

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聯合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，概不對因本聯合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 就位於大埔的該土地成立合營企業

成立合營企業

於二零一六年三月二十四日，中國海外發展、中國建築國際、合營公司及項目公司(後兩者均為中國海外發展的間接全資附屬公司)訂立合營協議，據此，中國建築國際同意促使中國建築國際代名人認購，而合營公司則同意配發及發行兩(2)股合營股份，認購價為每股合營股份1美元。於完成後，合營公司將分別由中國海外發展(經由中國海外發展代名人)擁有80%及中國建築國際(經由中國建築國際代名人)擁有20%權益。合營協議亦載有關於管理合營公司及項目公司的事宜。

上市規則的涵義

於本聯合公告日期，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，中國海外發展為中國建築國際的關連人士及中國建築國際為中國海外發展的關連人士。由於中國海外發展及中國建築國際就訂立合營協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)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%，故訂立合營協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)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。

此外，於完成後，中國海外發展於合營公司的權益將由100%減至80%。於是，根據上市規則第14.29條，訂立合營協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)構成中國海外發展的視作出售。由於所有適用百分比率全部低於5%，訂立合營協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)，根據上市規則第14章，並不構成中國海外發展的須予公佈交易，且無須遵守上市規則下有關申報、公告及股東批准的規定。

成立合營企業

於二零一六年三月二十四日，中國海外發展、中國建築國際、合營公司及項目公司(後兩者均為中國海外發展的間接全資附屬公司)訂立合營協議，據此，中國建築國際同意促使中國建築國際代名人認購，而合營公司則同意配發及發行兩(2)股合營股份，認購價為每股合營股份1美元。於完成後，合營公司將分別由中國海外發展(經由中國海外發展代名人)擁有80%及中國建築國際(經由中國建築國際代名人)擁有20%權益。合營協議亦載有關於管理合營公司及項目公司的事宜。合營協議的主要條款概述於下文。

合營協議

日期

二零一六年三月二十四日

訂約方

- (1) 中國海外發展；
- (2) 中國建築國際；
- (3) 合營公司；及
- (4) 項目公司。

於本聯合公告日期，項目公司由合營公司全資擁有，合營公司由中國海外發展代名人全資擁有，而中國海外發展代名人則由中國海外發展全資擁有。

於本聯合公告日期，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，中國海外發展、合營公司及項目公司均為中國建築國際的關連人士，以及中國建築國際為中國海外發展的關連人士。

認購合營股份

中國建築國際須促使中國建築國際代名人按總認購價2美元認購兩(2)股合營股份。

認購款項須由中國建築國際(或中國建築國際代名人)於完成時支付。認購價基於每股合營股份的面值釐定。

向項目公司授予貸款

於本聯合公告日期，中國海外發展集團一間成員公司中國海外發展財務已向項目公司授予一筆本金為2,130百萬港元的公司內部貸款(「公司內部貸款」)，以供支付收購該土地的代價。公司內部貸款須應要求償還。

於完成時，中國建築國際須按項目公司的指示向中國海外發展財務支付或促使中國建築國際集團一間成員公司支付一筆相等於公司內部貸款加上有關截至達致完成當日的應計利息20%的款項，以清償部分公司內部貸款及有關應計利息。

因此，於完成時，項目公司將欠負中國海外發展集團及中國建築國際集團的債項，比例為80:20，正對應於中國海外發展及中國建築國際各自於項目公司的實際權益。中國海外發展、中國建築國際、合營公司及項目公司將進一步協定由完成當日起該等未清償金額的適用息率。

完成

認購事項的完成，須於二零一六年四月八日(或中國海外發展與中國建築國際可能書面協定的其他日期)或之前達致。

於完成後，合營公司將分別由中國海外發展(經由中國海外發展代名人)擁有80%及中國建築國際(經由中國建築國際代名人)擁有20%權益。合營公司將被中國海外發展入賬為附屬公司，及被中國建築國際入賬為聯營公司。

合營公司及項目公司的業務

除獲合營股東一致同意外，合營公司的唯一業務是投資控股持有項目公司100%股權，而項目公司的主要業務是物業開發及擁有該土地。

未來融資

合營公司或項目公司就有關開發該土地需要的營運資金，將由中國海外發展集團及中國建築國際集團按中國海外發展及中國建築國際各自於合營公司的實際權益比例而提供。

管理

合營公司及項目公司的董事局

合營公司及項目公司的董事局將包含七(7)名董事，五(5)名將由中國海外發展委任，餘下兩(2)名將由中國建築國際委任。

項目管理委員會

就監督、督促及監察有關該土地的開發、建設以至銷售及市場推廣，項目公司將成立一個委員會(「**項目管理委員會**」)。項目管理委員會將包含八(8)名成員，五(5)名將由中國海外發展委任，餘下三(3)名將由中國建築國際委任。項目管理委員會會議法定人數為兩(2)名成員。

訂約方協定中國海外發展集團將負責該土地的開發，加上銷售及市場推廣，而有關該土地的所有其他事宜須由項目管理委員會考慮及批准。該土地的開發、建設以至銷售及市場推廣產生的所有有關開支須獲得項目管理委員會的批准。在前述的規限下，合營公司及項目公司的董事局須負責就合營公司及項目公司的業務作決策。

由合營公司及項目公司的董事局決定的所有事宜須以過半數決定。

股權轉讓及產權負擔的限制

在未獲另一合營股東的事先書面同意前，合營股東不得轉讓或質押其於合營公司的股權予第三方。倘若合營股東提出轉讓其於合營公司的股權，另一合營股東對該股權有優先購買權。

中國建築國際集團可能承接業務

按中國海外發展一貫做法，項目公司須以公開招標的方式選取開發該土地的總承建商。訂約方獲悉項目公司可能會邀請中國建築國際集團的成員公司參與項目公司就該土地的建築工程投標。倘中國建築國際集團的成員公司獲授予建築合約，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、項目公司及該土地的資料

一般資料

合營公司為一間於英屬處女群島註冊成立的公司。於本聯合公告日期，中國海外發展代名人持有合營公司八(8)股已發行合營股份，而中國海外發展代名人由中國海外發展間接全資擁有。合營公司主要從事投資控股持有項目公司100%股權。

項目公司為一間於香港註冊成立的公司，由合營公司全資擁有。項目公司主要從事物業開發及擁有該土地。

該土地位於香港新界大埔荔枝山山塘路大埔市地段第221號，土地面積約為37,696平方米及建築面積不少於64,260平方米及不多於107,100平方米。該土地計劃作私人住宅用途。

根據目前的建設及開發計劃，在該土地上建設及開發住宅物業的估計投資總額約為10,000百萬港元，其中2,130百萬港元已經支付作為收購該土地的代價。

合營集團的財務資料

於二零一五年十二月三十一日，合營集團的未經審核綜合負債淨額約為46,400港元。

合營集團於截至二零一四年十二月三十一日及二零一五年十二月三十一日止財政年度各年的未經審核綜合虧損淨額分別為10,800港元及12,800港元。

對中國海外發展的財務影響

於完成後，合營公司將分別由中國海外發展(經由中國海外發展代名人)擁有80%及中國建築國際(經由中國建築國際代名人)擁有20%權益。合營公司將被中國海外發展入賬為附屬公司，及被中國建築國際入賬為聯營公司。

認購事項導致中國海外發展視作出售合營公司的20%股權。由於認購價2美元應由中國建築國際(或中國建築國際代名人)直接支付予合營公司，中國海外發展集團並無就該出售獲得任何收益。中國建築國際就合營公司的20%股權應付的代價乃按成本釐定。預期完成時中國海外發展集團將自視作出售錄得微不足道的收益9,300港元，乃根據合營集團未經審核綜合負債淨額20%估計。於合營公司的20%股權並無原初收購成本，因為有關股份乃就合營協議而將予新發行。

進行交易之理由及好處

中國海外發展集團主要從事物業發展及投資以及財務運作業務。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。

中國海外發展集團擁有豐富的物業發展經驗，而中國建築國際集團則具備樓宇建設的豐富經驗。考慮到開發該土地建設工程的若干複雜程度，中國海外發展董事認為，合營安排將可以讓中國海外發展集團藉著中國建築國際集團於樓宇建設及地盤平整的豐富經驗而獲益。經由項目管理委員會共同管理該土地，中國海外發展及中國建築國際的董事局均認為，於該土地的建設可以達致更佳的成本效益及質量控制，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

於本聯合公告日期，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，中國海外發展為中國建築國際的關連人士及中國建築國際為中國海外發展的關連人士。由於中國海外發展及中國建築國際就訂立合營協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)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%，故訂立合營協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)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。

此外，於完成後，中國海外發展於合營公司的權益將由100%減至80%。於是，根據上市規則第14.29條，訂立合營協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)構成中國海外發展的視作出售。由於所有適用百分比率全部低於5%，訂立合營協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)，根據上市規則第14章，並不構成中國海外發展的須予公佈交易，且無須遵守上市規則下有關申報、公告及股東批准的規定。

概無中國海外發展董事或中國建築國際董事於訂立合營協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)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訂立合營協議及其項下擬進行的交易(包括認購事項)的董事局決議案放棄投票。

釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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；
「中國海外發展財務」	指	中海財務有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本聯合公告日期為中國海外發展的直接全資附屬公司；
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司(不包括於任何交易所上市的附屬公司)；
「中國海外發展代名人」	指	夏風有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為中國海外發展的間接全資附屬公司；
「完成」	指	按照合營協議的條款完成認購事項；
「關連人士」、 「附屬公司」	指	各自具有上市規則賦予之涵義；

「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(不包括於任何證券交易所上市的附屬公司)；
「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；
「中國建築國際代名人」	指	海國控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為中國建築國際的間接全資附屬公司，由中國建築國際指定根據合營協議的條款認購兩(2)股合營股份；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「公司內部貸款」	指	具有本聯合公告「合營協議一向項目公司授予貸款」一節給予此詞之涵義；

「合營協議」	指	中國海外發展、中國建築國際、合營公司及項目公司於二零一六年三月二十四日就有關認購事項及管理合營公司及項目公司訂立的合營協議；
「合營公司」	指	億卓投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本聯合公告日期為中國海外發展的間接全資附屬公司；
「合營集團」	指	於本公告日期的合營公司及項目公司；
「合營股份」	指	合營公司股本中的股份；
「合營股東」	指	合營公司的股東；
「該土地」	指	一幅位於香港新界大埔荔枝山山塘路大埔市地段第221號的土地，詳述於本聯合公告「有關合營公司、項目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
「中國」	指	中華人民共和國，就本聯合公告而言，不包括香港、澳門及台灣；
「項目公司」	指	國萬投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，於本聯合公告日期，為中國海外發展的間接全資附屬公司；
「項目管理委員會」	指	具有本聯合公告「合營協議—管理—項目管理委員會」一節給予此詞之涵義；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購事項」	指	中國建築國際代名人根據合營協議的條款認購兩(2)股合營股份；

「美元」 指 美元，美利堅合眾國法定貨幣；及

「%」 指 百分比。

承中國海外發展董事局命
中國海外發展有限公司
主席兼行政總裁
郝建民

承中國建築國際董事局命
中國建築國際集團有限公司
主席兼行政總裁
周勇

香港，二零一六年三月二十四日

中國海外發展董事願對本聯合公告所載資料(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，本聯合公告所表達之意見(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，而本聯合公告並無遺漏任何事實(有關中國建築國際集團者除外)，致使本聯合公告所載任何聲明產生誤導。

中國建築國際董事願對本聯合公告所載資料(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，本聯合公告所表達之意見(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，而本聯合公告並無遺漏其他事實(有關中國海外發展集團者除外)，致使本聯合公告所載任何聲明產生誤導。

於本聯合公告日期，郝建民(主席兼行政總裁)、肖肖(副主席)、羅亮及聶潤榮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，而林廣兆先生、李民斌先生及范徐麗泰女士為中國海外發展之獨立非執行董事。

於本聯合公告日期，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。