

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分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)

**與中海物業集團有限公司
有關物業管理服務及
增值服務的
持續關連交易**

於二零二零年四月二十八日，本公司與中海物業訂立新中海物業服務協議，由二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日止為期三年，據此，在中海物業服務上限規限下，中海物業集團可不時根據本集團的招標程序參與競投，以向本集團於中國、香港、澳門及其他地點的住宅社區、商業物業及其他物業以及本集團於中國、香港及澳門的工程地盤提供該等服務。

於本公告日期，中建集團為中國海外之最終控股公司，而由於中國海外分別擁有本公司已發行股本約64.66%及中海物業已發行股本約61.18%權益，故其為本公司及中海物業之控股股東。因此，根據上市規則第十四A章的規定，中海物業集團的成員公司為本集團之關連人士及新中海物業服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

鑒於上市規則所界定的有關中海物業服務上限的適用百分比率對本公司而言超過0.1%但低於5%，因此，新中海物業服務協議項下擬進行的交易(連同中海物業服務上限)須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景

於二零一七年八月七日，本公司及中海物業訂立前中海物業服務協議，期限為自二零一七年十月一日起至二零二零年六月三十日止，據此，在前中海物業服務協議規定的年度上限規限下，中海物業集團可不時根據本集團的招標程序參與競投以向本集團於中國、香港、澳門及其他地點的住宅社區、商業物業及其他物業提供物業管理服務及工程服務，以及向本集團於中國、香港及澳門的工程地盤提供安保服務。

董事預期 (i) 本集團將繼續不時邀請中海物業集團根據本集團的招標程序參與競投以向本集團於中國、香港、澳門及其他地點的住宅社區、商業物業及其他物業提供物業管理服務及工程服務，以及向本集團於中國、香港及澳門的工程地盤提供安保服務；及 (ii) 本集團可不時邀請中海物業集團根據本集團的招標程序參與競投以向本集團於中國、香港、澳門及其他地點的住宅社區、商業物業及其他物業以及本集團於中國、香港及澳門的工程地盤提供其他增值服務(包括與園藝、室內精修及建築圖則審查有關的服務)。

因此，於二零二零年四月二十八日，本公司與中海物業訂立新中海物業服務協議，據此，在中海物業服務上限規限下，中海物業集團可於二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日止三年期間根據本集團的招標程序不時參與競投，以向本集團於中國、香港、澳門及其他地點的住宅社區、商業物業及其他物業以及本集團於中國、香港及澳門的工程地盤提供該等服務。

新中海物業服務協議

日期

二零二零年四月二十八日

訂約方

1. 本公司；及
2. 中海物業。

期限

待下文所載新中海物業服務協議之先決條件達成後，新中海物業服務協議將由二零二零年七月一日開始生效，直至二零二三年六月三十日結束。

條款

根據新中海物業服務協議，中海物業集團任何成員公司均可於中海物業集團成功中標後向本集團於中國、香港、澳門及其他地點的住宅社區、商業物業及其他物業以及本集團於中國、香港及澳門的工程地盤提供該等服務，惟須受中海物業服務上限規限。

本集團將進行本集團維持的標準及系統性的招標程序(詳情載於下文「定價基準」一段)以就向本集團提供該等服務選擇及委聘服務供應商，其將確保本集團就該等服務向中海物業集團授出標書的定價及條款，對中海物業集團而言，不會優於向獨立第三方授出的標書，及對本集團而言，不會遜於向獨立第三方授出的標書。

先決條件

新中海物業服務協議(連同中海物業服務上限)須待(i)中海物業獨立股東(即除中國海外及其聯繫人以外的中海物業股東)於中海物業股東特別大會上通過決議案，批准新中海物業服務協議(連同中海物業服務上限)及其項下擬進行的交易；及(ii)本公司及中海物業已就新中海物業服務協議(連同中海物業服務上限)及其項下擬進行的交易遵守所有上市規則之其他規定後，方可作實。

過往交易金額／估計交易金額

根據前中海物業服務協議，本集團截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個財政年度各年向中海物業集團支付的過往交易金額以及本集團於二零二零年一月一日起至二零二零年六月三十日期間向中海物業集團支付的估計交易金額如下：

		二零二零年
截至二零一八年	截至二零一九年	一月一日至
十二月三十一日	十二月三十一日	二零二零年
止財政年度	止財政年度	六月三十日期間
港幣 23,440,000 元	港幣 31,393,000 元	港幣 12,493,000 元

中海物業服務上限

於新中海物業服務協議生效期間，中海物業服務上限不得超出下列金額：

二零二零年 七月一日至 二零二零年 十二月三十一日 期間	截至二零二一年 十二月三十一日 止財政年度	截至二零二二年 十二月三十一日 止財政年度	二零二三年 一月一日至 二零二三年 六月三十日 期間
港幣 118,000,000 元	港幣 255,000,000 元	港幣 356,000,000 元	港幣 224,000,000 元

釐定中海物業服務上限之基準

於二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日期間的中海物業服務上限

於二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日期間的中海物業服務上限港幣 118.0 百萬元乃參考下列各項計算：(i) 對將於二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日期間向本集團於香港及澳門的公共設施工程地盤(包括香港將軍澳海水淡化廠及有機廢物處理設施)提供的物業管理服務(佔該期間中海物業服務上限總額約 26.3%)的需求預期增加，(ii) 對將於二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日期間於香港及澳門向本集團提供的工程服務(佔該期間中海物業服務上限總額約 28.8%)的需求預期增加，及(iii) 對將於二零二零年七月一日至二零二零年十二月三十一日期間向預期將由本集團於中國承接的位於邯鄲、江西、浙江、安徽及陝西的政府和社會資本合作項目提供的物業管理服務及園藝服務(佔該期間中海物業服務上限總額約 44.9%)的需求預期增加。

連同於二零二零年一月一日至二零二零年六月三十日期間前中海物業服務協議項下的估計交易金額，二零二零年財政年度的總交易金額預期將約為港幣 130.5 百萬元，較前中海物業服務協議項下截至二零一九年止財政年度過往交易金額增長 3.2 倍。

截至二零二一年十二月三十一日止財政年度的中海物業服務上限

截至二零二一年止財政年度的中海物業服務上限港幣255.0百萬元較於二零二零年一月一日至二零二零年十二月三十一日期間的中海物業服務上限增長95.4%，乃參考下列各項計算：(i)對將於截至二零二一年止財政年度向本集團於香港及澳門的公共設施工程地盤(包括香港將軍澳海水淡化廠及有機廢物處理設施)提供的物業管理服務(佔該財政年度中海物業服務上限總額約31.8%)的需求預期增加，(ii)對將於截至二零二一年止財政年度於香港及澳門向本集團提供的工程服務(佔該財政年度中海物業服務上限總額約27.1%)的需求預期增加，及(iii)對將於截至二零二一年止財政年度向預期將由本集團於中國承接的位於邯鄲、江西、浙江、安徽及陝西的政府和社會資本合作項目提供的物業管理服務及園藝服務(佔該財政年度中海物業服務上限總額約41.1%)的需求預期增加。

截至二零二二年十二月三十一日止財政年度的中海物業服務上限

截至二零二二年止財政年度的中海物業服務上限港幣356.0百萬元較截至二零二一年止財政年度的中海物業服務上限增長39.6%，乃參考下列各項計算：(i)對將於截至二零二二年止財政年度向本集團於香港及澳門的公共設施工程地盤(包括香港將軍澳海水淡化廠及有機廢物處理設施)提供的物業管理服務(佔該財政年度中海物業服務上限總額約30.3%)的需求預期增加，(ii)對將於截至二零二二年止財政年度於香港及澳門向本集團提供的工程服務(佔該財政年度中海物業服務上限總額約22.8%)的需求預期增加，及(iii)對將於截至二零二二年止財政年度向預期將由本集團於中國承接的位於邯鄲、江西、浙江、安徽及陝西的政府和社會資本合作項目提供的物業管理服務及園藝服務(佔該財政年度中海物業服務上限總額約46.9%)的需求預期增加。

於二零二三年一月一日至二零二三年六月三十日期間的中海物業服務上限

於二零二三年一月一日至二零二三年六月三十日期間的中海物業服務上限港幣224.0百萬元乃參考下列各項計算：(i)對將於二零二三年一月一日至二零二三年六月三十日期間向本集團於香港及澳門的公共設施工程地盤(包括香港將軍澳海水淡化廠及有機廢物處理設施)提供的物業管理服務(佔該期間中海物業服務上限總額約25.0%)的需求預期增加，(ii)對將於二零二三年一月一日至二零二三年六月三十日期間於香港及澳門向本集團提供的工程服務(佔該期間中海物業服務上限總額約18.3%)的需求預期增加，及(iii)對將於二零二三年一月一日至二零二三年六月三十日期間向預期將由本集團於中國承接的位於邯鄲、江西、浙江、安徽及陝西的政府和社會資本合作項目提供的物業管理服務及園藝服務(佔該期間中海物業服務上限總額約56.7%)的需求預期增加。

支付條款

就新中海物業服務協議項下擬進行的交易而言，中海物業集團根據具體標書或合約條款所規定之有關支付條款按月收取物業管理服務的物業管理費及按逐項交易收取其他增值服務費。

定價基準

作為一般原則，中海物業集團根據新中海物業服務協議提供該等服務之合約之價格及條款須於日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立，經公平原則磋商後釐定，及其定價及條款不優於授予獨立第三方其他服務供應商之價格及條款。

本集團將需經過本集團維持的標準及系統性招標程序以就向本集團提供該等服務選擇及委聘服務供應商，該程序適用於關連人士及獨立第三方提交的標書，以確保本集團就該等服務向中海物業集團授出標書的定價及條款，對中海物業集團而言，不會優於向獨立第三方授出的標書，及對本集團而言，不會遜於向獨立第三方授出的標書。

於中國就該等服務的招標程序

下文載列本集團就於中國向本集團提供該等服務選擇及委聘服務供應商的招標程序，其受中國物業管理服務委聘適用的中國法律、法規及當地政策規管：

1. 制訂該等服務的經審批服務供應商名冊：本集團將制定出自身的於中國的該等服務經審批服務供應商名冊（「**經審批中國服務供應商名冊**」）。服務供應商須接受對其資質的評估及審查，包括但不限於服務供應商的規模、資金實力、技術能力及於中國所提供該等服務的往績記錄。合適的服務供應商將於通過上述審查程序後被載入經審批中國服務供應商名冊。
2. 編製招標邀請文件：本集團相關中國附屬公司負責根據通常的招標邀請模板及項目的特殊要求編製招標邀請（「**招標邀請**」）的規範及要求。
3. 向相關地方當局對招標邀請進行備案：於公開發佈招標邀請或向相關服務供應商寄發招標邀請之前，招標邀請及所有其他相關文件須事先遞交予相關地方當局並進行備案。
4. 發出公開及限制性招標：招標邀請就公開招標而言須通過在報刊或媒體上發出公告的方式公佈，或就限制性招標而言須發予不少於經審批中國服務供應商名冊的三名經選定服務供應商。
5. 資格預審：於彼等遞交正式投標文件前，投標人須向本集團提供資格預審文件以供審查。
6. 編製標書：投標人將依照招標邀請訂明的時間表經考慮招標邀請載列的規範及要求以及對本集團物業或工程地盤進行的實地盡職調查來編製投標文件。
7. 遞交標書：投標人遞交的投標文件須載有有關建議價格、相關該等服務的建議及方案的資料以及招標邀請訂明的其他公司資料。

8. 評標：評標流程及本集團評標委員會（「**評標委員會**」）的組成將遵守適用中國法律及法規的相關規定。評標委員會將由五名或以上單數成員組成，其中至少三分之二的成員將為從相關地方當局建立的專家名冊中隨機抽取的專家。
9. 授出：評標委員會將根據招標邀請的規範及要求評估標書，以列出前三名推薦投標人。本集團將確認成功投標人並著手安排必要通知。
10. 合約簽署及備案：授出的相關該等服務合約預期於授出三十天內簽署，並於相關地方當局備案後生效。

於香港、澳門及其他地點就該等服務的招標程序

下文載列於香港、澳門及其他地點選擇及委聘服務供應商以向本集團提供該等服務的招標程序：

1. 制訂該等服務的經審批服務供應商名冊：本集團將制定出自身的於香港、澳門及其他地點的該等服務的經審批服務供應商名冊（「**經審批非中國服務供應商名冊**」）。服務供應商須接受對其資質的評估及審查，包括但不限於服務供應商的規模、資金實力、技術能力及於香港、澳門及其他地點所提供該等服務的往績記錄。合適的服務供應商將在通過上述審查程序後被載入經審批非中國服務供應商名冊。
2. 編製招標文件：本集團的相關附屬公司負責根據通常的招標邀請模板及項目的特殊要求編製招標邀請的規範及要求。
3. 招標邀請：僅名列經審批非中國服務供應商名冊的服務供應商可獲邀提交標書。招標邀請須發予不少於三名服務供應商。
4. 遞交標書：含有投標金額、相關該等服務建議及方案的投標文件，及招標邀請訂明的其他公司資料應以密封信封方式於招標邀請所述的投標截止日期或之前遞交。

5. 評標及授出：開標時須有本集團地區公司的負責人及直屬經理監督。定標由決策機構在會議上決定，將充分考慮標書內容、投標人實力及所提供投標金額。一旦作出最終決定，將向中標人發出中標通知書。

以上所涉及的招標流程及步驟或會被精簡，取決於工程規模及預期合約金額。

訂立新中海物業服務協議的理由及裨益

本集團於中國、香港、澳門及其他地點擁有住宅社區、商業物業及其他物業及於中國、香港及澳門擁有可能需要該等服務的工程地盤。

中海物業集團是一間中國領先的物業管理公司，業務亦覆蓋香港及澳門，主要從事物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務。

於成功中標後委聘中海物業集團作為該等服務的服務供應商讓本集團能夠獲得更多元化的該等服務的服務供應商基礎。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新中海物業服務協議項下擬進行的交易預期將按正常商業條款及於本集團的日常及一般業務過程中訂立，以及新中海物業服務協議(連同中海物業服務上限)乃經訂約方公平磋商後按正常商業條款訂立，以及新中海物業服務協議項下擬進行的交易的條款(連同中海物業服務上限)屬公平合理，並符合本公司及其股東整體的利益。

有關訂約方的資料

於本公告日期，本集團主要從事樓宇建築、土木工程、機電及機械工程、基建投資及項目顧問諮詢業務。

中海物業集團主要從事提供物業管理服務、增值服務及停車位買賣業務。

中建股份為中國海外的控股公司，而中國海外為本公司及中海物業的控股股東。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、本公司及中海物業之最終控股公司。主營業務為樓宇建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資、設計及勘察服務。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中國海外的最最終控股公司，而由於中國海外分別擁有本公司已發行股本約64.66%權益及中海物業已發行股本約61.18%權益，故其為本公司及中海物業之控股股東。因此，根據上市規則第十四A章的規定，中海物業集團的成員公司為本集團之關連人士及新中海物業服務協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

就本公司而言，由於中海物業服務上限按上市規則定義下的適用百分比率計算所得超過0.1%但低於5%，因此，新中海物業服務協議項下擬進行的交易(連同中海物業服務上限)須遵守上市規則第十四A章項下的年度審閱、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

概無董事於新中海物業服務協議項下擬進行的交易擁有任何重大權益。然而，顏建國先生作為本公司的主席兼非執行董事及中國海外的董事長兼總經理已就批准訂立新中海物業服務協議(連同中海物業服務上限)及其項下擬進行的交易的董事局決議案自願放棄投票。

本公司之股東務請注意，中海物業服務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。中海物業服務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。本集團未必聘請中海物業集團於中國、香港、澳門及其他地點提供該等服務至中海物業服務上限的水平，甚至未必聘請其提供該等服務，因其聘任受本集團的招標程序所限，而有關程序乃公開讓其他獨立服務供應商參與。

釋義

於本公告內，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」、 「持續關連交易」、 「控股股東」、 「百分比率」及 「附屬公司」	指	各具有上市規則賦予該詞的涵義；
「董事局」	指	董事局；
「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本公司及中海物業的控股股東；
「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，其股份在聯交所主板上市(股份代號：3311)；
「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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2669)；
「中海物業集團」	指	中海物業及其不時的附屬公司；
「中海物業服務上限」	指	本集團根據新中海物業服務協議於該等年度／期間就該等服務應付中海物業集團之最高總金額；
「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，一間根據中國法律組織及存續的國有企業，且為中建股份、中國海外、本公司及中海物業各自的最終控股公司；

「中建股份」	指	中國建築股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市(股份代號：601668)，為中建集團的非全資附屬公司及中國海外的控股公司；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司(不包括在任何證券交易所上市的附屬公司)；
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「招標邀請」	指	具有本公告「新中海物業服務協議－定價基準－於中國就該等服務的招標程序」一節所界定的涵義；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「經審批中國服務 供應商名冊」	指	具有本公告「新中海物業服務協議－定價基準－於中國就該等服務的招標程序」一節所界定的涵義；
「經審批非中國服務 供應商名冊」	指	具有本公告「新中海物業服務協議－定價基準－於香港、澳門及其他地點就該等服務的招標程序」一節所界定的涵義；
「澳門」	指	中國澳門特別行政區；

「新中海物業服務協議」	指	本公司與中海物業訂立之日期為二零二零年四月二十八日之框架協議，內容有關中海物業集團不時於中國、香港、澳門及其他地點向本集團提供該等服務，期限為於二零二零年七月一日起至二零二三年六月三十日止三個年度；
「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；
「前中海物業服務協議」	指	本公司與中海物業訂立之日期為二零一七年八月七日之框架協議，內容有關中海物業集團不時於中國、香港、澳門及其他地點向本集團提供物業管理、工程及安保服務，期限為於二零一七年十月一日起至二零二零年六月三十日止；
「相關地方當局」	指	中國政府的相關行政主管部門；
「該等服務」	指	物業管理服務及增值服務(包括工程、交付前、協助入夥、交付查驗、工程服務質量監控及諮詢服務以及園藝、室內精修及建築圖則審查)；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「評標委員會」	指	具有本公告「新中海物業服務協議—定價基準—於中國就該等服務的招標程序」一節所界定的涵義；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，二零二零年四月二十八日

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。