份有限公司的持續關連交易

茲提述本公司於二零一一年九月二十日刊發的公告及於二零一一年十月七日刊發的通函，內容有關本公司與中建股份訂立並已於二零一四年十月三十一日屆滿的前中建股份分包承建協議。

於二零一四年十月二十八日，本公司與中建股份訂立了新中建股份分包承建協議，以重續前中建股份分包承建協議，自二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期三年。

中建股份分包承建交易

董事預期，本集團將繼續不時邀請中建股份集團以建築分包承建商、項目管理承建商、項目顧問及／或建築材料供應商(統稱「**承建商**」)身份參與本集團建築工程的競爭投標。因此，根據新中建股份分包承建協議，本公司與中建股份協定，由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期三年：

- (a) 中建股份集團可按照本集團不時的投標程序及按其提供予其他獨立第三方承建商的相同及一般條款，以承建商身份競投本集團的建築工程；
- (b) 倘中建股份集團因上述投標而成功獲得任何合約，中建股份集團可根據成功中標條款成為本集團建築工程的承建商，惟本集團可批授予中建股份集團的最高合約總額於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度不可超逾人民幣15,000,000,000

董事局函件

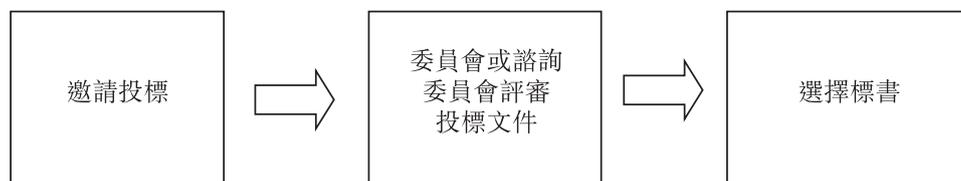
元(相等於約港幣18,987,341,772元)、於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度不可超逾人民幣15,000,000,000元(相等於約港幣18,987,341,772元)及於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度不可超逾人民幣15,000,000,000元(相等於約港幣18,987,341,772元)(即中建股份分包承建上限)；及

- (c) 本集團應付予中建股份集團的建築費用將根據特定分包建築、項目管理、項目顧問及／或建築材料供應合約的投標文件內所載付款條款支付。

本集團批授予中建股份集團的合約金額的定價基準

本集團就其建築工程批授予中建股份集團的合約金額及條款將由本集團與中建股份集團公平磋商及釐定，並須遵守本集團的標準及系統性標書評審程序，適用於自關連人士及獨立第三方取得的標書，以確保本集團批授予中建股份集團的合約金額及條款不會優於批授予獨立第三方的合約。

有關程序一般包括三個階段：(i)邀請投標；(ii)評審投標文件；及(iii)選擇標書。就合約金額低於港幣650,000元的項目而言，本公司的區域管理團隊將成立委員會(「委員會」)評審投標文件。就合約金額超過或等於港幣650,000元的項目而言，投標文件將由本集團的分包承建諮詢委員會(「諮詢委員會」)評審，而諮詢委員會由不少於八名成員組成，包括董事(並非中建股份集團或中國海外集團的僱員及董事)、本集團相關成員公司董事、管理人員及監事以及本集團財務人員。在上述兩種情況下，委員會或諮詢委員會的成員不得為中建股份集團或中國海外集團的僱員或董事，且不應與中建股份集團及中國海外集團有任何關係。



本集團將邀請至少三名承建商投標，包括之前與本集團有合作記錄或沒有合作記錄的承建商。彼等須不時根據選擇標準進行資格評估(與下段所述委員會或諮詢委員會選擇承建商標準一致)。

董事局函件

委員會或諮詢委員會將列出最少三份候選標書，並參考以下選擇標準作出最終決定：

- (1) 工程質量；
- (2) 所採取的環保、安全及工人健康措施；
- (3) 時間管理及項目管理計劃；
- (4) 財務安排及財務能力；
- (5) 材料及供應管理；及
- (6) 與本集團的過往合作記錄(如有)。

在釐定定價條款時，委員會或諮詢委員會將審閱材料的成本資料，並在評估定價條款時審閱呈交予本集團的過往標書中的定價資料。

委員會或諮詢委員會亦將會審閱並比較過往授予關連人士及獨立第三方的投標價格，以確保將授出的投標價格不會優於授予獨立第三方。

經審核上述因素及資料後，委員會或諮詢委員會將選擇提出最低投標金額的承建商，前提是該承建商亦須符合上文及招標書中所載的選擇標準及原則。

一旦在委員會或諮詢委員會會議上作出最終決定，則會發出中標通知書或合約。

釐定中建股份分包承建上限

中建股份分包承建上限乃參考以下因素而釐定：

- (a) 本集團委聘中建股份集團的建築項目的合約總額(於二零一一年十一月一日起至二零一一年十二月三十一日止期間為人民幣5,007,235,913元(相等於約港幣6,338,273,308元)，於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年為人民幣750,862,852元(相等於約港幣950,459,306元)及人民幣1,134,678,244元(相等於約港幣1,436,301,575元)，及於二零一四年一月一日起至二零一四年九月三十日止期間為人民幣3,981,760,705元(相等於約港幣5,040,203,424元))；

董事局函件

- (b) 董事估計由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止三年期間建築市場的增長，乃基於董事預期隨著「十二五」的推出及深入實施，中國建築市場將從中國政府有關基礎設施建設及住房的發展政策中受惠，以及中國政府為實現住房的建設目標而投入大量資源；及
- (c) 董事估計由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止三年期間本集團將批授的建築項目，乃基於根據本集團計劃於二零一五年在中國進行的所有項目的內部列表預期授予承建商的建築工程金額，以及估計於二零一六年及二零一七年的建築工程金額及項目數目大致相同。

新中建股份分包承建協議(連同中建股份分包承建上限)項下擬進行的中建股份分包承建交易須待獨立股東在股東特別大會上批准後始能生效。

中國建築分包承建交易

董事亦預期，中建股份集團將繼續不時邀請本集團以承建商身份參與中建股份集團建築工程的競爭投標。因此，根據新中建股份分包承建協議，本公司與中建股份亦協定(其中包括)，由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期三年：

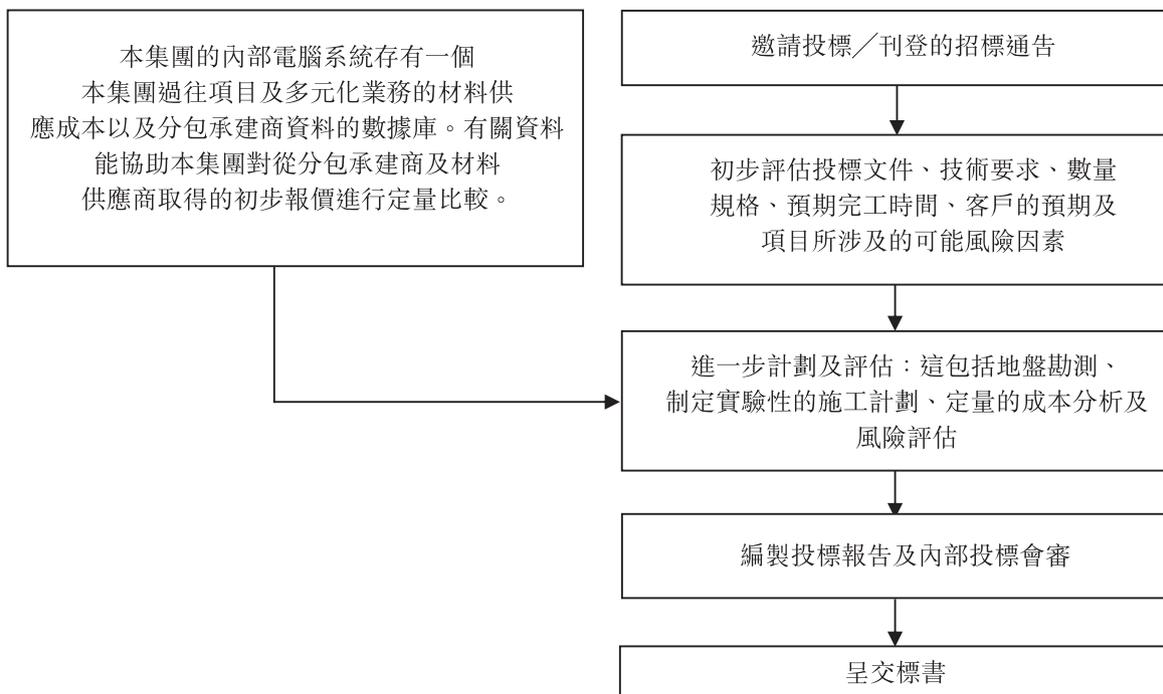
- (a) 本集團可按照中建股份集團不時的投標程序及按其提供予其他獨立第三方承建商的相同及一般條款，以承建商身份競投中建股份集團的建築工程；
- (b) 倘本集團因上述投標而成功獲得任何合約，本集團可根據成功中標條款成為中建股份集團建築工程的承建商，惟中建股份集團可批授予本集團的最高合約總額於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度不可超逾人民幣3,000,000,000元(相等於約港幣3,797,468,354元)、於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度不可超逾人民幣3,000,000,000元(相等於約港幣3,797,468,354元)及於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度不可超逾人民幣3,000,000,000元(相等於約港幣3,797,468,354元)(即中國建築分包承建上限)；及
- (c) 中建股份集團應付予本集團的建築費用將根據特定分包建築、項目管理、項目顧問及/或建築材料供應合約的投標文件內所載付款條款支付。

董事局函件

本集團呈交中建股份集團的標書的定價基準

本集團就中建股份集團的建築工程呈交予中建股份集團的標書的定價及條款須遵守本集團的標準及系統性標書呈交程序，適用於呈交予關連人士及獨立第三方的標書，以確保本集團呈交予中建股份集團的標書的定價及條款不會優於呈交予獨立第三方的標書。

標準及系統性標書呈交程序一般包括(i)接到投標邀請；(ii)投標文件的初步評估；(iii)進一步計劃及評估；(iv)編製投標報告及內部投標會審；及(v)呈交標書。該程序(如下圖所說明)將會使本集團能夠檢討將予呈交的標書的可行性及盈利能力，以及決定將予呈交的標書的內容及定價條款。



於編製及評估投標文件時，本集團將考慮的因素包括技術要求、數量規格、預期完工時間、客戶的預期及項目所涉及的可能風險因素。本集團之後將會進行地盤勘測、制定實驗性的施工計劃及進行定量的成本分析及風險評估。

於釐定定價條款時，本集團將審查其內部電腦數據庫存有一個本集團過往項目及多元化業務的材料供應及分包承建商的成本資料。該等資料將協助本集團對從分包承建商取

得的報價與材料成本進行定量比較。本集團會審核將呈交予關連人士或獨立第三方的投標標書的詳情(包括標書內各項目的價格分析)，並比較提交予關連人士及獨立第三方的之前標書，以確保將予提交的投標條款及價格不會優於提交予獨立第三方。

獨立於本集團的中建股份集團評審委員會(「評審委員會」)根據其投標評審程序的分析結果可核准或拒絕本集團呈交的標書。此外，評審委員會亦負責決定建議投標的內容與定價條款。倘若本集團經過競投獲批任何合約，中建股份集團的相關項目業主將向本集團發出中標通知書，而本集團將會根據中標項目的條款擔任中建股份集團相關建築工程的承建商。

釐定中國建築分包承建上限

中國建築分包承建上限乃參考以下因素而釐定：

- (a) 由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止三年期間中建股份集團的新建築項目的估計合約總額(參考有關期間內中建股份集團的未來增長及擴張而估計)，乃基於中建股份集團於二零一五年的估計收益金額及因而預期授予承建商的建築工程，以及估計於二零一六年及二零一七年的收益及建築工程金額大致相同；及
- (b) 董事所估計由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止三年期間中國建築市場的增長，乃基於董事預期隨著「十二五」的推出及深入實施，中國建築市場將從中國政府有關基礎設施建設及住房的發展政策中受惠，以及中國政府為實現住房的建設目標而投入大量資源。

本集團於二零一一年十一月一日起至二零一四年九月三十日止期間並無承接中建股份集團任何建築項目。

新中建股份分包承建協議(連同中國建築分包承建上限)項下擬進行的中國建築分包承建交易須待獨立股東在股東特別大會上批准後始能生效。

進行中建股份分包承建交易及中國建築分包承建交易的理由

由於本公司與中建股份訂立的前中建股份分包承建協議已於二零一四年十月三十一日屆滿，本公司與中建股份已訂立新中建股份分包承建協議。

董事局函件

中建股份於建築市場擁有豐富經驗。倘本集團認為分判其建築工程、項目管理及／或項目顧問工程及／或向供應商採購項目建築物料將更加有效率及效能的前提下，新中建股份分包承建協議項下擬進行的中建股份分包承建交易可讓本公司選擇聘用中建股份集團(待中標後)為其建築工程承建商。董事相信該項安排可透過充份利用中建股份集團的豐富經驗及特定建築資質，以節省管理建築項目的成本及時間，將令本集團受惠。

中建股份集團一直在中國多個城市承建很多建築工程。董事認為中國建築分包承建交易可為本集團提供機會以承建商身份透過參與中建股份集團在中國的建築工程，加強及進一步發展其在中國與建築相關的業務及資質。此外，董事認為，中建股份分包承建交易及中國建築分包承建交易將可讓本集團利用中建股份集團於中國的豐富建築經驗及資源，為本集團在中國的業務發展創造有利條件。

董事(包括獨立非執行董事，彼等的意見已連同獨立財務顧問的建議載於本通函)認為，中建股份分包承建交易預期將於本集團日常及一般業務過程中訂立，而新中建股份分包承建協議(連同中建股份分包承建上限)項下擬進行的中建股份分包承建交易乃經訂約方根據公平基準磋商後按正常商業條款訂立，而中建股份分包承建交易(連同中建股份分包承建上限)的條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

董事(包括獨立非執行董事，彼等的意見已連同獨立財務顧問的建議載於本通函)認為，中國建築分包承建交易預期將於本集團日常及一般業務過程中訂立，而新中建股份分包承建協議(連同中國建築分包承建上限)項下擬進行的中國建築分包承建交易乃經訂約方根據公平基準磋商後按正常商業條款訂立，而中國建築分包承建交易(連同中國建築分包承建上限)的條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

其他事項

茲提述：

- (i) 本公司與中國海外於二零一四年十月二十八日訂立的「建造－移交」建築協議，有關詳情載於本公司於二零一四年十月二十八日刊發的公告；

- (ii) 遠東環球與中建股份於二零一四年十月二十八日訂立的承建協議，有關詳情載於本公司與遠東環球於二零一四年十月二十八日聯合刊發的公告；
- (iii) 新中國建築國際集團承建協議；
- (iv) 本公司與中國海外發展於二零一三年八月十九日訂立的總設計諮詢服務協議，有關詳情載於本公司與中國海外發展於二零一三年八月十九日聯合刊發的公告；及
- (v) 本公司與中國海外發展於二零一二年五月十八日訂立的總接駁服務協議，有關詳情載於本公司與中國海外發展於二零一二年五月十八日聯合刊發的公告。

謹此澄清，上述各項安排將不會受新中建股份分包承建協議的條文所限，且上述該等安排下每年／每一期間的各相關上限與中建股份分包承建上限及／或中國建築分包承建上限乃獨立分開。

一般事項

本集團的主要業務為樓宇建築、土木工程、基建設施投資及項目顧問服務業務。

中建股份集團主要在中國建築市場擔任為承建商。

中建股份為本公司的中介控股公司。因此，中建股份集團的成員公司為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，新中建股份分包承建協議項下擬進行的中建股份分包承建交易及中國建築分包承建交易各自均構成本公司的持續關連交易。

由於根據新中建股份分包承建協議每年可批授予中建股份集團的最高合約總額(即中建股份分包承建上限)，按上市規則定義下的適用百分比率計算所得超過5%，因此新中建股份分包承建協議項下擬進行的中建股份分包承建交易須遵守年度審閱、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，而中建股份及其聯繫人將於股東特別大會上放棄投票。

由於根據新中建股份分包承建協議每年可批授予本集團的最高合約總額(即中國建築分包承建上限)，按上市規則定義下的適用百分比率計算所得超過5%，因此新中建股份分包承建協議項下擬進行的中國建築分包承建交易須遵守年度審閱、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，而中建股份及其聯繫人將於股東特別大會上放棄投票。

股東務請注意，中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限各項乃董事按現有資料對相關交易金額的最佳估計。各中建股份分包承建上限及中國建築分包承建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與建築有關的工程至中建股份分包承建上限的水平，甚至完全不聘請中建股份集團進行上述事宜，因其聘請受限於投標程序，而有關投標開放予其他獨立第三方承建商參與。同樣地，中建股份集團未必聘請本集團承建與建築有關的工程至中國建築分包承建上限的水平，甚至完全不聘請本集團進行上述事宜，因其聘請受限於投標程序，而有關投標開放予其他獨立第三方承建商參與。

(2) 修訂上限及重續有關建築工程的持續關連交易

茲提述於二零一二年五月十八日中國海外發展及本公司聯合刊發的公告，內容有關(其中包括)中國海外發展及本公司訂立，並將於二零一五年六月三十日屆滿的前中國建築國際集團承建協議。

根據前中國建築國際集團承建協議，本集團可就中國海外發展集團於中國、香港及澳門的建築工程進行投標，惟中國海外發展集團可批受予本集團的最高總合約金額，於二零一二年七月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間不可超逾港幣400,000,000元，於截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年不可超逾港幣800,000,000元，以及於二零一五年一月一日起至二零一五年六月三十日止期間不可超逾港幣400,000,000元。

為修訂前中國建築國際集團承建協議項下持續關連交易的上限及重續其項下的交易，於二零一四年十月三十一日，中國海外發展及本公司訂立新中國建築國際集團承建協議，據此，中國海外發展及本公司同意(其中包括)於新中國建築國際集團承建協議生效後終止前中國建築國際集團承建協議。

倘新中國建築國際集團承建協議並未生效，前中國建築國際集團承建協議則將仍具十足效力，並對中國海外發展及本公司具約束力。

董事確認，本公司概無因終止前中國建築國際集團承建協議須向中國海外發展支付任何賠償。

董事亦確認，修訂前中國建築國際集團承建協議項下持續關連交易的上限及重續其項下的交易乃因預期中國海外發展集團與本集團之間的業務交易增加所致，因訂立新中國建築國際集團承建協議，而終止前中國建築國際集團承建協議將不會對本集團造成任何重大不利影響。

新中國建築國際集團承建協議

日期

二零一四年十月三十一日

訂約方

1. 中國海外發展；及
2. 本公司。

有關建築工程的持續關連交易

董事預期，中國海外發展集團將繼續不時邀請本集團參與競投中國海外發展集團在中國、香港和澳門的建築工程。為此，中國海外發展與本公司於二零一四年十月三十一日訂立新中國建築國際集團承建協議，由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期三年，據此，訂約方同意：

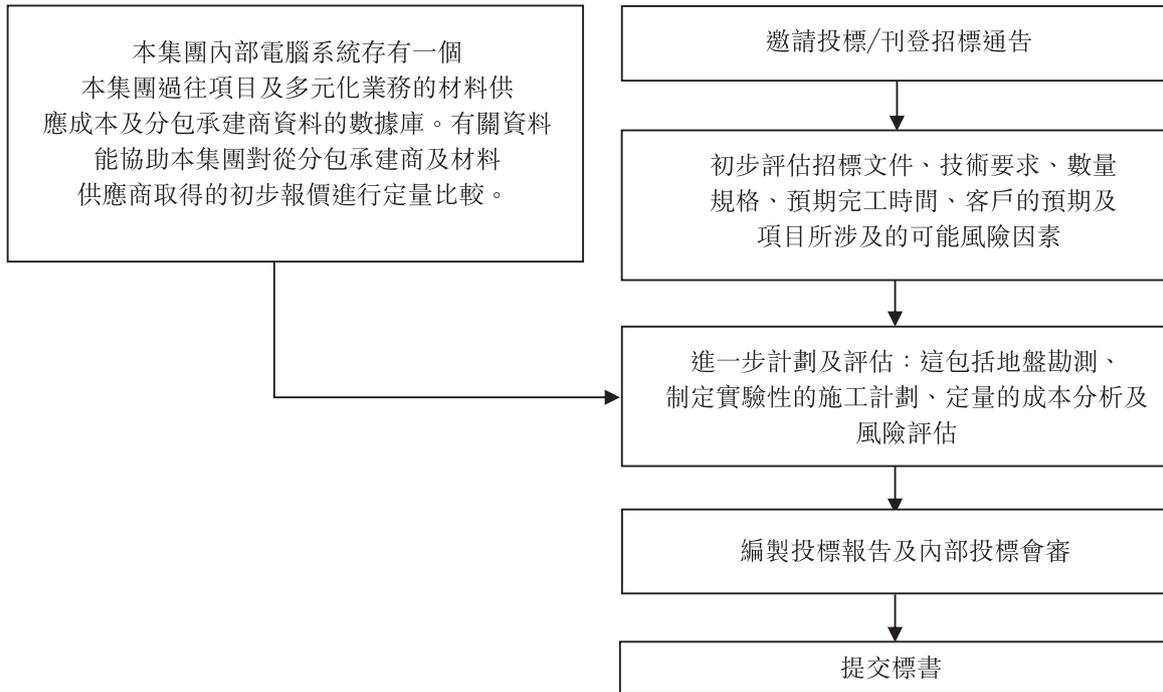
- (a) 本集團可不時按照中國海外發展集團的投標程序及按提供予其他獨立第三方建築承建商的相同及一般條款，競投中國海外發展集團在中國、香港及澳門的建築工程；
- (b) 倘本集團因上述投標而成功獲得任何合約，本集團將根據中標條款擔任中國海外發展集團於中國、香港及澳門的建築工程的建築承建商，惟中國海外發展集團可批授予本集團的最高總合約金額，於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度不可超逾港幣3,000,000,000元，於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度不可超逾港幣3,000,000,000元以及於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度不可超逾港幣3,000,000,000元(即中國海外發展工程上限)；及
- (c) 中國海外發展集團應付予本集團的建築費用將根據特定建築合約的投標文件內所載付款條款支付。

本集團提交標書的定價基準

本集團就中國海外發展集團於中國、香港及澳門的建築工程向中國海外發展集團提交標書的價格及條款受限於本集團的標準及系統性投標提交程序，該程序適用於提交予本集團的關連人士及獨立第三方的標書，以確保本集團向中國海外發展集團所提交建議標書的定價及條款不會優於提交予獨立第三方的標書。

董事局函件

標準及系統性標書提交程序一般包括(i)接到投標邀請；(ii)投標文件的初步評估；(iii)進一步計劃和估算；(iv)編製投標報告及內部投標會審；及(v)標書提交。該程序(如下圖所示)將會使本集團能夠檢討將予提交標書的可行性及盈利能力，並決定將予提交標書的內容及定價條款。



於編製及評估投標文件時，本集團將考慮的因素包括技術要求、數量規格、預期完工時間、客戶的預期及項目所涉及的可能風險因素。本集團之後將會進行地盤勘測、制定實驗性的施工計劃及進行定量的成本分析及風險評估。

於釐定定價條款時，本集團將審閱其內部電腦數據庫存有一個本集團過往項目及多元化業務的材料供應成本及分包承建商的成本資料。該等資料將協助本集團對從分包承建商取得的報價與材料成本進行定量比較。

倘本集團經過競投獲批任何合約，中國海外發展集團的相關項目業主將會向本集團發出中標通知書，而本集團將會根據中標項目的條款擔任中國海外發展集團在中國、香港及澳門的建築工程的建築承建商。

中國海外發展集團授出標書的定價基準

中國海外發展集團在招標、評標、定標過程中，不會因本集團參與投標而對招標程式、合約條件、定標原則等任何事項作出任何特別改變，本集團無異於其他獨立第三方承建商。

董事局函件

中國海外發展集團向本集團授出標書的定價和條款受限於中國海外發展集團的標準及系統性的授出標書程序，該程序適用於提交予中國海外發展集團的關連人士及獨立第三方承建商的標書，以確保中國海外發展集團向本集團所授出標書的定價及條款不會優於授出予獨立第三方承建商的標書。

1. 投標單位的選擇

- (i) 中國海外發展集團已建立了自己的合作承建商名冊。所有獲邀請投標的承建商都是從合作承建商名冊中選取。納入合作承建商名冊的承建商包括：根據對過往有合作記錄的承建商，在每次工程完工後會進行評價，若評價理想，會保留在名冊上，評價不理想的會被取消；對於過往沒有合作記錄新的承建商，通過資格預審及考察後，根據考察結果決定是否進入合作承建商名冊。
- (ii) 投標單位的數量：原則上總承包工程投標單位數量不得少於三家。
- (iii) 投標單位的選定：根據資質等級、資金實力、技術能力、合作態度、進度管理能力、工程品質、商務管理能力等方面綜合評價，確定具體的邀請投標單位，並根據分判工程預計合同金額大小分別由地區公司、區域公司的負責人及分管領導進行審批後，方可發出邀請投標通知書。

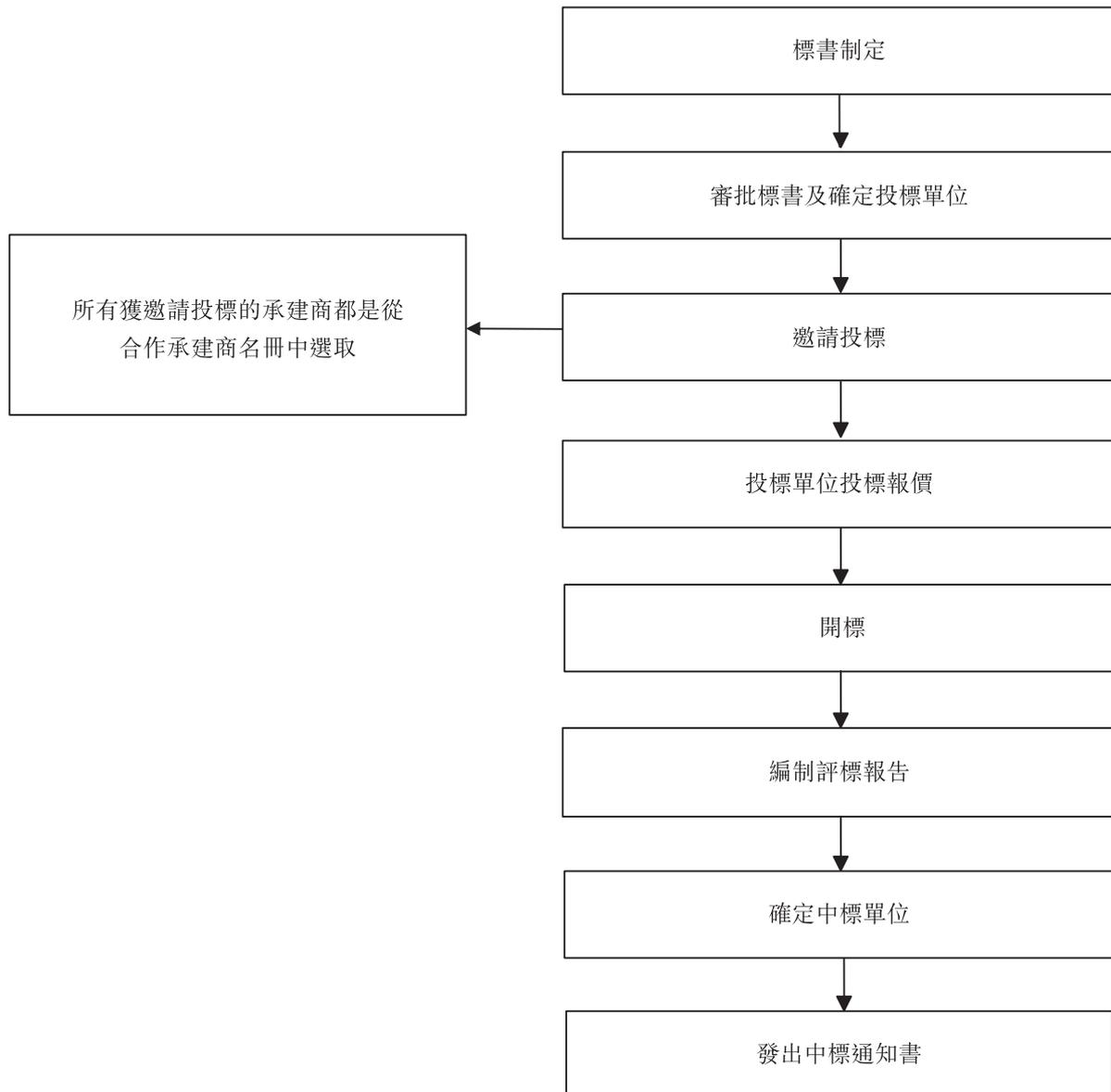
2. 投標及定標

- (i) 投標：投標報價採取密封方式，統一接收、登記。
- (ii) 開標：開標時必須有地區公司財務或人力資源部派人監督，填寫開標書，由參與開標的所有人員簽字確認。

董事局函件

- (iii) 定標：按中國海外發展集團相關制度，一般在技術標準滿足要求的情況下合理最低價中標。定標需採取會議集體決策方式，充分考慮方案，投標者的能力，信用違約的風險。最終根據定標金額的大小，經決策層會議審議通過後，向中標單位發出中標通知書。
3. 為了確保投標公平公正，港澳地產一般會聘請專業顧問編製評標報告以評價投標人提交的建議及推薦中標人。

招標定標程式圖



中國海外發展工程上限的計算

中國海外發展工程上限乃參考以下因素計算：

- (a) 中國海外發展集團授予本集團(作為中國海外發展集團在中國、香港和澳門的建築工程的建築承建商)的合約總額於二零一二年七月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間約為港幣21,300,000元、於截至二零一三年十二月三十一日止年度約為港幣86,600,000元及於二零一四年一月一日起至二零一四年九月三十日止期間約為港幣3,300,000元；
- (b) 中國海外發展集團在中國、香港和澳門的建築項目的合約總額於截至二零一三年十二月三十一日止年度約為港幣42,154,000,000元及於二零一四年一月一日起至二零一四年九月三十日止期間約為港幣26,093,900,000元；及
- (c) 中國海外發展集團由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止三年期間在中國、香港和澳門的新建築項目估計合約總額(包括一個新項目(估計分包金額超過港幣2,000,000,000元)及其他潛在項目)，乃參照中國海外發展集團於該期間在中國、香港和澳門的未來增長及其土地儲備的擴充以及本集團承接建築工程的負荷能力估計得出。

中國海外發展集團將由其一般營運資金中以現金支付新中國建築國際集團承建協議項下的合約金額。

先決條件

新中國建築國際集團承建協議(連同中國海外發展工程上限)項下擬進行之交易須待獨立股東於股東特別大會上通過決議案，批准新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易後方可作實。

進行交易的理由

中國海外發展集團的主要業務為物業開發及投資，地產代理及管理，以及財務運作業務。本集團的主要業務為樓宇建築、土木工程、基建投資及項目顧問服務。

董事認為，於成功中標後，能參與中國海外發展集團的建築工程可讓本集團取得更多元化的樓宇建設客戶基礎。

董事局函件

董事(包括獨立非執行董事，彼等的意見已連同獨立財務顧問的建議載於本通函)認為，新中國建築國際集團承建協議擬進行之交易預期將於本集團的日常及一般業務過程中訂立，以及新中國建築國際集團承建協議(連同中國海外發展工程上限)已由訂約方按正常商業條款經公平磋商後訂立，根據新中國建築國際集團承建協議(連同中國海外發展工程上限)擬進行之交易的條款屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

其他事項

就下列各項作參考：

- (i) 遠東環球與中建股份於二零一四年十月二十八日訂立的承建協議，有關詳情載於本公司與遠東環球於二零一四年十月二十八日聯合刊發的公告；
- (ii) 本公司與中建股份於二零一四年十月二十八日訂立的承建協議，有關詳情載於本公司於二零一四年十月二十八日刊發的公告；
- (iii) 本公司與中國海外於二零一四年十月二十八日訂立的「建造－移交」建築協議，有關詳情載於本公司於二零一四年十月二十八日刊發的公告；
- (iv) 本公司與中國海外發展於二零一三年八月十九日訂立的總設計諮詢服務協議，有關詳情載於本公司與中國海外發展於二零一三年八月十九日聯合刊發的公告；及
- (v) 本公司與中國海外發展於二零一二年五月十八日訂立的總接駁服務協議，有關詳情載於本公司與中國海外發展於二零一二年五月十八日聯合刊發的公告。

謹此澄清，上述各項安排將不會受新中國建築國際集團承建協議的條文所限，且每年／每一期間的各相關上限與中國海外發展工程上限乃獨立分開。

上市規則的涵義

中國海外擁有中國海外發展已發行股本約53.18%權益以及本公司已發行股本約57.00%權益。因此，中國海外發展集團的成員公司為本集團的關連人士。根據上市規則第14A章的規定，中國海外發展集團成員公司(作為一方)與本集團成員公司(作為另一方)訂立的新中國建築國際集團承建協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

董事局函件

由於根據新中國建築國際集團承建協議每年可獲授的最高合約總額(即中國海外發展工程上限)，按上市規則定義下的適用百分比率計算所得超過5%，因此，新中國建築國際集團承建協議項下擬進行之交易須遵守年度審閱、申報、公告及獨立股東批准的規定。

股東務請注意，中國海外發展工程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。中國海外發展工程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。中國海外發展集團未必聘請本集團承建建築工程至中國海外發展工程上限水平，甚至未必聘請其進行建築工程，因其聘任受投標程序所限，而有關程序乃公開讓其他獨立第三方建築承建商參與。

(3) 有關收購中國海外港口投資有限公司的股份交易及關連交易

於二零一四年十月二十八日，本公司、長力集團(本公司之全資附屬公司)及中國海外訂立收購協議，據此，長力集團同意有條件收購及中國海外同意有條件以代價港幣1,310,000,000元出售中國海外港口之100%已發行股本及港幣450,000,000元之股東貸款。本公司將按發行價每股代價股份港幣11.17元發行117,278,000股代價股份予中國海外償付代價，並以現金支付有關餘款。

收購事項

收購協議之主要條款如下：

日期

二零一四年十月二十八日

訂約方

- (a) 中國海外作為賣方；
- (b) 長力集團作為買方；及
- (c) 本公司。

收購協議之事項

- (a) 轉讓股份，佔中國海外港口之100%已發行股本總數；及
- (b) 金額為港幣450,000,000元之轉讓貸款。

代價

根據收購協議，港幣1,310,000,000元之代價包括：

- (a) 港幣450,000,000元為轉讓貸款，即轉讓貸款總額之面值；及
- (b) 港幣860,000,000元為轉讓股份。

代價須於完成時按以下方式償付：

- (i) 港幣1,309,995,260元須按發行價每股代價股份港幣11.17元向中國海外發行合共117,278,000股代價股份償付；及
- (ii) 港幣4,740元的餘款須由長力集團向中國海外以現金支付。

代價乃訂約方之間經公平磋商後參考轉讓貸款金額(按等額現金基準)及中國海外港口集團之財務狀況及業務前景而釐定。有關詳情載於下文「進行收購事項之理由及裨益」一段，並參考中國海外港口集團於二零一三年十月一日至二零一四年九月三十日期間未經審核除稅後溢利潤金額約港幣54,800,000元。董事認為，代價公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

代價股份

代價將透過以發行價每股代價股份港幣11.17元向中國海外發行代價股份償付，相當於：

- (a) 較最後實際可行日期之收市價港幣11.68元折讓約4.37%；
- (b) 較最後交易日之收市價每股股份港幣10.86元溢價約2.85%；
- (c) 較最後五個交易日(直至及包括最後交易日)之平均收市價每股股份港幣10.97元溢價約1.82%；及
- (d) 較最後十個交易日(直至及包括最後交易日)的平均收市價每股股份港幣10.98元溢價約1.73%。

董事局函件

發行價乃參考股份之現行市價經公平磋商後釐訂。

117,278,000股代價股份佔本公司於發行代價股份前之已發行股本約3.01%及經代價股份擴大後之本公司已發行股本約2.92%。

待獨立股東於股東特別大會上批准後，代價股份將根據特定授權發行。

代價股份於所有時間在彼此之間及與代價股份發行當日之已發行股份享有同等權益。

本公司已向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。概無限制適用於日後出售代價股份。

先決條件

完成須待下列條件達成(或獲豁免，視情況而定)後方可作實：

- (a) 買賣轉讓股份、轉讓貸款及發行代價股份已獲獨立股東批准；
- (b) 聯交所上市委員會已批准根據收購協議將予發行之代價股份上市及買賣；
- (c) 自二零一三年十二月三十一日，中國海外港口集團之業務、營運、資產、溢利或前景概無重大不利變動；
- (d) 所有由中國海外就中國海外港口集團給予之保證由簽訂收購協議起至完成時之所有時間均屬真實及正確，如同該等保證於完成時作出；及
- (e) 已獲得所有必須之法律及政府批准、授權、存檔及註冊(上文(a)及(b)段所述的批准除外)，及中國海外及／或中國海外港口集團取得進行買賣轉讓股份及轉讓貸款所需之第三方同意。

倘上述條件未能於二零一五年三月三十一日或之前獲達成或獲長力集團豁免(除上文(a)及(b)段所載之條件不能豁免外)，收購協議須立即終止及收購協議項下任何訂約方之所有權利及責任須立即停止(惟任何應計權利及責任除外)。

董事局函件

豁免先決條件指長力集團預留的合約權利並僅將於特殊情況下才獲行使。於最後實際可行日期，本公司並未預料任何特殊情況會發生。於最後實際可行日期，長力集團無意豁免任何先決條件，並僅於所有先決條件獲達成後才繼續完成，於最後實際可行日期，該等先決條件尚未獲達成。

完成

完成將於上文(a)或(b)段所載之條件獲達成後第三個營業日或訂約方之間協定的其他日期(以較遲者為準)。

對本公司股權架構之影響

中國海外及其聯繫人於2,218,813,659股股份中擁有權益，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約57%。下表列示本公司(1)於最後實際可行日期；及(2)於完成發行代價股份時之股權架構，假設於所有情況下本公司股本並無其他轉變：

	截至最後實際可行日期		於完成發行代價股份時 (假設於所有情況下本公司 股本並無其他轉變)	
	持有股份數目	佔本公司 已發行股份 總數之概約 百分比	持有股份數目	佔本公司 已發行股份 總數之概約 百分比
中國海外及其聯繫人 ^(附註1)	2,218,813,659	57.00%	2,336,091,659	58.26%
董事 ^(附註2)	12,582,249	0.33%	12,582,249	0.31%
公眾股東	1,661,003,019	42.67%	1,661,003,019	41.43%
總計	<u>3,892,398,927</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,009,676,927</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- 合共2,218,813,659股股份當中，其中2,122,675,308股股份由中國海外持有，而96,138,351股股份由中國海外之全資附屬公司銀樂發展有限公司持有。

董事局函件

2. 董事周勇先生、田樹臣先生、周漢成先生、潘樹杰先生、孔祥兆先生、何鍾泰博士、李民橋先生、梁海明博士及李承仕先生分別持有2,273,780、3,300,000、2,605,138、167,471、581,584、913,569、913,569、913,569及913,569股股份。

有關中國海外港口集團之資料

中國海外港口集團主要在中國從事港口營運及在中國深圳提供物流服務。

於二零一四年六月三十日，中國海外港口的未經審核綜合資產淨值約為港幣656,326,000元。截至二零一二年十二月三十一日止年度，中國海外港口扣除稅項及特殊項目前後之未經審核綜合溢利分別約為港幣25,900,000元及約為港幣25,701,000元。截至二零一三年十二月三十一日止年度，中國海外港口扣除稅項及特殊項目前後之未經審核綜合溢利分別約為港幣45,875,000元及約為港幣42,184,000元。截至二零一四年六月三十日止六個月期間，中國海外港口扣除稅項及特殊項目前後之未經審核綜合溢利分別約為港幣29,438,000元及約為港幣26,547,000元。

完成後，中國海外港口將成為本公司之全資附屬公司，因此，中國海外港口集團的財務業績將綜合計入本公司之綜合財務報表內。

中國海外原收購中國海外港口的成本為港幣1,328,000,000元。

有關本集團及中國海外集團之資料

本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。長力集團為本公司之全資附屬公司，主要從事投資控股。

中國海外集團一直從事投資控股及物業發展。

進行收購事項之理由及裨益

董事認為，收購事項能進一步鞏固本集團於其控股公司之基建投資及營運管理平台的地位，並擴大本集團的營運資產組合，產生穩定的收入來源。

鑒於(i)中國海外港口集團可靠的盈利往績及其於二零一四年上半年的財務表現有顯著改善，(ii)中國物流及港口市場的正面業務前景，及(iii)萊州港(中國海外港口集團經營的主要港口之一)的吞吐量不斷增加，董事認為中國海外港口集團的業務擁有良好之增長潛力，將增強本集團之快速增長。

董事局函件

收購事項可通過擴大大公司之股東權益來改善本集團之財務結構(由中國海外港口集團之雄厚資產基礎(如其用於賺取租金之倉儲設施)及其於多家合營公司之權益所支持)以及降低其淨借貸比率。

主要以發行代價股份的方式償付代價可反映本集團控股公司的支持。

董事(包括獨立非執行董事，其意見已連同獨立財務顧問的意見一併載於本通函)認為，收購協議乃經公平磋商後於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，且收購協議及其項下擬進行之交易(包括發行代價股份)之條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

中國海外為本公司控股股東，並因此為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購協議項下擬進行之交易構成本公司之關連交易。

由於收購協議項下擬進行之交易的適用百分比率(根據上市規則所定義)超過0.1%但少於5%，且代價將透過(其中包括)發行代價股份(將尋求上市)之方式償付，收購協議項下擬進行之交易(包括發行代價股份)根據上市規則構成本公司之股份交易及關連交易，並須根據上市規則遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

完成須待(其中包括)收購協議之條件達成後方可作實，而收購事項未必會落實。股東及投資者於買賣股份時務請審慎行事。

股東特別大會

本公司將於二零一四年十二月十六日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈30樓舉行股東特別大會，會上將提呈獨立股東考慮並酌情批准(i)新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易(連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限)，(ii)新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易(連同中國海外發展工程上限)，及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易(連同發行代價股份)的普通決議案，大會通告載於本通函第77至79頁。

董事局函件

隨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，務請閣下按隨附的代表委任表格上印列的指示填妥表格，並無論如何於舉行大會或其任何續會（視乎情況而定）的指定時間不少於四十八小時前，盡快交回本公司之股份過戶登記香港分處卓佳標準有限公司（地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓）。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會及任何續會（視乎情況而定）並於會上投票。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會將以投票方式進行表決。股東特別大會主席將按照本公司的組織章程細則要求投票表決將於股東特別大會上提呈的決議案。於最後實際可行日期，中建股份及其聯繫人合共持有2,218,813,659股本公司股份（約佔本公司已發行股本57%），將於股東特別大會上就新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易（連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限）的決議案放棄投票。此外，於最後實際可行日期，中國海外及其聯繫人合共持有2,218,813,659股本公司股份（約佔本公司已發行股本57%），將於股東特別大會上就新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易（連同中國海外發展工程上限）以及收購協議及其項下擬進行之交易（連同發行代價股份）的決議案放棄投票。

概無董事於該等交易中擁有重大權益，因此，並無董事須就批准該等交易之董事局決議案放棄投票。投票結果將根據上市規則第2.07C條於股東特別大會後公佈。

推薦建議

謹請閣下垂注分別載於本通函第32及33頁的獨立董事委員會意見函件，當中載有就(i)新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易（連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限），(ii)新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易（連同中國海外發展工程上限），及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易（連同發行代價股份）致獨立股東的推薦建議。

此外，謹請閣下垂注分別載於本通函第34至72頁的獨立財務顧問函件，當中載有就(i)新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易（連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限），(ii)新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易（連同中國海外發展工程上限），及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易（連同發行代價股份）致獨立董事委員會及獨立股東的建議。

董事局函件

董事(包括獨立非執行董事，其意見已連同獨立財務顧問的意見一併載於本通函)認為：

- (1) 新中建股份分包承建協議乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，而當中所載條款及條件(包括中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益；
- (2) 新中國建築國際集團承建協議乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，而當中所載條款及條件(包括中國海外發展工程上限)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益；及
- (3) 收購協議乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，而當中所載條款及條件(包括發行代價股份)屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

董事建議股東投票贊成將在股東特別大會上提呈的所有普通決議案。

其他資料

亦謹請閣下垂注本通函附錄所載的附加資料及股東特別大會通告。

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
主席兼行政總裁
周勇
謹啟

二零一四年十一月十八日



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)

敬啟者：

- (1) 重續與中國建築股份有限公司
的持續關連交易
- (2) 修訂上限及重續有關建築工程
的持續關連交易
- 及
- (3) 有關收購中國海外港口投資有限公司
的股份交易及關連交易

吾等謹此提述本公司日期為二零一四年十一月十八日致其股東之通函(「通函」)，而本函件構成其中一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

本公司已成立獨立董事委員會負責就(i)新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易(連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限)，(ii)新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易(連同中國海外發展工程上限)，及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易(連同發行代價股份)是否按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，且屬公平合理，以及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。本公司已委任中國光大負責就(i)新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易(連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限)，(ii)新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易(連同中國海外發展工程上限)，及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易(連同發行代價股份)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會函件

吾等敬請閣下垂注載於通函第7頁至31頁之董事局函件及載於通函第34頁至72頁之中國光大意見函件，兩者均提供有關(i)新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易(連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限)，(ii)新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易(連同中國海外發展工程上限)，及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易(連同發行代價股份)之詳情。

經考慮(i)新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易(連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限)，(ii)新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易(連同中國海外發展工程上限)，(iii)收購協議及其項下擬進行之交易(連同發行代價股份)，(iv)中國光大之意見，及(v)董事局函件所載之相關資料，吾等認為(i)新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易(連同中建股份分包承建上限及中國建築分包承建上限)，(ii)新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易(連同中國海外發展工程上限)，及(iii)收購協議及其項下擬進行之交易(連同發行代價股份)乃按正常商業條款於本集團日常及一般業務過程中訂立，且屬公平合理，以及符合本公司及股東之整體利益。

因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

中國建築國際集團有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
何鍾泰

獨立非執行董事
李民橋

獨立非執行董事
梁海明

獨立非執行董事
李承仕

謹啟

二零一四年十一月十八日

以下為中國光大融資有限公司致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，為載入本通函而編製。



敬啟者：

股份交易及關連交易 以及重續持續關連交易

緒言

謹此提述吾等就收購協議、新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司所發出日期為二零一四年十一月十八日的通函(「通函」)所載的董事局函件(「董事局函件」)內，而本函件構成通函的一部分。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。

誠如 貴公司日期為二零一一年九月二十日及二零一二年五月十八日公告所披露：
(i) 貴公司與中建股份訂立前中建股份分包承建協議，自二零一一年十一月一日起至二零一四年十月三十一日止，為期三年；及(ii) 貴公司與中國海外發展訂立前中國建築國際集團承建協議，自二零一二年七月一日起至二零一五年六月三十日止，為期三年。

由於前中建股份分包承建協議於二零一四年十月三十一日屆滿，於二零一四年十月二十八日， 貴公司與中建股份訂立新中建股份分包承建協議以續新前中建股份分包承建協議，自二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止，為期三年。

中國光大函件

為修訂前中國建築國際集團承建協議項下持續關連交易上限及續新其項下之交易，於二零一四年十月三十一日，中國海外發展與 貴公司訂立新中國建築國際集團承建協議，自二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止，為期三年，據此，中國海外發展與 貴公司同意(其中包括)於新中國建築國際集團承建協議生效後終止前中國建築國際集團承建協議。

此外，於二零一四年十月二十八日， 貴公司、長力集團(貴公司全資附屬公司)與中國海外訂立收購協議，據此長力集團同意有條件收購及中國海外同意有條件以代價港幣13.1億元出售中國海外港口之100%已發行股本及港幣4.5億元之股東貸款。 貴公司將按發行價每股代價股份港幣11.17元發行117,278,000股代價股份予中國海外償付代價，並以現金港幣4,740元支付有關餘款。

由於(i)中建股份為 貴公司中介控股公司；及(ii)中國海外於最後實際可行日期擁有中國海外發展已發行股本約53.18%之權益及 貴公司已發行股本約57.00%之權益，故中國海外、中建股份集團成員公司、中國海外發展集團成員公司為 貴公司關連人士。因此，新中建股份分包承建協議及新中國建築國際集團承建協議項下之交易對 貴公司而言構成上市規則第14A章項下之持續關連交易(「持續關連交易」)，及對 貴公司而言收購協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下之關連交易。

由於(i)新中國建築國際集團承建協議項下每年可授出的最高合約總額(即中國海外發展工程上限)；及(ii)新中建股份分包承建協議項下每年可授予／獲授中建股份集團最高合約總額(即中建股份分包承建上限)，按上市規則定義下的適用百分比率計算所得超過5%，故新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於收購協議項下擬進行之交易的上市規則定義下的適用百分比率超過0.1%但少於5%，且代價將透過(其中包括)發行代價股份(將尋求上市)之方式償付，收購協議項下擬進行之交易(包括發行代價股份)對 貴公司而言構成上市規則項下股份交易及關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下申報、公告及獨立股東批准之規定。

貴公司已成立獨立董事委員會(包括全體四名獨立非執行董事)，以考慮(i)收購協議、新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議之條款是否按正常商業條款於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；及(ii)收購協議、新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議項下之交易，包括中國海外發展工程上限、中國建築分包承建上限及中建股份分包承建上限(統稱為「年度上限」)，對獨立股東而言是否屬公平合理並符合 貴公司及股東之整體利益，以及就此向獨立股東提供推薦意見。吾等，中國光大融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於過去兩年中，甘偉民先生代表中國光大融資有限公司簽署了中國海外發展日期為二零一三年五月六日有關重續中國海外發展與中建股份之間的不獲豁免持續關連交易之通函所載獨立財務顧問意見函件。過往的委任僅限於根據上市規則向中國海外發展的獨立董事委員會及獨立股東提供獨立顧問服務。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，光大融資與 貴公司、中國海外、中建股份集團成員公司及中國海外集團成員公司間並無任何可能被合理視為與光大融資獨立性相關的關係或利益。除上文所述吾等就是項委任向 貴公司提供服務之一般專業費用外，目前概無任何安排使吾等可向 貴集團、中國海外、中建股份集團成員公司、中國海外發展集團成員公司或任何彼等各自之聯繫人收取任何費用及利益。於最後實際可行日期，(a)光大融資與(b) 貴集團、中國海外、中建股份集團成員公司、中國海外發展集團成員公司之間並不存在可合理被視為影響吾等就通函所述的收購協議、新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議項下之交易擔任獨立財務顧問的上市規則第 13.84 條所界定的獨立性的關係及利益。

意見基準

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」)所提供資料與事實及所發表的意見，並假設該等資料、事實及意見為真實準確。吾等已徵求且獲管理層確認，彼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 貴集團的業務、經營或財務狀況進行任何獨立調查。吾等已假設通函所載或引述的一切聲明及陳述於作出時屬準確，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，證明可依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的基準。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關收購協議、新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議項下擬進行之交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由。吾等於達致結論時，已根據相互角度考慮分析結果，最終根據所有分析的整體結果達成吾等的意見。

(I) 收購協議

(A) 收購事項之背景

謹此提述 貴公司日期為二零一四年十月二十八日的公告， 貴公司、長力集團（ 貴公司之全資附屬公司）及中國海外訂立收購協議，據此長力集團同意有條件收購及中國海外同意有條件以代價港幣13.1億元出售中國海外港口之100%已發行股本及港幣4.5億元之股東貸款。 貴公司將按發行價每股代價股份港幣11.17元發行117,278,000股代價股份予中國海外償付代價，並以現金港幣4,740元支付有關餘款。

於完成後，中國海外港口將成為 貴公司之全資附屬公司，因此，中國海外港口集團財務業績將綜合計入 貴公司綜合財務報表。

1. 貴集團背景及財務資料

貴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。長力集團為 貴公司之全資附屬公司，主要從事投資控股。

根據 貴公司二零一三年年報，截至二零一三年十二月三十一日止年度， 貴集團錄得收益港幣271.92億元， 貴公司擁有人應佔年內溢利為港幣27.72億元，同比分別增長24.1%及30.1%。

於截至二零一四年六月三十日止六個月， 貴集團收益為港幣142.59億元（二零一三年同期：港幣115.09億元），同比增長約23.9%。根據 貴公司的二零一四年中期報告，未經審核 貴公司擁有人應佔期內溢利為港幣14.65億元（二零一三年同期：港幣11.73億元），同比增長24.9%。

作為中建股份參與中國基建投資及營運的一個主要基建投資及營運平台， 貴集團繼續參與投資其基建業務組合（包括多個交通基建設施的建造－移交（「BT」）、建造－營運－移交（「BOT」）及「移交－營運－移交」（「TOT」）安排以及熱電廠的直接擁有權及營運。

於二零一四年上半年，雖然山西公路項目已基本完工，但因鄭州BT項目的貢獻自二零一三年動工以來取得顯著增長，貴集團基建投資組合保持穩定增長。此外，貴集團於武漢、太原及南昌的基建投資項目及位於瀋陽的熱電廠繼續為貴集團投資組合帶來穩定貢獻。因此，於二零一四年上半年，貴集團基建投資組合的收益及毛利均錄得穩定增長，分別增長約24.2%至港幣26.39億元及約18.9%至港幣6.86億元。

此外，於二零一四年上半年，貴集團已取得回購款約港幣18.80億元(包括分佔合營企業投資所得有關付款)。管理層告知，貴集團將繼續尋求新投資機會，以發揮貴集團的戰略優勢，並實現良好的股東投資回報。

2. 中國海外港口集團背景及財務資料

中國海外港口集團主要在中國從事港口營運及在中國深圳提供物流服務。

根據管理層提供的資料，中國海外港口為一家投資控股公司，擁有中海物流(深圳)有限公司(「深圳物流」)的100%股權及中海港務(萊州)有限公司(「萊州港務」)60%的股權。管理層告知，深圳物流為中國海外港口全資附屬公司，及根據中國海外港口會計政策，萊州港務為中國海外港口合營公司。

深圳物流為一家於中國註冊成立的有限公司。深圳物流及其附屬公司的主要業務活動為於深圳提供物流服務。深圳物流現時於中國深圳福田及鹽田擁有及營運三座倉庫，總建築面積約80,973平方米。

萊州港務為一家於中國註冊成立的有限公司。萊州港務為位於萊州(山東省煙台西部)的萊州港的營運商。萊州港為環渤海經濟圈深水油港碼頭，擁有12個泊位，其中7個泊位用於處理石化貨物，5個泊位能夠處理其他普通貨物。萊州港務設計處理能力為3,000萬噸／年，預期二零一四年吞吐量為1,900萬噸／年。萊州港務亦提供從裝卸及倉儲等基本服務到物流服務等配套及延伸服務等廣泛的港口相關服務。

中國光大函件

下文載列中國海外港口的合併主要財務資料，該等資料乃基於其各自截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及截至二零一四年六月三十日止六個月未經審核財務報表編製：

	截至		截至
	十二月三十一日止年度		六月三十日
	二零一二年	二零一三年	二零一四年
	(港幣千元)	(港幣千元)	(港幣千元)
營業額	149,250	88,872	23,654
應佔共同控制實體業績	46,302	52,250	35,818
除稅項及特殊項目前溢利	25,900	45,875	29,438
除稅項及特殊項目後溢利	25,701	42,184	26,547

吾等從上表注意到，中國海外港口的收益由二零一二年約港幣1.49億元減至二零一三年約港幣8,887萬元，再進一步減至二零一四年上半年約港幣2,365萬元。據管理層告知，收益有所減少主要是由於(i)中國海外港口倉庫的租金收入；及(ii)中國海外港口的公路貨運業務(「**運輸業務**」)產生的收益減少。

據管理層告知，中國海外港口倉庫的租金收入由二零一二年約港幣4,400萬元減少16.4%至二零一三年約港幣3,680萬元，原因在於來自若干客戶的租賃合同終止。同時，運輸業務產生的收益由二零一二年的港幣4,210萬元減少84.6%至二零一三年約港幣650萬元。由於過往數年內運輸業務的營運表現不盡如人意，於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度分別產生虧損淨額約港幣500萬元及約港幣420萬元，故中國海外港口於二零一三年五月以現金代價約港幣960萬元向一名獨立第三方出售運輸業務(「**出售**」)，而該代價乃參考運輸業務於二零一三年四月三十日的資產淨值釐定。據管理層所知，出售產生虧損約港幣875,000元。

得益於貨物吞吐量穩定增長及實際成本控制措施，過往數年內，萊州港務的收益及溢利呈可持續增長。因此，中國海外港口應佔萊州港務的業績由二零一二年約港幣4,630萬元增長12.8%至二零一三年約港幣5,225萬元。於二零一四年上半年，中國海外港口應佔萊州港務的業績達約港幣3,582萬元，約佔二零一三年中國海外港口應佔萊州港務業績總額的68.6%。

中國海外港口的除稅項及特殊項目後溢利由二零一二年約港幣2,570萬元增加約64.1%至二零一三年約港幣4,218萬元。吾等已獲管理層告知中國海外港口於二零一三年的除稅後溢利增長乃主要由於(i)如上文所討論，中國海外港口應佔萊州港務業績增加；及(ii)直接經營開支、行政開支及融資成本減少所致，已因運輸業務於二零一三年的虧損淨額約港幣

420萬元而部分抵銷。中國海外港口的除稅項及特殊項目後溢利由二零一三年上半年約港幣1,690萬元增加約56.8%至二零一四年同期約港幣2,655萬元。該顯著增加主要反映於二零一三年出售產生虧損的運輸業務，以及有效的成本控制措施及港口營運利用率提升導致中國海外港口應佔萊州港務的業績增加。

經與管理層討論，吾等得悉，中國海外港口的大部份溢利將來自其於未來數年內應佔萊州港務的業績。

如董事局函件所示，於二零一四年六月三十日，中國海外港口的未經審核綜合資產淨值約為港幣6.56億元。

3. 行業前景

(i) 中國的港口行業

在中國強勁經濟增長及快速工業化進程的帶動下，中國沿海港口的總吞吐量由二零零八年的42.95億噸增至二零一二年的66.52億噸，複合年增長率為11.6%。按吞吐量計，集裝箱、煤炭及金屬礦石是三大貨類，分別佔二零一二年中國沿海港口總吞吐量的26.5%、20.8%及16.7%。

原油亦屬中國沿海港口的主要貨類，二零一二年的總吞吐量達3.68億噸，佔同年中國沿海港口總吞吐量的5.5%。交通運輸部發佈的《全國沿海港口佈局規劃》根據地理區位、地區經濟發展狀況、交通運輸網絡、主要貨類等其他港口特點，將全國沿海港口劃分為環渤海、長江三角洲、珠江三角洲、東南沿海及西南沿海五個港口群體。

環渤海、長江三角洲及珠江三角洲為三大港口區，共佔二零一二年中國沿海港口總吞吐量的86.2%。按貨物總吞吐量計，於二零一二年，環渤海港口區位居中國五大沿海港口區首位。受益於覆蓋環渤海、伸入中國東北及西北的廣大腹地，於二零一二年，環渤海港口區佔中國沿海港口總吞吐量的45.2%。由於毗鄰重工業區，環渤海港口承運大量金屬礦石及煤炭。於二零一二年，煤炭、金屬礦石及集裝箱分別佔環渤海港口總吞吐量的24.6%、21.2%及19.6%。

根據中國國家統計局的資料，石油是中國第二大能源，於二零一二年，佔中國能源消耗量的約19%。與其他能源類似，原油需求同樣受中國不斷推進的工業化及城市化進程所驅動。根據中國國家統計局的資料，於二零一二年，進口原油佔中國原油總消耗量的58%。於二零一一年，華北、長江三角洲地區各省及華南分別佔中國原油總消耗量的60.1%、23.1%及16.8%。

於二零一二年，中國的原油消耗為中國沿海港口帶來3.68億噸原油吞吐量，其中通過海運進口2.51億噸原油，佔中國沿海港口原油總吞吐量的68.2%。由於鄰近原油產油區及消耗區，環渤海港口區的沿海港口所承運的原油佔中國沿海港口原油吞吐量的50.1%，而長江三角洲及珠江三角洲的沿海港口分別佔25.1%及10.5%。

(ii) 中國的物流行業

亞太地區是二零一二年全球最大的物流市場，佔全球物流開支總額的34%及全球第三方物流開支的36%。二零一二年，亞洲(不包括日本)的物流開支估計為2.3萬億美元，位居全球首位。其中，大中華區佔據該等開支的大部分，估計為1.6萬億美元，而亞太地區(不包括大中華區及日本)估計為0.8萬億美元。就單個國家而言，於二零一二年，中國的物流開支達1.5萬億美元，全球最高，而美國為1.3萬億美元。中國的物流開支佔亞太地區開支總額的一半以上。預計大中華區及亞太地區(不包括大中華區及日本)將於二零一二年至二零一五年期間成為物流開支增速最快的地區。

根據Armstrong & Associates, Inc.所編製名為《全球第三方物流市場信息報告》(Global Third-Party Logistics Market Information Report)日期為二零一三年十二月六日的獨立研究報告，預計日用百貨(包括快銷日用品以及奢侈品)國內個人消費的強勁增長將成為推動上述趨勢的主要動力。這一增長反映出經濟增長強勁、人口統計學數據利好、城市化持續推進及中產階級壯大等多項因素。二零一二年至二零一五年，預計大中華區及亞太地區(不包括大中華區及日本)將是GDP及物流需求增長最快的地區，而來自亞洲(年輕人口所佔比例較高)的消費將推動上述增長。於二零一零年，在亞洲42億人口中，20歲至49歲的人口約佔45%，這一年齡段的人口群體擁有最高的可支配收入及最強的消費能力。這一年齡段的人口比例於二零一零年至二零二零年將大體保持不變。在亞洲，中國人口眾多，政府為拉動內需採取政策不斷發展經濟及基礎設施，中國因此為這一地區的主要市場。

鑒於上述分析，吾等認為，中國海外港口集團將受益於中國港口及物流市場的積極前景，因此，收購事項公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

(B) 進行收購事項的理由及裨益

吾等注意到，如董事局所解釋，進行收購事項的理由及裨益如下：

- 收購事項能進一步鞏固 貴集團於其控股公司之基建投資及營運管理平台的地位，並擴大 貴集團的營運資產組合，產生穩定的收入來源。

中國光大函件

- 中國海外港口集團的業務擁有良好的增長潛力，將增強 貴集團的快速增長。
- 收購事項可通過發行代價股份擴大 貴公司的股東權益改善 貴集團的財務結構以及降低其淨借貸比率。

經考慮(i) 貴集團及中國海外港口集團的業務性質，特別是 貴集團在中國基建投資領域的出色往績；(ii) 貴集團可藉收購事項將其基建投資組合拓展至中國的港口及物流行業；(iii)中國海外港口集團可盈利的出色往績以及其財務表現於二零一四年上半年顯著改善；及(iv)如上文「行業前景」一節所詳述，中國物流及港口市場的樂觀業務前景，吾等認同董事的觀點，認為收購事項符合 貴集團的業務策略，且符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

(C) 收購協議

日期： 二零一四年十月二十八日

訂約方：

- (a) 中國海外作為賣方；
- (b) 長力集團作為買方；及
- (c) 貴公司。

標的事項：

- (a) 轉讓股份，佔中國海外港口已發行總股本的100%；及
- (b) 轉讓貸款，金額為港幣4.5億元。

代價：

根據收購協議，港幣13.1億元之代價包括：

- (a) 港幣4.5億元為轉讓貸款，即轉讓貸款總額之面值；及
- (b) 港幣8.6億元為轉讓股份。

代價須於完成時按以下方式償付：

- (i) 港幣13.1億元須按發行價每股代價股份港幣11.17元向中國海外發行合共117,278,000股代價股份償付；及
- (ii) 港幣4,740元的餘款須由長力集團向中國海外以現金支付。

中國光大函件

代價乃訂約方之間經公平磋商後參考轉讓貸款金額(按等額現金基準)及中國海外港口集團之財務狀況及業務前景而釐定(經考慮中國海外港口於二零一三年十月一日起至二零一四年九月三十日止期間的未經審核除稅後溢利約港幣5,480萬元)。董事認為，代價公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

如董事局函件所示，中國海外於二零零八年十月二十一日以原收購成本港幣13.28億元收購中國海外港口。

先決條件：

完成須待下列條件達成(或獲豁免，視情況而定)後方可作實：

- (a) 買賣轉讓股份、轉讓貸款及發行代價股份已獲獨立股東批准；
- (b) 聯交所上市委員會已批准根據收購協議將予發行之代價股份上市及買賣；
- (c) 自二零一三年十二月三十一日，中國海外港口集團之業務、營運、資產、溢利或前景概無重大不利變動；
- (d) 所有由中國海外就中國海外港口集團給予之保證由簽訂收購協議起至完成時之所有時間均屬真實及正確，如同該等保證於完成時作出；及
- (e) 已獲得所有必須之法律及政府批准、授權、存檔及註冊(上文(a)及(b)段所述的批准除外)，及中國海外及／或中國海外港口集團取得進行買賣轉讓股份及轉讓貸款所需之第三方同意。

倘上述條件未能於二零一五年三月三十一日或之前獲達成或獲長力集團豁免(除上文(a)及(b)段所載之條件不能豁免外)，收購協議須立即終止及收購協議項下任何訂約方之所有權利及責任須立即停止(惟任何應計權利及責任除外)。

豁免先決條件指長力集團保留之合約權利，且只有在出現特殊情況時方可行使。於最後實際可行日期，貴公司預期將不會出現任何特殊情況。長力集團不擬於最後實際可行日期豁免任何先決條件，並僅會於達成全部先決條件後方告完成，於最後實際可行日期並未達成全部先決條件。

(D) 就代價考慮的主要因素

轉讓貸款的代價

經考慮為數港幣4.5億元的轉讓貸款屬不計息貸款且不附帶任何選擇權，而轉讓貸款的面值已公平反映其公平值，吾等認為，轉讓貸款的代價(等於轉讓貸款於公告日期的面值)屬公平合理。

據管理層告知，萊州港務擁有強勁的資產負債表，現金淨額逾港幣5.76億元。經考慮萊州港務的營運資金狀況及中國海外港口及萊州港務的未動用銀行融資，管理層認為中國海外港口擁有充裕的財務資源償還轉讓貸款港幣4.5億元。

轉讓股份的代價

如上所述，管理層預計，未來數年，中國海外港口的大部分溢利將來自應佔萊州港務業績。

評估代價是否公平合理時，吾等採用下文所載多家可資比較公司的股價盈利比率(「**市盈率**」)分析及股價賬面值比率(「**市賬率**」)分析作出相關分析。

甄選參照公司時，吾等所選公司(i)與中國海外港口集團的業務性質類似，主要在中國從事港口相關服務；及(ii)股份於聯交所上市。

中國光大函件

按照上述標準，吾等選出7家公司作為參照公司（「可資比較公司」）。該份可資比較公司清單屬詳盡無遺的清單，且吾等認為該等可資比較公司屬於合理且具有代表性的參照公司。吾等將可資比較公司各自的市盈率及市賬率與中國海外港口進行比較，詳情載於下表：

公司名稱	股份代號	市值 (附註1) (i) 港幣百萬元	上一財政 年度股東 應佔溢利 (附註2及4) (ii) 港幣百萬元	上一財政	市盈率 (iv) = (i)/(ii)	市賬率 (v) = (i)/(iii)
				年度/期間 擁有人 應佔股權 (附註3及4) (iii) 港幣百萬元		
招商局國際	0144. 香港	61,774.1	4,213.0	64,069.0	14.66	0.96
中遠太平洋	1199. 香港	29,757.2	5,480.9	36,083.7	5.43	0.82
秦港股份	3369. 香港	19,463.8	2,257.6	14,230.4	8.62	1.37
大連港	2880. 香港	10,932.2	802.8	17,102.4	13.62	0.64
天津港發展	3382. 香港	10,899.7	811.1	11,454.1	13.44	0.95
青島港國際	6198. 香港	14,820.7	1,905.6	13,541.9	7.78	1.09
廈門港務	3378. 香港	5,643.2	422.6	5,810.7	13.35	0.97
				最小值	5.43	0.64
				最大值	14.66	1.37
				平均值	10.99	0.97
中國海外港口(按代價淨額港幣860百萬元計)					20.39	1.31

附註：

1. 市值乃按二零一四年十月二十八日(即收購協議日期)聯交所網站所示可資比較公司的收市價計算。
2. 上一財政年度可資比較公司股東應佔溢利乃摘錄自二零一四年十月二十八日前刊發的最新財務業績公告及/或年度報告。
3. 上一財政年度可資比較公司擁有人應佔股權乃摘錄自二零一四年十月二十八日前刊發的各份最新中期/年度財務業績公告及/或中期/年度報告。
4. 金額乃按Bloomberg網站所示二零一四年十月二十八日的收盤匯率人民幣1元兌港幣1.27元換算成港幣。
5. 截至二零一三年十二月三十一日止年度中國海外港口股東應佔溢利及於二零一四年六月三十日中國海外港口擁有人應佔股權乃摘錄自董事局函件。收購協議項下為數約港幣8.6億元的代價淨額按港幣13.1億元之代價減港幣4.5億元之轉讓貸款(將於完成後由中國海外向 貴公司轉讓)計算。

市盈率分析

誠如上文所述，可資比較公司的市盈率介乎約5.43倍至14.66倍，平均市盈率約10.99倍。中國海外港口的隱含市盈率為約20.39倍，高於可資比較公司的市盈率。

據管理層告知，根據中國海外港口集團的最新未經審核管理賬目，中國海外的除稅項及特殊項目後溢利於截至二零一四年十二月三十一日止年度預期不少於港幣6,000萬元（「二零一四年預測溢利」），相當於按年增長42.2%，而二零一三年則約為港幣4,220萬元。根據吾等與管理層的討論及吾等就中國海外港口及萊州港務截至二零一四年九月三十日止九個月的未經審核管理賬目進行的審閱，吾等注意到萊州港務的未經審核純利約港幣1.03億元，及於二零一四年首九個月中國海外港口應佔萊州港務業績約港幣6,180萬元。此外，吾等獲進一步告知，萊州港務截至二零一四年十二月三十一日止三個月的收益已經由與其客戶簽署相關租賃合同鎖定。經考慮上述情況，吾等認為，管理層於釐定二零一四年預測溢利時採納的基準屬公平合理。

根據來自Bloomberg的數據，可資比較公司的二零一四年預期市盈率介乎7.7倍至15.2倍，平均為11.9倍。根據二零一四年預測溢利，中國海外港口的隱含預期市盈率將為14.3倍，而其屬於可資比較公司的二零一四年預期市盈率範圍內。然而，中國海外港口的隱含預期市盈率較可資比較公司的二零一四年預期市盈率的平均值為高，並處於平均值上限水平。

根據下述原因及因素，吾等認為，與可資比較公司的隱含預期市盈率相比，中國海外港口相對較高的隱含預期市盈率正當合理及可予接受：

- 如上文「中國海外港口集團背景及財務資料」一段所述，由於過往數年內運輸業務的營運表現不盡如人意，於截至二零一三年十二月三十一日止兩年度分別產生虧損淨額約港幣500萬元及約港幣420萬元，故中國海外港口於二零一三年向一名獨立第三方出售運輸業務。據管理層所知，出售產生虧損約港幣875,000元。據管理層告知，出售後中國海外港口集團的財務業績不再受到運輸業務所影響，而由於出售及未來數年應佔萊州港務的業績增加，預期中國海外港口集團的財務業績將逐步改善；及
- 中國海外港口集團的盈利能力於出售後顯著提高，證實管理層對中國海外港口集團財務業績的上述估計。於二零一四年上半年，中國海外港口的除稅項及特殊項目後的溢利由二零一三年上半年約港幣1,690萬元增加約56.8%至二零一四年同期約港幣2,655萬元。有關顯著增幅主要反映出出售產生虧損的運輸業務以及有效的成本監控措施及港口營運利用率提升導致中國海外港口應佔萊州港務業績增加。管理層認為，萊州港務未來數年可維持高水平盈利，證明代價估值公平合理。

市賬率分析

誠如上文所述，可資比較公司的市賬率介乎約0.64倍至1.37倍，平均市賬率約0.97倍。中國海外港口的隱含市賬率為約1.31倍，屬於可資比較公司的市賬率範圍內。

然而，中國海外港口的隱含市賬率較可資比較公司的市賬率的平均值為高，並處於平均值上限水平。根據下述原因及因素，吾等認為，與可資比較公司的隱含市賬率相比，中國海外港口相對較高的隱含市賬率正當合理及可予接受：

- 據管理層告知，根據中國海外港口集團的最新未經審核管理賬目，中國海外的除稅項及特殊項目後溢利於截至二零一四年十二月三十一日止年度預期不少於港幣6,000萬元，相當於按年增長42.2%，而二零一三年則約為港幣4,218萬元。預期中國海外港口集團於二零一四年的純利顯示改善將因此增加中國海外港口的保留盈利及資產淨值；及
- 據管理層告知，出售後中國海外港口集團的財務業績不再受到運輸業務所影響，而由於出售及未來數年應佔萊州港務的業績增加，預期中國海外港口集團的財務業績將逐步改善。因此，預期未來數年中國海外港口的保留盈利及資產淨值將進一步改善。

經考慮上述各項，特別是：

1. 如董事局函件所述，代價乃訂約方之間經公平磋商後參考轉讓貸款金額(按等額現金基準)及中國海外港口集團之財務狀況及業務前景而釐定，而非中國海外港口集團於二零一三年的歷史財務表現；
2. 出售後中國海外港口集團的財務業績不再受到產生虧損的運輸業務所影響，而由於出售及未來數年應佔萊州港務的業績增加，預期中國海外港口集團的財務業績(包括其盈利能力及資產淨值)將逐漸改善；
3. 據管理層告知，根據中國海外港口集團的最新未經審核管理賬目，中國海外的除稅項及特殊項目後溢利於截至二零一四年十二月三十一日止年度預期不少於港幣6,000萬元，相當於按年增長42.2%，而二零一三年則約為港幣4,218萬元；
4. 除現金結餘港幣4,740元外，代價將以發行代價股份的方式償付，而發行價較最後收市價、五天平均價及十天平均價的溢價均屬於可資比較交易的範圍內；及

5. 將發行予中國海外的代價股份乃按股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約港幣4.37元(乃根據於二零一四年六月三十日 貴公司擁有人應佔權益港幣170.11億元及於二零一四年六月三十日已發行的3,892,398,927股股份計算)溢價約155.6%定價，

吾等認為轉讓股份的代價就獨立股東而言乃公平合理且屬一般商業條款。

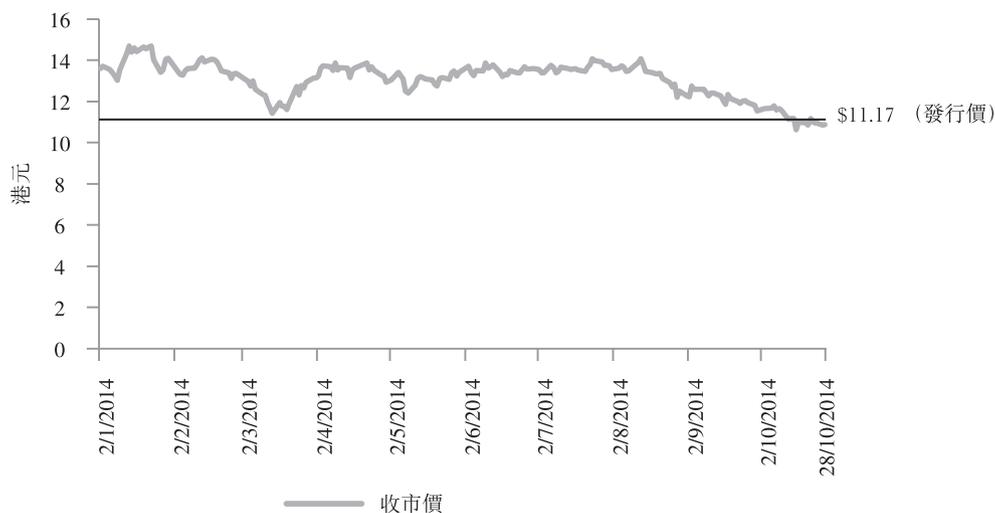
發行代價股份

發行價每股代價股份港幣11.17元乃由 貴公司與中國海外經參考於收購協議日期的當時市價經公平磋商釐定，較：

1. 最後實際可行日期之收市價港幣11.68元折讓約4.37%；
2. 最後交易日之收市價每股股份港幣10.86元溢價約2.85%；
3. 最後五個交易日(直至及包括最後交易日)之平均收市價每股股份港幣10.97元溢價約1.82%；
4. 最後十個交易日(直至及包括最後交易日)的平均收市價每股股份港幣10.98元溢價約1.73%；及
5. 股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約港幣4.37元(乃根據於二零一四年六月三十日 貴公司擁有人應佔權益港幣170.11億元及於二零一四年六月三十日已發行的3,892,398,927股股份計算)溢價約155.6%。

(i) 過往股價表現分析

下表顯示於二零一四年一月二日起直至二零一四年十月二十八日(包括該日)(即收購協議日期)止期間(「回顧期間」)股份的發行價及收市價：



誠如上表所示，(i)於回顧期間股份的最高收市價為分別於二零一四年一月十四日及二零一四年一月二十三日的港幣14.70元；及(ii)於回顧期間股份的最低收市價為於二零一四年十月十六日的港幣10.62元。

發行價港幣11.17元較於回顧期間股份的最高收市價折讓約24.0%及較股份的最低收市價溢價約5.2%。

於回顧期間，股份的平均收市價為港幣13.07元，及發行價較於回顧期間股份的平均收市價折讓約14.54%。

中國光大函件

(ii) 發行新股份／可換股證券以償付全部或部分須予公佈交易的代價的價格比較

以下載列於二零一四年一月一日起至收購公佈日期止期間，憑藉發行新股份／可換股證券以償付全部或部分在聯交所上市的公司進行的主要交易或非常重大收購的代價予彼等各自的關連人士或獨立第三方，而吾等發現在某種程度上可資比較的交易（「可資比較交易」）的數據。下表所載公司可能擁有不同的業務、財務狀況及背景，可就釐定發行價的基準提供一定參考。

公佈日期	公司	上市公司	主要業務 目標公司	於相關公佈 日期佔現有 股本的%	發行價較於相關公佈日期或之前的 收市價／平均收市價的溢價／（折讓）		
					最後 交易日	五個 交易日	十個 交易日
二零一四年 一月二十七日	深圳控股 有限公司 (604)	物業發展、物業投資、 物業管理、基礎設施 建設運營、運輸服務 及現代農業	物業發展及投資、 物業管理、園林設計 及施工以及農產品 製造及銷售	20.44%	21.3%	17.0%	16.7%
二零一四年 二月二十七日	企展控股 有限公司 (1808)	提供綜合商業軟件方案 及買賣上市證券業務	於中國研究及開發、 製造、銷售、分銷及 市場推廣現時 於「塞味盾」品牌旗下 之安全套	113.8%	(27.3)%	(26.9)%	(22.0)%
二零一四年 四月七日	中國鐵聯傳媒 有限公司 (745)	廣告業務及大廈建築 相關工程	電影及媒體相關業務	47.4%	9.6%	(22.8)%	(32.6)%

中國光大函件

公佈日期	公司	上市公司	主要業務 目標公司	於相關公佈 日期佔現有 股本的 %	發行價較於相關公佈日期或之前的 收市價/平均收市價的溢價/(折讓)		
					最後 交易日	五個 交易日	十個 交易日
二零一四年 四月十六日	中信泰富 有限公司 (267)	特鋼、鐵礦開採及 中國大陸的房地產開發	金融業、房地產及 基礎設施業務、 工程承包業、 資源能源業、製造業及 其他行業	582.4%	6.5%	11.1%	14.8%
二零一四年 五月十五日	新昌營造集團 有限公司 (404)	樓宇建造及土木、 機電安裝工程以及 房地產及設施管理 服務、房地產發展及 物業投資	房地產開發	237.6%	11.0%	11.9%	12.5%
二零一四年 七月二日	海南美蘭 國際機場 股份有限 公司 (357)	航空及非航空業務	綜合服務諮詢、 物流信息、商品展示 服務及開發及銷售房 地產、免稅品經營 銷售及購物服務	39.5%	0.1%	0.7%	0.6%
二零一四年 八月十五日	鉅大國際控股 有限公司 (1329)	生產化工產品	物業開發	369.1%	(20.8)%	(19.1)%	(19.1)%
二零一四年 八月二十二日	北方礦業股份 有限公司 (433)	礦產資源開採、勘探及 買賣以及物業管理業務	勘探及開採鉀長石資源 並銷售其成品(包括 硫酸鉀、硅酸鈣及 高嶺土)	18.6%	5.8%	6.7%	6.4%

中國光大函件

公佈日期	公司	上市公司	主要業務 目標公司	於相關公佈 日期佔現有 股本的 %	發行價較於相關公佈日期或之前的 收市價/平均收市價的溢價/(折讓)		
					最後 交易日	五個 交易日	十個 交易日
二零一四年 九月十二日	中國石化儀徵 化纖股份 有限公司 (1033)	化纖及化工產品的 生產及銷售	提供油田工程及 油田技術服務	153.7%	83.1%	82.0%	85.1%
				最高	83.1%	82.0%	85.1%
				最低	(27.3)%	(26.9)%	(32.5)%
				平均	9.9%	6.7%	6.9%
				發行價	2.85%	1.82%	1.73%

九項可資比較交易(構成相關公司的重大交易或非常重大收購事項)均確定於自二零一四年年初起至今。據吾等所知,上述可資比較交易清單詳盡、公平且具有代表性。可資比較交易的發行價乃參考(其中包括)彼等各自於簽訂協議前股份的成交價,較彼等各自的最後收市價、五天平均價及十天平均價相比介乎折讓27.3%至溢價83.1%、折讓26.9%至溢價82.0%及折讓32.5%至溢價85.1%。發行價較最後收市價、五天平均價及十天平均價的溢價均屬於可資比較交易的範圍。鑒於可資比較交易所代表的溢價逾80%及折讓逾20%的相當大的範圍以及所運營及收購的相關公司所從事的不同業務及所處的不同環境,吾等在作出推薦意見時發現該資料並無用處,惟吾等認為,所提供的溢價並未超出可資比較交易的溢價範圍。

(E) 收購事項的財務影響

(1) 對盈利及資產淨值的影響

於完成後,中國海外港口集團將成為 貴公司的全資附屬公司及中國海外港口集團成員公司的財務資料將併入 貴公司的綜合財務報表。

由於中國海外港口集團的業務一直有利可圖, 貴集團的營業額及盈利能力將於完成後立即提升。鑒於上述理由及中國港口及物流行業的預期積極前景,管理層預期,收購事項將對 貴集團於完成後的長期盈利能力有積極影響。

(2) 對資產淨值的影響

根據 貴公司的二零一四年中期報告， 貴公司的未經審核資產淨值為約港幣172億元。誠如董事局函件所載，中國海外港口於二零一四年六月三十日的未經審核綜合資產淨值為約港幣6.56億元。鑒於中國海外港口的未經審核資產淨值對於 貴公司於二零一四年六月三十日的資產淨值而言並不重大，吾等認為收購事項將不會對 貴集團於收購事項完成後的資產淨值狀況造成任何重大負面影響。

(3) 對現金／營運資金的影響

經參考二零一四年中期報告， 貴集團於二零一四年六月三十日的淨資本負債比率(根據淨負債除以總權益計算)為約33.8%。鑒於總權益將於根據收購事項發行代價股份後增加，故預期 貴集團的淨資本負債比率將於完成後減少。

此外，除現金代價港幣4,740元將以現金償付外，幾乎所有代價均將透過發行代價股份的方式結算。因此，吾等認為收購事項將不會導致 貴集團的營運資金狀況的任何即時重大變動。

(4) 股東股權攤薄

下表載列 貴公司於最後實際可行日期及緊隨完成後的股權架構(假定於最後實際可行日期至完成日期之間概無發行其他股份)：

股東名稱	於最後實際可行日期的股權		於緊隨完成後的股權	
	股份數目	%	股份數目	%
中國海外及其聯繫人 (附註1)	2,218,813,659	57.00%	2,336,091,659	58.26%
董事(附註2)	12,582,249	0.33%	12,582,249	0.31%
公眾股東：	1,661,003,019	42.67%	1,661,003,019	41.43%
總計	<u>3,892,398,927</u>	<u>100.00%</u>	<u>4,009,676,927</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- 合共2,218,813,659股股份當中，其中2,122,675,308股股份由中國海外持有，而96,138,351股股份由中國海外之全資附屬公司銀樂發展有限公司持有。
- 董事周勇先生、田樹臣先生、周漢成先生、潘樹杰先生、孔祥兆先生、何鍾泰博士、李民橋先生、梁海明博士及李承仕先生分別持有2,273,780、3,300,000、2,605,138、167,471、581,584、913,569、913,569、913,569及913,569股股份。

於完成後，現有獨立股東的股權將會被攤薄約 2.9%，由約 42.67% 減少至約 41.43%。

經計及 (i) 由於中國海外港口的業務一直有利可圖，貴集團的盈利將於完成後立即提升；(ii) 收購事項將可令貴集團將其基礎設施投資組合多元化拓展至中國的港口及物流行業；(iii) 中國海外港口將受惠於中國港口及物流市場的積極業務前景，詳述於上文「行業前景」一節；及 (iv) 根據收購事項發行代價股份不會導致貴集團現金流出，吾等認為，對獨立股東造成的該程度的攤薄屬情有可原且可予接受。

鑒於 (i) 對貴集團盈利的積極影響；(ii) 不會對貴集團資產淨值及營運資金狀況造成重大影響；(iii) 貴集團的淨資本負債比率將於完成後由於根據收購事項發行代價股份而減少；及 (iv) 對股東造成的股權攤薄的可接受水平，吾等認為，從長遠而言，收購事項將對貴集團產生整體積極的財務影響且符合貴公司及股東整體利益。

(II) 新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議

(A) 訂立新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議項下交易（「持續關連交易」）的背景及理由

貴集團的主要業務為樓宇建築、土木工程、基建設施投資及項目顧問服務業務。根據貴公司年報及中期報告，服務特許權安排項下建築合約及建築合約的總收益分別佔貴公司於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度及二零一四年上半年總收益約 88.24%、87.05% 及 87.46%。

中國海外發展集團的主要業務為物業開發及投資，地產代理及管理，以及財務運作業務。於其正常業務過程中，中國海外發展集團可不時邀請貴集團參與競投中國海外發展集團在中國、香港和澳門的建築工程。

中建股份集團主要在中國建築市場擔任為承建商。其為中國最大的國有建築集團之一，在中國主要省份及城市經營業務。其在中國境外（包括非洲、中東、東南亞及美國）擁有業務及在中國建築行業具備豐富經驗。中建股份集團擁有大量在建築方面具備豐富經驗的專業人士。於貴集團正常業務過程中，貴集團可不時邀請中建股份集團參與競投，擔

任 貴集團建築工程的建築分包商、項目管理承建商、項目顧問及／或建築材料供應商(統稱「**承建商**」)。同時，中建股份集團可不時邀請 貴集團參與競投，擔任中建股份集團的建築工程的承建商。

根據前中國建築國際集團承建協議， 貴集團可就中國海外發展集團於中國、香港及澳門的建築工程進行投標，惟中國海外發展集團可批受予 貴集團的最高總合約金額，於二零一二年七月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間不可超逾港幣4億元，於截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度各年不可超逾港幣8億元以及於由二零一五年一月一日起至二零一五年六月三十日止期間不可超逾港幣4億元。為修訂前中國建築國際集團承建協議項下持續關連交易的上限及重續其項下的交易，於二零一四年十月三十一日，中國海外發展及 貴集團訂立新中國建築國際集團承建協議，據此，中國海外發展及 貴集團同意(其中包括)於新中國建築國際集團承建協議生效後終止前中國建築國際集團承建協議。

由於前中建股份分包承建協議於二零一四年十月三十一日到期，於二零一四年十月二十八日， 貴公司與中建股份訂立新中建股份分包承建協議以續期前中建股份分包承建協議，由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期三年。

誠如董事局函件所載，管理層認為，透過新中國建築國際集團承建協議，於成功中標後， 貴集團能參與中國海外發展集團的建築工程及可讓 貴集團取得更多元化的樓宇建設客戶基礎。同時，透過新中建股份分包承建協議， 貴集團認為分判其建築工程、項目管理及／或項目顧問工程及／或向供應商採購項目建築物料將更加有效率及效能，新中建股份分包承建協議項下擬進行的中建股份分包承建交易可讓 貴公司選擇聘用中建股份集團(待中標後)為其建築工程承建商。董事相信該項安排可透過充份利用中建股份集團的豐富經驗及特定建築資質，以節省管理建築項目的成本及時間，將令 貴集團受惠。

此外，中建股份集團一直在中國多個城市承建很多建築工程。董事認為中國建築分包承建交易可為 貴集團提供機會以承建商身份透過參與中建股份集團在中國的建築工程，加強及進一步發展其在中國與建築相關的業務及資質。董事亦認為，中建股份分包承建交易及中國建築分包承建交易將可讓 貴集團利用中建股份集團於中國的豐富建築經驗及資源，為 貴集團在中國的業務發展創造有利條件。

股東應注意，上述協議並不會對 貴集團施加投標中國海外發展集團或中建股份集團的建築工程的任何合約責任。經管理層確認，彼等已維持系統化的投標審查程序以審查來自中國海外發展集團、中建股份集團或董事局函件所述的其他獨立第三方的招標邀請的可行性及盈利能力。

經管理層告知，中國海外發展集團及中建股份集團可不時邀請投標(包括 貴集團及其他獨立建築承建商)彼等所需的建築服務，而中國海外發展集團或中建股份集團將選擇其認為能提供最具吸引力條款的標書。因此， 貴集團未必會因競標而獲得建築服務合約。倘 貴集團獲得建築服務合約，則中國海外發展集團或中建股份集團將與 貴集團訂立正式協議，當中訂明應付 貴集團的費用。

同樣， 貴集團可不時邀請投標(包括中建股份集團及其他獨立建築承建商) 貴集團所需的建築服務。經管理層告知， 貴集團將選擇其認為能提供最具吸引力條款的標書。因此， 貴集團未必會因競標而向中建股份集團提供建築服務合約。倘中建股份集團獲得建築服務合約，則 貴集團及中建股份集團的相關成員公司將訂立正式協議，當中訂明 貴集團應付中建股份集團的費用。

經考慮上述理由及(i) 貴集團、中國海外發展集團及中建股份集團的業務性質；(ii)根據新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議擬進行的交易符合 貴集團的現有業務活動，且須經過適用於 貴公司獨立第三方及關連人士的相同系統化的投標審查程序審查；及(iii)根據新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議擬進行的交易為 貴集團提供了進一步發展其建築業務的良機；及(iv)新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議本身不會對 貴集團施加與中國海外發展集團或中建股份集團簽訂任何正式協議的任何合約責任，吾等認為，訂立新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議符合 貴集團的日常及一般業務過程及符合 貴公司及股東整體利益。

(B) 新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議的主要條款

(1) 新中國建築國際集團承建協議

新中國建築國際集團承建協議的主要條款如下：

日期： 二零一四年十月三十一日

訂約方： 中國海外發展及 貴公司

中國光大函件

交易性質： 根據年期為自二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止三年的新中國建築國際集團承建協議，訂約方同意：

- (a) 貴集團可不時按照中國海外發展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，競投中國海外發展集團在中國、香港及澳門的建築工程；
- (b) 倘 貴集團因上述投標而成功獲得任何合約， 貴集團可根據中標條款擔任中國海外發展集團於中國、香港及澳門的建築承建商，惟中國海外發展集團可批授予 貴集團的最高總合約金額，於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度不可超逾人民幣3,000,000,000元(相等於約港幣3,797,468,354元)，於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度不可超逾人民幣3,000,000,000元(相等於約港幣3,797,468,354元)以及於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度不可超逾人民幣3,000,000,000元(相等於約港幣3,797,468,354元)(即中國建築分包承建上限)；及
- (c) 中國海外發展集團應付予 貴集團的建築費用將根據特定建築合約的投標文件內所載付款條款支付。

定價基準： 貴集團就中國海外發展集團於中國、香港及澳門的建築工程向中國海外發展集團提交標書的價格及條款受限於 貴集團的標準及系統性投標提交程序，該程序適用於提交予 貴集團的關連人士及獨立第三方的標書，以確保 貴集團向中國海外發展集團所提交建議標書的定價及條款不會優於提交予獨立第三方的標書。

(2) 新中建股份分包承建協議

新中建股份分包承建協議的主要條款如下：

日期： 二零一四年十月二十八日

訂約方： 中建股份及 貴公司

交易性質： 中建股份分包承建交易

根據年期為自二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止三年的新中建股份分包承建協議，訂約方同意：

- (a) 中建股份集團可按照 貴集團不時的投標程序及按其提供予其他獨立第三方承建商的相同及一般條款，以承建商身份競投 貴集團的建築工程；
- (b) 倘中建股份集團因上述投標而成功獲得任何合約，中建股份集團可根據成功中標條款成為 貴集團建築工程的承建商，惟 貴集團可批授予中建股份集團的最高合約總額於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度不可超逾人民幣15,000,000,000元(相等於約港幣18,987,341,772元)、於截至二零一六年十二月三十一日止財政年度不可超逾人民幣15,000,000,000元(相等於約港幣18,987,341,772元)及於截至二零一七年十二月三十一日止財政年度不可超逾人民幣15,000,000,000元(相等於約港幣18,987,341,772元)(即中建股份分包承建上限)；及
- (c) 貴集團應付予中建股份集團的建築費用將根據特定分包建築、項目管理、項目顧問及／或建築材料供應合約的投標文件內所載付款條款支付。

中國建築分包承建交易

根據新中建股份分包承建協議，貴公司與中建股份亦協定(其中包括)，由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期三年：

- (a) 貴集團可按照中建股份集團不時的投標程序及按其提供予其他獨立第三方承建商的相同及一般條款，以承建商身份競投中建股份集團的建築工程；
- (b) 倘貴集團因上述投標而成功獲得任何合約，貴集團可根據成功中標條款成為中建股份集團建築工程的承建商，惟中建股份集團可批授予貴集團的最高合約總額於二零一一年十一月一日起至二零一一年十二月三十一日止期間為零、於截至二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度各年不可超逾港幣3,000,000,000元及於二零一四年一月一日至二零一四年十月三十一日止期間不可超逾港幣3,000,000,000元(即中國建築分包承建上限)；及
- (c) 中建股份集團應付予貴集團的建築費用將根據特定分包建築、項目管理、項目顧問及/或建築材料供應合約的投標文件內所載付款條款支付。

定價基準：

- (a) 貴集團就其建築工程批授予中建股份集團的合約金額及條款將由貴集團與中建股份集團公平磋商及釐定，並須遵守貴集團的標準及系統性標書評審程序，適用於自關連人士及獨立第三方取得的標書，以確保貴集團批授予中建股份集團的合約金額及條款不會優於批授予獨立第三方的合約。

- (b) 貴集團就中建股份集團的建築工程向中建股份集團提交標書的價格及條款受限於 貴集團的標準及系統性投標提交程序，該程序適用於提交予關連人士及獨立第三方的標書，以確保 貴集團向中建股份集團所提交建議標書的定價及條款不會優於提交予獨立第三方的標書。

新中建股份分包承建協議項下的中建股份分包承建交易

如董事局函件所述， 貴集團設有標準及系統性標書評審程序，適用於自關連人士及獨立第三方取得的標書，以確保 貴集團批授予中建股份集團的合約金額及條款不會優於批授予獨立第三方的合約。有關 貴集團的系統性標書評審程序的詳情，請參閱董事局函件。

鑒於：

- (a) 貴集團設有標準及系統性標書評審程序，適用於自關連人士及獨立第三方取得的標書；
- (b) 有關標書評審程序的委員會或諮詢委員會的成員不得為中建股份集團或中國海外集團的僱員或董事，且根據管理層的意見， 貴集團的標書評審程序符合市場慣例；
- (c) 委員會或諮詢委員會將列出最少3份候選標書，並參考若干選擇標準作出最終決定，其中包括工程質量、所採取的環保、安全及工人健康措施、時間管理及項目管理計劃、財務安排及財務能力、材料及供應管理以及與 貴集團的過往合作記錄(如有)；以及
- (d) 在釐定定價條款時，委員會或諮詢委員亦會將審閱材料的成本資料，並在評估定價條款時審閱呈交予 貴集團的過往標書中的定價資料，

吾等認為委員會或諮詢委員會的成員擁有足夠的獨立性及能力評審中建股份分包承建交易項下交易的條款。

吾等隨機於二零一四年前九個月內的數據內已審閱中建股份集團及獨立承建商所提交投標文件的選取樣本以及委員會或諮詢委員會編製的記分表選取樣本，並注意到，中建股份集團因總分最高而於投標程序後獲選為賣方。

基於上述內容，尤其是中建股份集團及獨立承建商提交的投標文件將由委員會或諮詢委員會根據適用於自關連人士及獨立第三方取得的標書的相同標準及系統性標書評審程序審閱及評估以及吾等盡職調查的結果，吾等認為新中建股份分包承建協議項下的中建股份分包承建交易的條款及條件屬一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理。

新中建股份分包承建協議項下的中國建築分包承建交易及新中國建築國際集團承建協議項下的交易

如董事局函件所述，貴集團設有標準及系統性投標提交程序，適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保貴集團向中國海外發展集團或中建股份集團所提交建議標書的定價及條款不會優於提交予獨立第三方的標書。有關貴集團的系統性投標提交程序的詳情，請參閱董事局函件。

鑒於：

- (a) 貴集團設有標準及系統性投標提交程序，適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書；
- (b) 於編製及評估投標文件時，貴集團將考慮的因素包括技術要求、數量規格、預期完工時間、客戶的預期及項目所涉及的潛在風險因素。貴集團之後將會進行地盤勘測、制定初步施工計劃及進行定量的成本分析及風險評估。釐定定價條款時，貴集團將審查其內部電腦數據庫存有貴集團過往項目及多元化業務的材料供應及分包承建商的成本資料。該等資料將協助貴集團對從分包承建商取得的報價與材料成本進行定量比較；以及
- (c) 參與貴集團投標提交程序的委員會（「評審委員會」）成員不得為中建股份集團或中國海外集團的僱員或董事，且根據管理層的意見，貴集團的投標提交程序符合市場慣例，

吾等認為評審委員會擁有足夠的獨立性及能力評審新中建股份分包承建協議項下的中國建築分包承建交易及新中國建築國際集團承建協議項下的交易的條款。

為確定貴集團是否已執行投標提交程序以評核所收投標邀請的可行性及盈利性，吾等已審閱已經評審委員會評審的貴集團部分投標報告樣本。吾等進一步了解到，評審委員會可根據投標評審程序的分析結果核准或拒絕投標邀請。此外，評審委員會亦負責決定

建議標書的內容與定價條款。倘若 貴集團經過競投獲批任何合約，相關項目擁有人將向 貴集團發出中標通知書，而 貴集團將會根據中標項目的條款擔任相關建築工程的項目承建商。

由於 貴集團提交的投標文件將由評審委員會根據適用於向關連人士及獨立第三方提交的標書的相同標準及系統性投標提交程序審閱及評估以及吾等盡職調查的結果，吾等認為新中建股份分包承建協議項下的中國建築分包承建交易及新中國建築國際集團承建協議項下的交易的條款及條件屬一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理。

綜上所述，經考慮上述內容，加上(i)按照管理層的確認及陳述，已實行充足的措施以減少 貴集團、中國海外發展集團及中建股份集團之間在投標提交／評審程序方面的利益衝突；以及(ii)持續關連交易將通過競投實施，吾等認同董事的看法，認為新中建股份分包承建協議及新中國建築國際集團承建協議的定價基準及條款屬一般商業條款，且就獨立股東而言屬公平合理。

(C) 核數師審閱持續關連交易

貴公司的核數師已審閱於截至二零一二年及二零一三年十二月三十一日止兩個財政年度的持續關連交易（「過往交易」）。吾等在 貴公司的二零一二年及二零一三年年報（「年報」）注意到以及從管理層了解到，核數師已確認，過往交易(a)已獲董事局的批准；(b)在所有重大方面符合 貴集團的定價政策；(c)在所有重大方面乃根據與之相關的協議的條款訂立；以及(d)並無超過相關的年度上限。因此，吾等認為 貴集團已在遵守有關持續關連交易事宜方面建立良好的記錄。

基於上述內容以及(i)獨立非執行董事將會繼續根據上市規則第14A.55條審閱(其中包括)新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議項下擬進行的交易是否按一般商業條款進行；以及(ii) 貴公司的核數師將會繼續根據香港上市規則第14A.56條審閱新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議項下擬進行的交易，吾等認為，已按照上述上市規則的規定實行足夠的措施來監督新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議項下擬進行的交易，以保障 貴公司及獨立股東的利益。

(D) 年度上限

持續關連交易須遵守上市規則的規定及條件，有關詳情於下文「持續關連交易的申報規定及條件」一節中討論。特別是，持續關連交易須遵守年度上限的規定。

歷史數據回顧

下表載列(i)於過往幾年(「有關期間」)前中國建築國際集團承建協議及前中建股份分包承建協議的歷史交易金額及(ii)前中國建築國際集團承建協議及前中建股份分包承建協議的目前年度上限(「目前年度上限」)：

歷史交易金額

	於二零一一年 十一月一日至 二零一一年 十二月三十一日 期間 (港幣百萬元)	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一四年 九月三十日 止九個月 (港幣百萬元)
前中建股份分包 承建協議				
• 中建股份分包承建 交易	6,338.3	950.5	1,436.3	5,040.2
• 中國建築分包承建 交易(附註)	零	零	零	零

附註：貴集團於二零一一年十一月一日起至二零一四年九月三十日止期間並無承接中建股份集團任何建築項目。

	於二零一二年 七月一日至 二零一二年 十二月三十一日 期間 (港幣百萬元)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一四年 九月三十日 止九個月 (港幣百萬元)
前中國建築國際集團承建協議	21.3	86.6	3.3

中國光大函件

目前年度上限

	於二零一一年 十一月一日至 二零一一年 十二月三十一日 期間 (港幣百萬元)	截至 二零一二年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一四年 十月三十一日 止十個月 (港幣百萬元)
前中建股份分包				
承建協議				
• 中建股份分包				
承建交易	13,000	8,000	10,000	12,000
• 中國建築分包				
承建交易(附註)	零	3,000	3,000	3,000
於二零一二年				
	七月一日至 二零一二年 十二月三十一日 期間 (港幣百萬元)	截至 二零一三年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一四年 十二月三十一日 止年度 (港幣百萬元)	截至 二零一五年 六月三十日 止六個月 (港幣百萬元)
前中國建築國際集團				
承建協議	400	800	800	400
評估年度上限				

下表載列新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議的年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零一五年 (港幣百萬元)	二零一六年 (港幣百萬元)	二零一七年 (港幣百萬元)
新中建股份分包承建協議			
• 中建股份分包承建交易	18,987.3	18,987.3	18,987.3
• 中國建築分包承建交易	3,797	3,797	3,797
新中國建築國際集團承建協議	3,000	3,000	3,000

如董事局函件所述，年度上限乃參考以下因素而釐定：

(i) 中建股份分包承建上限：

- 貴集團委聘中建股份集團的建築項目的合約總額(於二零一一年十一月一日起至二零一一年十二月三十一日止期間為人民幣5,007,235,913元(相等於約港幣6,338,273,308元)，於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度各年為人民幣750,862,852元(相等於約港幣950,459,306元)及人民幣1,134,678,244元(相等於約港幣1,436,301,575元)，及於二零一四年一月一日起至二零一四年九月三十日止期間為人民幣3,981,760,705元(相等於約港幣5,040,203,424元))；
- 董事估計由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止三年期間建築市場的增長，乃基於董事預期隨著「第十二個五年規劃」的推出及深入實施，中國建築市場將從中國政府有關基礎設施建設及住房的發展政策中受益，以及中國政府為實現住房的建設目標而投入大量資源；及
- 董事估計由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止三年期間 貴集團將批授的建築項目，乃基於根據 貴集團於二零一五年計劃於中國進行的所有項目的內部列表預期授予承建商的建築工程金額，以及於二零一六年及二零一七年將大致相同的建築工程金額及項目數目的估計。

(ii) 中國建築分包承建上限：

- 由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止三年期間中建股份集團的新建築項目的估計合約總額(參考有關期間內中建股份集團的未來增長及擴張而估計)，乃基於中建股份集團於二零一五年的收益及因而預期授予承建商的建築工程的估計金額，以及於二零一六年及二零一七年將大致相同的收益及建築工程的有關金額的估計；及
- 董事所估計於二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止三年期間中國建築市場的增長，乃基於董事預期隨著「第十二個五年規劃」的推出及深入實施，中國建築市場將從中國政府有關基礎設施建設及住房的發展政策中受益，以及中國政府為實現住房的建設目標而投入大量資源。

(iii) 中國海外發展工程上限：

- 中國海外發展集團授予 貴集團(作為中國海外發展集團在中國、香港和澳門的建築工程的建築承建商)(i)於二零一二年七月一日起至二零一二年十二月三十一日止期間；(ii)於截至二零一三年十二月三十一日止年度；及(iii)於二零一四年一月一日起至二零一四年九月三十日止期間的過往合約總額；
- 中國海外發展集團在中國、香港和澳門的建築項目的合約總額於截至二零一三年十二月三十一日止年度約為港幣421.54億元及於二零一四年一月一日起至二零一四年九月三十日止期間約為港幣260.94億元；及
- 中國海外發展集團由二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止三年期間在中國、香港和澳門的新建築項目估計合約總額(包括一個新項目(即啟德開發項目，估計分包金額超過港幣20億元)及其他潛在項目)，乃參照中國海外發展集團於該期間在中國、香港和澳門的未來增長及其土地儲備的擴充以及 貴集團承接建築工程的負荷能力估計得出。

在評估年度上限是否合理時，吾等已與管理層檢討及討論有關年度上限預測的基準及假設。根據吾等的檢討及討論，吾等自管理層獲悉，貴公司在釐定年度上限時曾考慮下列因素：

(i) 中建股份分包承建上限：

- 中國城市化的迅速發展及中國政府就基礎建設和保障房的發展政策將會推動土木工程、住房及運輸的有關建築工程，而建築市場需求將穩步增加。受惠於「十二五規劃」的進行及深入實施，中國政府致力實現保障房的建築目標。憑藉 貴集團的專業知識及逾30年於香港的公共房屋建築經驗，貴集團保障性住房業務的規模穩步拓展，成為 貴集團於中國最大分部。依託政府政策導向優勢，貴集團進一步於中國新地區拓展保障性住房業務及基建投資業務。隨著業務迅速發展，該業務分部於二零一三年的營業額及毛利分別大幅增長約57.4%及57.1%；
- 於二零一三年，貴集團承接新保障性住房項目的合約額創出新高，約達港幣150.75億元。年內，貴集團在該領域的專長進一步得到認可，分別獲國家住房和城鄉建設部及深圳市科技創新委員會評定為「國家住宅產業化示範基地」

和「深圳市住宅產業化示範基地」。管理層相信該等榮譽將增強 貴集團就新項目的推廣能力；及

- 根據 貴公司二零一四年中期報告，二零一四年上半年，中國新簽項目合約額港幣 145 億元，包括浙江省溫州市平陽縣還遷安置房 BT 項目、安徽省合肥市蜀山區工業園保障性住房四期項目、浙江省嘉興市平湖市還遷安置房 BT 項目二期及福建省福州市 G104 國道連江至晉安段改線工程 BT 項目等。於其一般業務過程中， 貴集團計劃邀請中建股份集團及其他獨立建築承建商就 貴集團未來三年所需的建築服務投標。根據管理層提出的意見，於最後實際可行日期， 貴集團在中國有約 25 個建築及發展項目，總合約價值約為人民幣 146 億元，並將於二零一五年就建築服務邀請投標。董事認為中國建築分包承建交易可為 貴集團提供機會以承建商身份透過參與中建股份集團在中國的建築工程，加強及進一步發展其在中國與建築相關的業務及資質。

經考慮前文所述，尤其是以下各項：

1. 截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，中建股份分包承建上限約港幣 189.87 億元乃主要由管理層經參考 貴集團於最後實際可行日期的手頭建築合約的合約總值而估計。據管理層告知，於最後實際可行日期， 貴集團在中國有約 25 個建築及開發項目，合約總值為約人民幣 146 億元或約港幣 184.81 億元，其計劃於二零一五年為建築服務招標。
2. 中建股份集團在中國建築市場佔有龐大份額且有往績記錄可考，其可能投標 貴集團的上述建築工程未來三年的承建商；及

3. 得益於中國政府支持基礎設施建設及經濟適用房的發展政策，貴集團於二零一四年上半年從在中國新簽的項目中獲得港幣145億元的合約值。管理層預期貴集團在中國的建築業務及基建投資在未來幾年內將繼續可持續增長，因此，於截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，貴集團對中建股份集團或其他獨立承建商所提供分包承建服務的需求將繼續增加。

吾等認為，管理層在釐定中建股份分包承建上限時所採用的基準對獨立股東而言屬公平合理。

(ii) 中國建築分包承建上限：

根據管理層提出的意見，於二零一一年十一月一日至最後實際可行日期，按照前中建股份分包承建協議中建股份集團(不包括中國海外集團)批授予貴集團的合約總額為零。為確定中國建築分包承建上限是否合理，吾等與管理層進一步討論就釐定中國建築分包承建上限時所採納的相關主要假設及基準，並理解有關估計主要基於以下因素：

- 由於貴集團部分建築合約可透過新中建股份分包承建協議授予中建股份，管理層預期，根據中建股份集團不時的投標程序，中建股份可邀請合資格分包商(包括貴集團於中國的建築業務旗艦)競投有關建築工程的若干部分擔任分包商；
- 中建股份集團為於中國最大國有建築集團之一。根據其最新業績公告，中建股份於截至二零一四年九月三十日止九個月的經營收益約為人民幣5,660億元，較二零一三年同期增加約17.8%，於二零一四年首九個月，新建築項目合約總額約為人民幣9,874億元，較二零一三年同期增加約7.4%；及
- 中國城市化的迅速發展及中國政府就基礎建設和保障房的發展政策將會推動土木工程、住房及運輸的有關建築工程，而建築市場需求將穩步增加。受惠於中國有利市場環境，管理層預期，中建股份集團於二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止三年期間的新建築項目的估計合約總額將繼續增加，因此，其對貴集團及／或獨立承建商的分包服務需求將會增加。管理層認為，中國建築分包承建上限令貴集團可靈活參與中建股份集團於未來三年不時進行的招標。

此外，經與管理層討論，吾等了解到截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年的中國建築分包承建上限約港幣37.97億元已經在中建股份集團考慮(i)中建股份的新合約總值，包括有關該等新項目的初步開發時間表；及(ii) 貴集團作為中建股份集團建築項目分包承建商的身份後磋商及批准。

根據中建股份於二零一四年首九個月的最新財務業績，吾等注意到，中建股份新建築項目的合約總額達約人民幣9,874億元，較二零一三年同期增加約7.4%。

鑒於上文所述，加上中國建築分包承建上限已由中建股份集團磋商及批准，吾等認為管理層釐定中國建築分包承建上限時所採用的基準對獨立股東而言屬公平合理。

(iii) 中國海外發展工程上限：

- 根據中國海外發展二零一三年年報，中國海外發展集團以港幣45.4億元投得兩幅啟德舊機場「港人港地」商住項目（「啟德項目」），土地面積分別為7,771平方米及8,585平方米，容積率五倍，總樓面面積（「樓面面積」）為81,780平方米。就各個項目而，言中國海外發展集團計劃興建兩幢32層高住宅大廈、六至七幢五層高住宅大廈及地庫停車場，分別提供558及634個住宅單位，項目的住宅單位只可售予香港永久居民；
- 根據中國海外發展的年報及中期報告，其已持續密切跟蹤土地市場以發掘優質的土地資源。於二零一三年，中國海外發展集團（不包括中國海外宏洋集團有限公司「中海宏洋」）在內地16個城市，包括新進入的哈爾濱，福州和無錫，共購入23幅土地，新增總樓面面積12,030,000平方米，其中 貴集團實際擁有權益為11,600,000平方米。中海宏洋於內地八個城市購入13幅地塊，新增樓面面積4,560,000平方米；及
- 於二零一四年上半年，中國海外發展集團在內地九個城市買入十幅地塊，新增總樓面面積6,850,000平方米。截至二零一四年六月三十日，中國海外發展集團的土地儲備總量為41,550,000平方米，而中海宏洋的土地儲備總量為13,060,000平方米。於二零一四年下半年，中國海外發展集團將會繼續維持按銷售進度和可供使用的財務資源狀況來決定投資規模，伺機以低成本加大優質土地儲備的吸納。

經考慮前文所述，尤其是以下各項：

1. 截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年，中國海外發展工程上限約港幣30億元乃主要由管理層經參考啟德項目的預期分包承建總值而估計。據管理層告知，根據 貴集團投標團隊就啟德項目發展時間表作出的估計，彼等估計啟德項目的預期分包承建總值將不少於港幣20億元，而啟德開發項目預期將於二零一五年分開發階段啟動招標程序；及
2. 除啟德項目所帶來的商機外， 貴集團或會根據 貴集團不時的投標程序投標中國海外發展集團在中國、香港及澳門建築工程。為支持其物業開發業務的可持續發展，中國海外發展作為中國領先物業開發商之一，在九個大陸城市收購十幅地塊，為二零一四年上半年的土地儲備新增685萬平方米的總建築面積。經考慮中國海外發展集團物業開發項目的可持續增長，雖然對管理層而言，準確預測中國海外發展集團對分包承建服務的未來需求的增長極為困難，但管理層預期截至二零一七年十二月三十一日止三個年度，中國海外發展集團對 貴集團或其他獨立承建商所提供分包承建服務的需求將繼續增加。據管理層確認， 貴集團已與中國海外發展集團保持長期穩定的業務關係，且 貴集團可能根據其不時的投標程序投標中國海外發展集團未來幾年的建築工程。

吾等認為，管理層在釐定中國海外發展工程上限時所採用的基準對獨立股東而言屬公平合理。

(E) 持續關連交易的申報規定及條件

根據上市規則第14A.55至14A.59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須審核不獲豁免的持續關連交易，並在年報及賬目中確認持續關連交易的訂立：
 - 乃於上市發行人集團一般及正常業務過程中進行；
 - 乃按一般商業條款或更優惠者進行；及
 - 乃根據有關協議按公平合理並符合上市發行人股東整體利益的條款進行；

- (b) 上市發行人每年須委聘其核數師就持續關連交易出具報告。核數師須向上市發行人董事局發出函件，確認彼等是否知悉有任何事宜可導致彼等相信持續關連交易：
- 並未獲上市發行人董事局批准；
 - 並未在所有重大方面根據上市發行人集團的定價政策進行(如該等交易涉及由上市發行人集團提供貨品或服務)；
 - 並未在所有重大方面根據規管該等交易的相關協議訂立；及
 - 已超出年度上限；
- (c) 上市發行人須在其年報付印前至少 10 個營業日向聯交所提供核數師函件副本；
- (d) 上市發行人須允許，並確保持續關聯交易的對手方允許核數師獲取就交易出具報告所需的記錄；及
- (e) 倘獨立非執行董事及／或核數師不能確認所規定的事項，上市發行人須即時通知聯交所，並刊發相關公告。聯交所可能要求上市發行人重新遵守公告及股東批准規定，並施加額外條件。

鑒於持續關連交易所附的申報規定，尤其是(i)以年度上限限制持續關連交易的最高價值；(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師持續審核持續關連交易的條款及尚未超出的年度上限，吾等認為 貴公司將會實施適當措施以規管持續關連交易，並保障獨立股東的利益。

中國光大函件

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為，收購協議、新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議項下擬進行交易的條款(包括年度上限)乃按一般商業條款於一般及正常業務過程中進行、屬公平合理且符合 貴公司及其股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會推薦(吾等亦推薦)獨立股東投票贊成有關收購協議、新中國建築國際集團承建協議及新中建股份分包承建協議(包括年度上限)的普通決議案，有關詳情載於通函最後部分的股東特別大會通告。

此致

中國建築國際集團有限公司
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
執行董事
甘偉民
謹啟

二零一四年十一月十八日

責任聲明

本通函乃遵照上市規則提供有關本公司的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任。董事作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面屬準確及完整，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，導致當中所載任何陳述或本通函有誤導成份。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債券證的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及其相聯法團（按證券及期貨條例第XV部的定義）的股份、相關股份及債券證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第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該等條文下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：

於本公司股份及相關股份中持有的好倉

周勇先生、田樹臣先生、周漢成先生、潘樹杰先生、孔祥兆先生、何鍾泰博士、李民橋先生、梁海明博士及李承仕先生分別持有2,273,780；3,300,000；2,605,138；167,471；581,584；913,569；913,569；913,569及913,569股本公司股份。除此之外，周勇先生持有959,247份本公司購股權。董事所持股份及購股權全部以實益擁有人身份持有。

購股權於二零零五年九月十四日授出及每股購股權行使價為港幣0.2254元（於二零零五年九月十四日的行使價為每股購股權港幣1.03元。緊隨二零零七年九月十日的公開發售完成，行使價調整至港幣0.99元。緊隨二零零八年六月十二日的股份拆細獲批准，行使價調整至港幣0.2475元。緊隨二零零九年九月一日的供股完成，行使價調整至港幣0.2345元。緊隨二零一一年五月十六日的供股完成，行使價調整至港幣0.2254元。）。歸屬期為自二零零五年九月十四日至二零一零年九月十三日（首尾兩天包括在內）及行使期為自二零零六年九月十四日至二零一五年九月十三日（首尾兩天包括在內）。自二零零六年九月十四日可每年行使20%（「上限」）。未行使之上限部分（如有）可於餘下行使期行使，而將不會納入計算相關年度的上限，且其可自二零一零年九月十四日至二零一五年九月十三日（首尾兩天包括在內）予以悉數行使。

於相聯法團的股份及相關股份中持有的好倉

孔祥兆先生持有 37,095 股中國海外發展(本公司相聯法團)股份；及 30,000 股遠東環球(本公司非全資附屬公司)股份。所有股份由董事以實益擁有人身份持有。

李健先生持有 330,000 股中建股份(本公司中介控股公司)股份。所有股份由董事以實益擁有人身份持有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(按證券及期貨條例第 XV 部的定義)的股份、相關股份及債券證中，擁有(a)根據證券及期貨條例第 XV 部第 7 及第 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該等條文下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 條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉；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任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除下文「董事的競爭業務權益」一節披露者外，概無董事或候任董事為另一家公司的董事或僱員，而該公司擁有本公司的股份及相關股份中的權益或淡倉，該等權益或淡倉根據證券及期貨條例第 XV 部第 2 及第 3 分部須向本公司披露。

董事概無於最後實際可行日期存續並對經擴大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。

於最後實際可行日期，概無董事或候任董事於自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近刊發經審核賬目的編製日期)以來，在經擴大集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與經擴大集團任何成員公司訂立服務合約或擬訂立服務合約，不包括於一年內屆滿或可由僱主於一年內終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合約。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近刊發經審核賬目的編製日期)以來，本集團的財政或經營狀況有任何重大不利變動。

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(不包括董事獲委任為有關公司的董事以代表本公司及／或本集團成員公司權益的業務)中擁有的權益如下：

周勇先生於本公司控股公司及／或其附屬公司擔任董事職務，該等公司從事建築、物業發展及相關業務。

吳明清先生於本公司控股公司的附屬公司擔任董事職務，該等公司從事物業發展及相關業務。

除上文所披露者外，本公司並無獲悉本公司任何董事、高級管理人員或主要或控股股東存在任何其他關係。

由於董事局乃獨立於該等公司董事局運作，因此本集團獨立地按公平原則經營其業務。

除本節所披露者外，於最後實際可行日期，除本集團業務外，概無董事及彼等各自的緊密聯繫人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。

專家

(a) 以下為在本通函內提供意見及建議的專家的資格：

名稱	資格
中國光大	一家根據證券及期貨條例可從事第1類、第4類及第6類受規管活動的持牌法團

(b) 於最後實際可行日期，中國光大並無於本集團任何成員公司擁有任何股本權益，亦無權利(不論是否可合法行使)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

(c) 中國光大已就本通函的刊發發出同意書，同意以本通函所載的形式及內容轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

(d) 於最後實際可行日期，中國光大並無於自二零一三年十二月三十一日(即本公司最近刊發經審核賬目的編製日期)以來，在本集團任何成員公司所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

(e) 中國光大之函件乃於本通函刊發日期發出，以供載入本通函。

備查文件

自本通函刊發日期起至二零一四年十二月十六日(包括該日)(星期六及星期日除外)止期間的營業時間內，以下文件的副本於本公司位於香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈28樓的辦事處可供查閱，並可於股東特別大會上查閱：

- (a) 收購協議；
- (b) 新中建股份分包承建協議；
- (c) 前中建股份分包承建協議
- (d) 新中國建築國際集團承建協議；
- (e) 前中國建築國際集團承建協議；
- (f) 中國海外與本公司於二零一四年十月二十八日訂立的「建造－移交」建築協議，有關詳情載於本公司於二零一四年十月二十八日刊發的公告；
- (g) 本公司與中國海外發展於二零一三年八月十九日訂立的總設計諮詢服務協議，有關詳情載於本公司與中國海外發展於二零一三年八月十九日聯合刊發的公告；
- (h) 本公司與中國海外發展於二零一二年五月十八日訂立的總接駁服務協議，有關詳情載於本公司與中國海外發展於二零一二年五月十八日聯合刊發的公告；
- (i) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函「獨立董事委員會函件」一節；
- (j) 獨立財務顧問函件，全文載於本通函「中國光大函件」一節；及
- (k) 本附錄「專家」一節所指的專家同意函。



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)

茲通告中國建築國際集團有限公司(「本公司」)謹訂於二零一四年十二月十六日(星期二)上午十一時正假座香港灣仔軒尼詩道139號中國海外大廈30樓舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過以下本公司的普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (A) (i) 批准、確認及追認新中建股份分包承建協議(定義見本公司日期為二零一四年十一月十八日的通函(「通函」)，本通告構成其中部分)(新中建股份分包承建協議副本已提呈大會，並標上「A」字樣及由大會主席簡簽示可，以茲識別)及其項下擬進行之交易，以及上述協議及交易的實施；
- (ii) 批准二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間中建股份分包承建上限(定義見通函)；
- (iii) 批准二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間中國建築分包承建上限(定義見通函)；及
- (B) 授權本公司任何一名董事(倘簽立加蓋印章的文件，則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書)代表本公司執行其認為附帶於、附屬於或關於根據新中建股份分包承建協議及其項下擬進行之交易所涉事項，以及簽立實施所涉事項的一切其他文件、文據及協議，包括加蓋法團印章。」

2. 「動議：

- (A) (i) 批准、確認及追認新中國建築國際集團承建協議(定義見通函)(新中國建築國際集團承建協議副本已提呈大會，並標上「B」字樣及由大會主席簡簽示可，以茲識別)及其項下擬進行之交易，以及上述協議及交易的實施；

股東特別大會通告

(ii) 批准二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止期間中國海外發展工程上限(定義見通函)；及

(B) 授權本公司任何一名董事(倘簽立加蓋印章的文件，則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書)代表本公司執行其認為附帶於、附屬於或關於根據新中國建築國際集團承建協議及其項下擬進行之交易所涉事項，以及簽立實施所涉事項的一切其他文件、文據及協議，包括加蓋法團印章。」

3. 「動議：

(A) 批准、確認及追認收購協議(定義見通函)(收購協議副本已提呈大會，並標上「C」字樣及由大會主席簡簽示可，以茲識別)及其項下擬進行之交易，包括向中國海外集團有限公司(或其代名人)配發及發行117,278,000股本公司股本中每股面值港幣0.025元之新股份(「代價股份」)，總發行價為港幣1,309,995,260元；

(B) 授權及授予本公司董事一項特別授權，以根據收購協議的條款及條件向中國海外集團有限公司(或其代名人)配發及發行代價股份；及

(C) 授權本公司任何一名董事(倘簽立加蓋印章的文件，則本公司任何兩名董事或本公司一名董事及秘書)行使本公司的一切權力，並採取彼認為就配發及發行代價股份以及收購協議項下擬進行的所有交易而言屬適當、必要或權宜的一切行動，包括但不限於簽立、修訂、補充、送達、遞交及執行任何進一步文件或協議。」

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，二零一四年十一月十八日

註冊辦事處：

Cricket Square
Hutchins Drive
P.O. Box 2681
Grand Cayman
KY1-1111
Cayman Islands

股東特別大會通告

附註：

- (1) 隨函附奉大會適用的代表委任表格。
- (2) 任何有權出席大會並於會上投票的股東，均有權委任一名或多名代表代其出席大會並於投票表決時代其投票。委任代表毋須為本公司股東。
- (3) 委任代表的文據必須由委任人或獲委任人以書面正式授權的代理人簽署；如委任人屬法人團體，則須加蓋法團印章，或由公司負責人、授權人或其他獲授權人士簽署。
- (4) 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人核證的該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間不少於四十八小時前，呈交本公司之股份過戶登記香港分處卓佳標準有限公司之辦事處(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)，方為有效。以電子方式或任何其他數據傳輸方式交回代表委任表格將不獲接納。
- (5) 倘屬任何股份的聯名登記持有人，任何一名該等聯名登記持有人均可親身或委派代表代其於大會上就有關股份投票，猶如彼乃唯一有權投票的人士，惟倘超過一名該等聯名登記持有人親身或委派代表代其出席大會，在出席大會的聯名登記持有人中，僅有在股東名冊內就有關股份排名首位的持有人的投票方獲接納，其他登記持有人的投票一律不獲接納。
- (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)並於會上投票，在該情況下，代表委任表格將視作被撤回論。
- (7) 本公司將於二零一四年十二月十五日(星期一)至二零一四年十二月十六日(星期二)(首尾兩天包括在內)暫停辦理股份過戶登記手續，以便確定有權出席並於會上投票的股東，期間不接受任何股份轉讓登記。為符合資格出席大會，所有過戶文件連同有關股票須於二零一四年十二月十二日(星期五)下午四時正前送達本公司之股份過戶登記香港分處卓佳標準有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。