

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈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)

有關建築工程的持續關連交易
及
有關提供保安服務的持續關連交易
及
有關租賃物業的持續關連交易

有關建築工程的持續關連交易

於二零零九年四月二日，中國海外發展與中國建築國際訂立中國建築國際集團承建協議，據此，中國建築國際集團由二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止為期三年，在建築工程上限的規限內成功中標後，中國海外發展集團可聘請中國建築國際集團為其在中國、香港及澳門的建築承建商。

有關提供保安服務的持續關連交易

於二零零九年四月二日，中國建築國際與中國海外發展訂立總保安服務協議，據此，具備可在香港提供保安服務相關牌照的中國海外發展集團成員公司由二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止為期三年，在保安服務上限的規限內成功中標後，可向中國建築國際集團的地盤提供保安服務。

有關租賃物業的持續關連交易

於二零零九年四月二日，中國建築國際與中國海外發展訂立總租賃協議，據此，中國建築國際集團成員公司由二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止為期三年，在租賃上限內，可向中國海外發展集團成員公司租賃物業。

上市規則的涵義

中國海外集團擁有中國海外發展已發行股本約51.7%權益以及中國建築國際已發行股本約62.9%權益。因此，中國建築國際集團的成員公司為中國海外發展的關連人士，而中國海外發展集團的成員公司為中國建築國際的關連人士。根據上市規則第14A章的規定，中國建築國際集團承建協議、總保安服務協議及總租賃協議各自項下擬進行的交易構成中國海外發展以及中國建築國際的持續關連交易。

中國建築國際集團承建協議

就中國海外發展而言，由於根據中國建築國際集團承建協議每年／每一期間可向中國建築國際集團授出的最高合約總額(即建築工程上限)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2.5%，因此中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易須遵守年度復審、報告、公佈及獨立股東批准的規定。中國海外發展股東特別大會將以投票方式進行表決，而中國海外集團及其聯繫人將於中國海外發展股東特別大會上放棄投票。

由中國海外發展全體獨立非執行董事組成的中國海外發展獨立董事委員會已成立，以就中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易向中國海外發展獨立股東提供意見。中國海外發展將會委聘獨立財務顧問就此向中國海外發展的獨立董事委員會及中國海外發展獨立股東提供意見。

根據上市規則，一份載有(其中包括)中國建築國際集團承建協議項下擬進行交易的詳情、中國海外發展獨立董事委員會的推薦意見、獨立財務顧問致中國海外發展獨立董事委員會及中國海外發展獨立股東的函件的通函，連同召開中國海外發展股東特別大會的通告將於可行的情況下儘快寄發予中國海外發展股東。

就中國建築國際而言，由於根據中國建築國際集團承建協議每年／每一期間可向中國建築國際集團授出的最高合約總額(即建築工程上限)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2.5%，因此中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易須遵守年度復審、報告、公佈及獨立股東批准的規定。中國建築國際股東特別大會將以投票方式進行表決，而中國海外集團及其聯繫人將於中國建築國際股東特別大會上放棄投票。

由中國建築國際全體獨立非執行董事組成的中國建築國際獨立董事委員會將予成立，以就中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易向中國建築國際獨立股東提供意見。中國建築國際將會委聘獨立財務顧問就此向中國建築國際的獨立董事委員會及中國建築國際獨立股東提供意見。

根據上市規則，一份載有(其中包括)中國建築國際集團承建協議項下擬進行交易的詳情、中國建築國際獨立董事委員會的推薦意見、獨立財務顧問致中國建築國際獨立董事委員會及中國建築國際獨立股東的函件的通函，連同召開中國建築國際股東特別大會的通告將於可行的情況下儘快寄發予中國建築國際股東。

總保安服務協議

就中國海外發展而言，由於根據總保安服務協議，中國海外發展集團每年／每一期間可提供保安服務的最高合約總額(即保安服務上限)按上市規則第14A.10條定義下各適用百分比率計算所得少於2.5%，因此總保安服務協議項下擬進行的交易僅須遵守年度復審、報告及公佈規定並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

就中國建築國際而言，由於根據總保安服務協議，中國海外發展集團每年／每一期間可提供保安服務的最高合約總額(即保安服務上限)按上市規則第14A.10條定義下各適用百分比率計算所得少於2.5%，因此總保安服務協議項下擬進行的交易僅須遵守年度復審、報告及公佈規定並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

總租賃協議

就中國海外發展而言，由於根據總租賃協議，中國建築國際集團每年／每一期間應付予中國海外發展集團的最高租金(不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費、水費、清潔費及電費)總額(即租賃上限)按上市規則第14A.10條定義下各適用百分比率計算所得少於0.1%，因此總租賃協議項下擬進行的交易獲豁免遵守年度復審、報告、公佈及獨立股東批准的規定。本公佈內有關總租賃協議的披露乃中國海外發展自願作出。

就中國建築國際而言，由於根據總租賃協議，中國建築國際集團每年／每一期間應付予中國海外發展集團的最高租金(不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費、水費、清潔費及電費)總額(即租賃上限)按上市規則第14A.10條定義下各適用百分比率計算所得少於2.5%，因此總租賃協議項下擬進行的交易僅須遵守年度復審、報告及公佈規定並獲豁免獨立股東批准的規定。

中國海外發展股東務請注意，上限乃中國海外發展董事按現時所得資料，對有關交易金額的最佳估計。上限與中國海外發展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。中國海外發展集團未必聘請中國建築國際集團承建建築工程，而中國建築國際集團未必聘請中國海外發展集團提供保安服務至各個別上限水平，甚至完全不聘請對方進行上述事宜，因其聘任規限於投標程序，而有關投標開放予其他獨立第三方承建商或保安服務供應商參與。此外，中國建築國際集團未必向中國海外發展集團租賃物業至租賃上限的水平。

中國建築國際股東務請注意，上限乃中國建築國際董事按現時所得資料，對有關交易金額的最佳估計。上限與中國建築國際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。中國海外發展集團未必聘請中國建築國際集團承建建築工程，而中國建築國際集團未必聘請中國海外發展集團提供保安服務至各個別上限水平，甚至完全不聘請對方進行上述事宜，因其聘任規限於投標程序，而有關投標開放予其他獨立第三方承建商或保安服務供應商參與。此外，中國建築國際集團未必向中國海外發展集團租賃物業至租賃上限的水平。

中國建築國際集團承建協議

有關建築工程的持續關連交易

中國海外發展董事預期，中國海外發展集團將不時邀請中國建築國際集團參與競投中國海外發展集團在中國、香港和澳門進行的建築工程。為此，中國海外發展與中國建築國際於二零零九年四月二日訂立中國建築國際集團承建協議，由二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止為期三年，據此，訂約各方同意：

- (a) 中國建築國際集團可根據中國海外發展集團的不時競標程序並按其提供予其他獨立第三方建築承建商的相同及正常條款競投中國海外發展集團在中國、香港和澳門的建築工程；
- (b) 倘因上述競投而給予中國建築國際集團任何合約，則中國建築國際集團可根據成功競投條款擔任中國海外發展集團在中國、香港和澳門的建築承建商，惟中國海外發展集團於二零零九年七月一日起至二零零九年十二月三十一日止期間可批授予中國建築國際集團的最高合約總額不得超過港幣1,000,000,000元，於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年不得超過港幣2,000,000,000元，而於二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日期間則不得超過港幣1,000,000,000元（即建築工程上限）；及
- (c) 中國海外發展集團應付予中國建築國際集團的建築費用將根據就特定建築合約編製的投標文件所載付款條款支付。

建築工程上限乃參照以下因素而釐定：

- (i) 中國海外發展集團於截至二零零八年十二月三十一日止過往三個財政年度各年在中國、香港和澳門的新建築項目的合約總額分別約為港幣4,131,000,000元、港幣7,670,000,000元及港幣15,523,000,000元；及
- (ii) 中國海外發展集團於二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止三年期間的新建築項目估計合約總額，乃參照中國海外發展集團於該期間在中國、香港和澳門的土地儲備增長及擴充前景估計得出。

中國建築國際集團承建協議(連同建築工程上限)將分別在中國海外發展股東特別大會及中國建築國際股東特別大會上取得中國海外發展獨立股東及中國建築國際獨立股東的批准後，方始生效。

進行交易的理由

中國海外發展集團的主要業務為投資控股、物業投資及物業開發。中國建築國際集團的主要業務為樓宇建築、土木工程、基建投資及項目諮詢。

於二零零五年十一月，中國海外發展訂立多份協議，包括與深圳中海建築工程(其後易名為深圳中海建築)訂立的深圳中海建築工程承建協議，與中建澳門訂立的中建澳門承建協議，及與中國建築國際訂立的中國建築國際承建協議，該等協議乃用作中國海外發展遵照上市規則的關連交易規定向該等關連人士授出建築合約的基礎。中國海外發展及中國建築國際已於二零零五年十一月二十二日公佈根據該等協議擬進行的持續關連交易及有關年度上限，而有關年度上限已於二零零五年十二月二十九日獲中國海外發展獨立股東及中國建築國際獨立股東批准(如適用)。

於二零零六年五月九日，中國建築國際、中國海外集團及中國海外集團的一家全資附屬公司訂立買賣協議，據此，中國建築國際同意向有關訂約方收購中建澳門的全部權益，而該項交易已於二零零六年六月二十九日完成。該項協議完成後，中建澳門成為中國建築國際的全資附屬公司，而根據中建澳門承建協議擬進行的交易則成為中國建築國際的持續關連交易。中國建築國際已於二零零六年五月九日公佈該等持續關連交易，而該等持續關連交易已於二零零六年六月二十六日獲中國建築國際獨立股東批准。

於二零零七年七月二十日，中國建築國際與中國海外集團訂立另一份買賣協議，據此，中國建築國際同意向中國海外集團收購深圳中海建築的全部權益，該項交易已於二零零七年九月二十七日完成。該項協議完成後，深圳中海建築成為中國建築國際的全資附屬公司，而根據深圳中海建築工程承建協議擬進行的交易則成為中國建築國際的持續關連交易。中國建築國際已於二零零七年七月二十三日公佈該等持續關連交易，而該等持續關連交易已於二零零七年八月三十一日獲中國建築國際獨立股東批准。

由於深圳中海建築工程承建協議、中建澳門承建協議及中國建築國際承建協議已於二零零八年十二月三十一日屆滿，故中國海外發展與中國建築國際訂立新中國建築國際集團承建協議。

根據該等先前承建協議於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年向深圳中海建築、中建澳門及中國建築國際授出的合約總額合計分別為港幣354,200,000元、零及港幣215,800,000元。

於中國建築國際集團承建協議訂立的同一天，為符合上市規則的持續關連交易規定，中國海外發展亦與中建股份訂立一份承建協議，以作為中國海外發展向中建股份集團授出在中國的建築合約的準則。有關該份承建協議的詳情載於中國海外發展於二零零九年四月二日刊發的公佈。中國海外發展根據與中建股份集團的有關安排每年／每一期間可授出的最高合約總額與建築工程上限乃獨立及區分。

為以具成本效益的方式有效管理其建築項目，中國建築國際亦與中建股份訂立分包承建協議，據此，(i)中國建築國際可遵照上市規則項下的持續關連交易規定，在中國和阿聯酋委聘中建股份集團為建築分包承建商及／或項目管理承建商；(ii)在符合上市規則項下的持續關連交易規定中建股份集團可聘請中國建築國際集團為中國的建築分包承建商。有關分包承建協議的詳情載於中國建築國際於二零零九年四月二日刊發的公佈。中國建築國際與中建股份集團根據有關安排每年／每一期間可能授出的最高合約總額與建築工程上限乃獨立及區分。

中國海外發展董事(中國海外發展的獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，根據中國建築國際集團承建協議擬進行的交易預期將於中國海外發展集團的日常及一般業務過程中訂立，中國建築國際集團承建協議(連同建築工程上限)乃訂約各方按正常商業條款經公平磋商訂立，而根據中國建築國際集團承建協議(連同建築工程上限)擬進行的交易的條款屬公平合理，並符合中國海外發展股東的整體利益。

中國建築國際董事(中國建築國際的獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，根據中國建築國際集團承建協議擬進行的交易預期將於中國建築國際集團的日常及一般業務過程中訂立，中國建築國際集團承建協議(連同建築工程上限)乃訂約各方按正常商業條款經公平磋商訂立，而根據中國建築國際集團承建協議(連同建築工程上限)擬進行的交易的條款屬公平合理，並符合中國建築國際股東的整體利益。

總保安服務協議

有關保安服務的持續關連交易

中國建築國際董事預期，中國建築國際集團將不時邀請持有可在香港提供保安服務的相關牌照的中國海外發展集團成員公司，參與競投中國建築國際集團在香港的建築地盤的保安服務工作。為此，中國海外發展與中國建築國際於二零零九年四月二日訂立總保安服務協議，由二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止為期三年，據此，訂約各方同意：

- (a) 持有可在香港提供保安服務的相關牌照的中國海外發展集團成員公司，可根據中國建築國際集團的不時競投程序及按其提供予其他獨立第三方保安服務供應商的相同及正常條款，競投中國建築國際集團在香港的建築地盤的保安服務；
- (b) 倘因上述競投而給予中國海外發展集團任何成員公司任何合約，則該等中國海外發展集團成員公司可根據成功競投條款擔任中國建築國際集團在香港的保安服務供應商，惟中國建築國際集團於二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間根據總保安服務協議就中國海外發展集團提供保安服務而批授予中國海外發展集團的最高合約總額不得超過港幣15,000,000元，截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年不得超過港幣30,000,000元，而由二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日期間則不得超過港幣15,000,000元(即保安服務上限)；及
- (c) 中國建築國際集團應付予中國海外發展集團的保安服務費用將根據就特定保安合約編製的投標文件所載付款條款支付。

保安服務上限乃參照以下因素而釐定：

- (i) 根據中國建築國際與中國海外保安(中國海外發展的間接全資附屬公司)先前訂立的總保安服務協議向中國海外保安授出的合約總額的總計金額(詳述如下)；及
- (ii) 中國建築國際集團由二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止三年期間的保安服務估計合約總額，乃參照中國建築國際集團於該期間在香港的建築工程增長及擴充前景估計得出。

提供保安服務的代價乃將參照所提供的保安員數目及參照中國建築國際可向獨立保安服務供應商取得的可比較市價釐定。

進行交易的理由

於二零零六年五月十五日，中國建築國際與中國海外保安(中國海外發展的間接全資附屬公司)訂立總保安服務協議，據此，中國海外保安同意向中國建築國際集團提供保安服務至二零零八年十二月三十一日止。有關該項協議的詳情載於中國海外發展與中國建築國際於二零零六年五月十六日刊發的聯合公佈。

根據該先前總保安服務協議，於截至二零零八年十二月三十一日止三個年度各年授予中國海外保安的總合約金額總計分別為港幣7,400,000元、港幣11,300,000元及港幣11,400,000元。

由於上述與中國海外保安訂立的總保安服務協議已於二零零八年十二月三十一日屆滿，故中國建築國際與中國海外發展訂立新總保安服務協議。

中國海外發展董事(包括中國海外發展獨立非執行董事)認為，根據總保安服務協議擬進行的交易預期將於中國海外發展集團的日常及一般業務過程中訂立，總保安服務協議(連同保安服務上限)乃訂約各方按正常商業條款經公平磋商訂立，根據總保安服務協議擬進行的交易的條款(連同保安服務上限)屬公平合理，並符合中國海外發展股東的整體利益。

中國建築國際董事(包括中國建築國際獨立非執行董事)認為，根據總保安服務協議擬進行的交易預期將於中國建築國際集團的日常及一般業務過程中訂立，總保安服務協議(連同保安服務上限)乃訂約各方按正常商業條款經公平磋商訂立，根據總保安服務協議擬進行的交易的條款(連同保安服務上限)屬公平合理，並符合中國建築國際股東的整體利益。

總租賃協議

有關租賃物業的持續關連交易

中國建築國際董事預期，中國建築國際集團將不時向中國海外發展集團租賃物業。為此，中國海外發展與中國建築國際於二零零九年四月二日訂立總租賃協議，由二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止為期三年，據此，訂約各方同意：

- (a) 中國建築國際集團成員公司可根據總租賃協議的條款向中國海外發展集團成員公司租賃物業，惟須受其後有關訂約方就各項特定物業訂立的協議內的其他詳細條款及條件所限，有關協議須以租賃協議形式作書面記錄，並須符合其提供予其他獨立第三方的一般商業條款；
- (b) 物業租金(不包括各項費用)將由中國海外發展集團及中國建築集團經參考當前市況及鄰近物業的類似物業租金水平後釐定；
- (c) 有關其後就物業訂立租賃協議的開支(包括印花稅)將由中國海外發展集團及中國建築集團各自承擔一半；
- (d) 物業租金不包含差餉、政府地租、管理費及冷氣費、水費、清潔費及電費；
- (e) 根據總租賃協議租賃物業的租金總額，於二零零九年七月一日至二零零九年十二月三十一日期間不得超過港幣6,000,000元，於截至二零一一年十二月三十一日止兩個年度各年不得超過港幣12,000,000元，而於二零一二年一月一日至二零一二年六月三十日期間則不得超過港幣6,000,000元(即租賃上限)；及

(f) 中國建築國際集團將於每個曆月首日向中國海外發展集團繳付當月物業租金。

租賃上限乃參照以下因素而釐定：

(i) 中國建築(中國建築國際的間接全資附屬公司)根據於二零零六年五月十五日訂立的總租賃協議過往向中謙支付的租金總額(詳述如下)；及

(ii) 由二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止三年期間，中國建築集團將向中國海外發展集團租賃的物業可能增加的面積。

進行交易的理由

於二零零六年五月十五日，中謙與中國建築(中國建築國際的間接全資附屬公司)訂立總租賃協議，據此，中國建築同意租賃位於中國海外大廈的若干物業作為中國建築國際集團的辦公室，直至二零零九年六月三十日止。有關詳情載於中國海外發展與中國建築國際於二零零六年五月十六日刊發的聯合公佈。

根據該先前總租賃協議，於截至二零零七年六月三十日、二零零八年六月三十日及二零零九年六月三十日止三個年度各年已付及應付予中謙的總租金額總計分別為港幣6,600,000元、港幣8,600,000元及港幣8,600,000元。

由於上述總租賃協議將於二零零九年六月三十日屆滿，故中國建築國際與中國海外發展經考慮由二零零九年七月一日起至二零一二年六月三十日止三年期間中國建築國際集團可能向中國海外發展集團租賃的任何額外物業後訂立總租賃協議，以取代該先前總租賃協議。

中國海外發展董事(包括中國海外發展獨立非執行董事)認為，根據總租賃協議擬進行的交易預期將於中國海外發展集團的日常及一般業務過程中訂立，總租賃協議(連同租賃上限)乃訂約各方按正常商業條款經公平磋商訂立，根據總租賃協議擬進行的交易的條款(連同租賃上限)屬公平合理，並符合中國海外發展股東的整體利益。

中國建築國際董事(包括中國建築國際獨立非執行董事)認為，根據總租賃協議擬進行的交易預期將於中國建築國際集團的日常及一般業務過程中訂立，總租賃協議(連同租賃上限)乃訂約各方按正常商業條款經公平磋商訂立，根據總租賃協議擬進行的交易的條款(連同租賃上限)屬公平合理，並符合中國建築國際股東的整體利益。

一般事項

中國海外集團擁有中國海外發展已發行股本約51.7%權益以及中國建築國際已發行股本約62.9%權益。因此，中國建築國際集團的成員公司為中國海外發展的關連人士，而中國海外發展集團的成員公司為中國建築國際的關連人士。根據上市規則第14A章的規定，中國建築國際集團承建協議、總保安服務協議及總租賃協議各自項下擬進行的交易構成中國海外發展以及中國建築國際的持續關連交易。

中國建築國際集團承建協議

就中國海外發展而言，由於根據中國建築國際集團承建協議每年／每一期間可向中國建築國際集團授出的最高合約總額(即建築工程上限)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2.5%，因此中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易須遵守年度復審、報告、公佈及獨立股東批准的規定。中國海外發展股東特別大會將以投票方式進行表決，而中國海外集團及其聯繫人將於中國海外發展股東特別大會上放棄投票。

由中國海外發展全體獨立非執行董事組成的中國海外發展獨立董事委員會已成立，以就中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易向中國海外發展獨立股東提供意見。中國海外發展將會委聘獨立財務顧問就此向中國海外發展的獨立董事委員會及中國海外發展獨立股東提供意見。

根據上市規則，一份載有(其中包括)中國建築國際集團承建協議項下擬進行交易的詳情、中國海外發展獨立董事委員會的推薦意見、獨立財務顧問致中國海外發展獨立董事委員會及中國海外發展獨立股東的函件的通函，連同召開中國海外發展股東特別大會的通告將於可行的情況下儘快寄發予中國海外發展股東。

就中國建築國際而言，由於根據中國建築國際集團承建協議每年／每一期間可向中國建築國際集團授出的最高合約總額(即建築工程上限)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2.5%，因此中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易須遵守年度復審、報告、公佈及獨立股東批准的規定。中國建築國際股東特別大會將以投票方式進行表決，而中國海外集團及其聯繫人將於中國建築國際股東特別大會上放棄投票。

由中國建築國際全體獨立非執行董事組成的中國建築國際獨立董事委員會將予成立，以就中國建築國際集團承建協議項下擬進行的交易向中國建築國際獨立股東提供意見。中國建築國際將會委聘獨立財務顧問就此向中國建築國際的獨立董事委員會及中國建築國際獨立股東提供意見。

根據上市規則，一份載有(其中包括)中國建築國際集團承建協議項下擬進行交易的詳情、中國建築國際獨立董事委員會的推薦意見、獨立財務顧問致中國建築國際獨立董事委員會及中國建築國際獨立股東的函件的通函，連同召開中國建築國際股東特別大會的通告將於可行的情況下儘快寄發予中國建築國際股東。

總保安服務協議

就中國海外發展而言，由於根據總保安服務協議，中國海外發展集團每年／每一期間可提供保安服務的最高合約總額(即保安服務上限)按上市規則第14A.10條定義下各適用百分比率計算所得少於2.5%，因此總保安服務協議項下擬進行的交易僅須遵守年度復審、報告及公佈規定並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

就中國建築國際而言，由於根據總保安服務協議，中國海外發展集團每年／每一期間可提供保安服務的最高合約總額(即保安服務上限)按上市規則第14A.10條定義下各適用百分比率計算所得少於2.5%，因此總保安服務協議項下擬進行的交易僅須遵守年度復審、報告及公佈規定並獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

總租賃協議

就中國海外發展而言，由於根據總租賃協議，中國建築國際集團每年／每一期間應付予中國海外發展集團的最高租金（不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費、水費、清潔費及電費）總額（即租賃上限）按上市規則第14A.10條定義下各適用百分比率計算所得少於0.1%，因此總租賃協議項下擬進行的交易獲豁免遵守年度復審、報告、公佈及獨立股東批准的規定。本公佈內有關總租賃協議的披露乃中國海外發展自願作出。

就中國建築國際而言，由於根據總租賃協議，中國建築國際集團每年／每一期間應付予中國海外發展集團的最高租金（不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費、水費、清潔費及電費）總額（即租賃上限）按上市規則第14A.10條定義下各適用百分比率計算所得少於2.5%，因此總租賃協議項下擬進行的交易僅須遵守年度復審、報告及公佈規定並獲豁免獨立股東批准的規定。

中國海外發展股東務請注意，上限乃中國海外發展董事按現時所得資料，對有關交易金額的最佳估計。上限與中國海外發展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。中國海外發展集團未必聘請中國建築國際集團承建建築工程，而中國建築國際集團未必聘請中國海外發展集團提供保安服務至各個別上限水平，甚至完全不聘請對方進行上述事宜，因其聘任規限於投標程序，而有關投標開放予其他獨立第三方承建商或保安服務供應商參與。此外，中國建築國際集團未必向中國海外發展集團租賃物業至租賃上限的水平。

中國建築國際股東務請注意，上限乃中國建築國際董事按現時所得資料，對有關交易金額的最佳估計。上限與中國建築國際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。中國海外發展集團未必聘請中國建築國際集團承建建築工程，而中國建築國際集團未必聘請中國海外發展集團提供保安

服務至各個別上限水平，甚至完全不聘請對方進行上述事宜，因其聘任規限於投標程序，而有關投標開放予其他獨立第三方承建商或保安服務供應商參與。此外，中國建築國際集團未必向中國海外發展集團租賃物業至租賃上限的水平。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「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；
「上限」	指	建築工程上限、保安服務上限及租賃上限的統稱；
「中建澳門」	指	中國建築工程(澳門)有限公司，一家於澳門註冊成立的有限公司，並為中國建築國際的全資附屬公司；
「中建澳門承建協議」	指	中國海外發展與中建澳門於二零零五年十一月二十二日就中國海外發展集團聘請中建澳門為中國海外發展集團於澳門的建築承建商所訂立的承建協議，協議詳情載於中國海外發展及中國建築國際於二零零五年十一月二十二日刊發的聯合公佈；
「中國海外集團」	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，直接及間接於中國海外發展及中國建築國際分別擁有約51.7%及62.9%已發行股本的權益；
「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)；

「中國海外發展股東特別大會」	指	就考慮及批准(其中包括)中國建築國際集團承建協議及據此擬進行的交易而將予舉行的中國海外發展股東特別大會；
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時的附屬公司；
「建築工程上限」	指	中國海外發展集團每年／每一期間根據中國建築國際集團承建協議可向中國建築國際集團授出的建築合約的合約總額上限；
「中國海外保安」	指	中國海外保安有限公司，一家於香港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；
「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)；
「中國建築國際股東特別大會」	指	就考慮及批准(其中包括)中國建築國際集團承建協議及據此擬進行的交易而將予舉行的中國建築國際股東特別大會；
「中國建築國際承建協議」	指	由中國海外發展與中國建築國際於二零零五年十一月二十二日就中國海外發展集團聘請中國建築國際集團為中國海外發展集團於香港的建築承建商所訂立的承建協議，協議詳情載於中國海外發展及中國建築國際於二零零五年十一月二十二日刊發的聯合公佈；
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時的附屬公司；
「中國建築國際集團承建協議」	指	由中國海外發展及中國建築國際於二零零九年四月二日就中國海外發展集團聘請中國建築國際集團為中國海外發展集團於中國、香港及澳門的建築承建商所訂立的承建協議；

「中建總」	指	中國建築工程總公司，根據中國法律組成及存在的中國國有公司，為中國海外發展及中國建築國際的最終控股公司；
「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，由中建總持有94%股權；
「中建股份集團」	指	中建股份及其不時的附屬公司(不包括中國海外發展集團及中國建築國際集團)；
「中國建築」	指	中國建築有限公司(前稱「中國海外建築有限公司」)，一家於香港註冊成立的公司，為中國建築國際的間接全資附屬公司；
「港幣」	指	港幣元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「中國海外發展獨立股東」	指	中國海外發展的股東(不包括中國海外集團及其聯繫人)；
「中國建築國際獨立股東」	指	中國建築國際的股東(不包括中國海外集團及其聯繫人)；
「租賃上限」	指	中國建築國際集團每年／每一期間根據總租賃協議應付予中國海外發展集團的最高租金總額(不包括差餉、政府地租、管理費及冷氣費、水費、清潔費及電費)；
「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；
「總租賃協議」	指	中國海外發展與中國建築國際於二零零九年四月二日就中國建築國際集團向中國海外發展集團租賃物業所訂立的協議；

「總保安服務協議」	指	中國海外發展與中國建築國際於二零零九年四月二日就中國建築國際集團聘請持有相關牌照的中國海外發展集團成員公司為中國建築國際集團於香港的建築地盤提供保安服務所訂立的協議；
「中謙」	指	中謙發展有限公司，一家於香港註冊成立的公司，為中國海外發展的間接全資附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣；
「物業」	指	中國海外發展集團不時擁有的多項物業；
「深圳中海建築工程」	指	深圳市中海建築工程公司，中國建築國際的全資附屬公司；
「深圳中海建築工程 承建協議」	指	中國海外發展與深圳中海建築工程於二零零五年十一月二十二日就中國海外發展集團聘請深圳中海建築工程為中國海外發展集團於中國的建築承建商所訂立的承建協議，協議詳情載於中國海外發展及中國建築國際於二零零五年十一月二十二日刊發的聯合公佈；
「深圳中海建築」	指	深圳中海建築有限公司，前稱深圳中海建築工程；
「保安服務上限」	指	中國建築國際集團每年／每一期間根據總保安服務協議可向中國海外發展集團授出的保安服務合約的合約總額上限；
「股東」	指	一家公司的普通股本中的股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「分包承建協議」 指 中國建築國際與中建股份於二零零九年四月二日就(i)中國建築國際集團聘請中建股份集團為中國建築國際集團於中國及阿聯酋的建築分包承建商及／或項目管理承建商及(ii)中建股份集團聘請中國建築國際集團為中建股份集團於中國的建築分包承建商所訂立的承建協議；及

「%」 指 百分比。

承董事局命
中國海外發展有限公司
主席
孔慶平

承董事局命
中國建築國際集團有限公司
副主席兼行政總裁
周勇

香港，二零零九年四月二日

中國海外發展的董事願對本公佈所載資料(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，本公佈所表達之意見(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，而本公佈並無遺漏任何事實(有關中國建築國際集團者除外)，以致本公佈所載任何聲明產生誤導。

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

於本公佈刊發日期，中國海外發展董事局成員包括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)、吳建斌先生、陳斌先生、朱毅堅先生、羅亮先生及王萬鈞先生；及獨立非執行董事李國寶博士、林廣兆先生、黃英豪博士及范徐麗泰博士。

於本公佈刊發日期，中國建築國際董事局成員包括孔慶平先生(主席兼非執行董事)；執行董事周勇先生(副主席兼行政總裁)、葉仲南先生、符合先生、周漢成先生及張哲孫先生；及獨立非執行董事何鍾泰博士、李民橋先生、梁海明博士及李承仕先生。