

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**中國建築興業集團有限公司**

**CHINA STATE CONSTRUCTION DEVELOPMENT HOLDINGS LIMITED**

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：830)

## 有關物業管理服務之 持續關連交易

於2026年4月29日，本公司與中海物業訂立物業管理服務框架協議，據此(其中包括)，本集團可在上限的規限下，不時委聘中海物業集團就該等物業及該等施工場地提供該等服務，自2026年7月1日起至2029年6月30日止為期三年。

### 上市規則之涵義

於本公告日期，中建集團為中國海外集團的最終控股公司，而中國海外集團因於中海物業已發行股本中擁有約61.24%權益及於本公司已發行股本中間接擁有約70.79%權益而為中海物業及本公司的控股股東。因此，根據上市規則第14A章，中海物業集團成員公司為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，中海物業集團成員公司與本集團成員公司之間按持續基準進行若干交易將構成本公司的持續關連交易。

由於有關上限的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## **持續關連交易**

董事預期，本集團將委聘中海物業集團就該等物業及該等施工場地提供該等服務。就此，於2026年4月29日，本公司與中海物業訂立物業管理服務框架協議，據此(其中包括)，本集團可在上限的規限下，不時委聘中海物業集團就該等物業及該等施工場地提供該等服務，自2026年7月1日起至2029年6月30日止為期三年。

## **物業管理服務框架協議**

### **日期**

2026年4月29日

### **訂約方**

1. 本公司；及
2. 中海物業。

### **年期**

待下文所載物業管理服務框架協議的所有條件達成後，物業管理服務框架協議將於2026年7月1日起生效，並將一直生效直至2029年6月30日(包括首尾兩日)。

### **先決條件**

物業管理服務框架協議須待下列條件達成後，方告作實：

- (a) 中海物業就訂立物業管理服務框架協議及該等交易(包括上限)於中海物業股東特別大會上以按股數投票方式獲得中海物業獨立股東批准；及
- (b) 本公司及中海物業已遵守上市規則項下所有要求，以及聯交所就物業管理服務框架協議及該等交易(包括上限)可能施加的條件(如有)。

倘上述條件未能於2026年6月30日或之前(或訂約方可能書面協定的其他日期)達成，物業管理服務框架協議將隨即終止，概無任何人士有權根據物業管理服務框架協議或就該協議享有任何權利或利益，亦無須承擔任何責任。

## 標的事項

根據物業管理服務框架協議，訂約方同意(其中包括)：

- (a) 彼等應在合理需要時根據物業管理服務框架協議之條款，並於其各自日常及一般業務過程中在上限的規限下，以非獨家基礎訂立該等交易，並應促使其各自的相關附屬公司訂立該等交易；
- (b) 就每一項該等交易而言，中海物業集團相關成員公司與本集團相關成員公司應訂立書面協議(「**個別協議**」)，當中格式及有關條款及條件(包括但不限於協議年期及相關具體的該等服務)須經相關訂約方不時盡一切合理努力協議。倘就任何擬進行之交易而言，中海物業集團之相關成員公司與本集團之相關成員公司未能達成協議，則無論是中海物業集團之相關成員公司或本集團之相關成員公司均無義務進行該項擬進行之交易。倘物業管理服務框架協議與任何該個別協議有任何不一致之處，則以物業管理服務框架協議為準；
- (c) 本集團與中海物業集團就該等交易可能訂立個別協議的最高合約金額於(i)2026年7月1日至2026年12月31日期間；(ii)截至2027年12月31日止年度；(iii)截至2028年12月31日止年度；及(iv)2029年1月1日至2029年6月30日期間各自分別不得超過人民幣6.2百萬元、人民幣8.8百萬元、人民幣8.8百萬元及人民幣6.2百萬元(即上限)；及
- (d) 本集團應向中海物業集團支付有關該等交易的合約金額將根據個別協議的條文結付。

## 本集團就該等服務的定價基準

本集團就該等服務應支付的服務費用，將於日常業務過程中按正常商業條款釐定，以公平原則磋商，並參考相同或類似服務的現行市場收費，以及相關該等物業及／或該等施工場地的具體服務要求，包括但不限於地點、面積、用途、服務範圍、人員配置要求、服務標準、管理複雜度、合約年期及預期營運成本。

在簽訂任何個別協議之前，本集團將就大致相同的範圍及條款，邀請中海物業集團及至少兩家公開市場上的獨立第三方服務供應商提交報價。於取得至少三份報價後，本集團將比較(其中包括)服務費用、服務範圍、付款條款及其他主要商業條款。就選擇服務供應商而言，在該服務供應商亦符合其他必需要求，包括但不限於就相同或類似服務的相關經驗、歷史關係及過往表現的前提下，將選取報價最低者。

本集團任何成員公司僅會在進行上述比較後，確認中海物業集團所提供的報價及整體商業條款屬正常商業條款，且對本集團而言不遜於獨立第三方服務供應商就相同或大致上相似服務所提供的條款時，方會與中海物業集團的任何成員公司訂立個別協議。

## 內部控制政策及程序

為確保本集團在進行物業管理服務框架協議項下擬進行之交易時符合物業管理服務框架協議之條款，本集團已採取以下內部控制措施：

- (1) 於簽訂個別協議前，本公司相關附屬公司的採購部門將審查該個別協議所載的費用及條款是否公平合理。該個別協議亦須經本公司該附屬公司總經理審閱及核實；
- (2) 本公司財務資金部將監控該等交易以確保根據物業管理服務框架協議的條款下進行，且不會超出上限。每年均會進行一次走查測試，以確保該等交易符合本集團的內部監控措施；及

- (3) 本公司財務資金部亦將編製半年報告，其中載有審查期間內根據物業管理服務框架協議進行之關連交易概要，該等報告將提交審核委員會及董事局審閱。

## 上限的計算

上限是參照以下因素計算：

- (a) 參考自2026年7月1日起至2029年6月30日止期間內現有及新的該等物業及／或該等施工場地的數目，對該等服務的預期需求；
- (b) (i)就2026年7月1日至2026年12月31日期間而言，估計總合約金額為人民幣6.2百萬元，該金額乃根據與中海物業集團正在磋商的物業管理服務合約金額約人民幣3.0百萬元，以及預期本集團將需要的潛在服務金額約人民幣3.2百萬元而估計；(ii)就截至2027年及2028年12月31日止年度而言，估計總合約金額分別為人民幣8.8百萬元及人民幣8.8百萬元，該估計採用與截至2026年12月31日止六個月相同的估計基準，並計及預計於相關年度內需要該等服務的該等物業及／或該等施工場地將增加約人民幣2.6百萬元；及(iii)就2029年1月1日至2029年6月30日期間而言，估計總合約金額為人民幣6.2百萬元，乃採用與截至2026年12月31日止六個月相同的估計基準估算；及
- (c) 根據若干最低豁免水平的交易下(定義見上市規則第14A.76條)本集團授予中海物業集團之物業管理服務的過往總合約金額為(i)截至2024年12月31日止年度約人民幣3.1百萬元；及(ii)截至2025年12月31日止年度約人民幣1.0百萬元。

## 訂立物業管理服務框架協議的理由及裨益

本集團於中國、香港、澳門及其他地區擁有商業物業及經營施工場地，該等物業及施工場地可能不時需要中海物業集團提供該等服務。

中海物業集團為中國領先的物業管理公司之一，業務亦涵蓋香港及澳門，中海物業集團在提供物業管理服務方面的專業知識已證明其為客戶提供專業且可靠的服務，而委聘中海物業集團作為該等服務的服務供應商，可讓本集團確保該等服務的服務供應商基礎更加多元化。

本公司認為，此安排可使本集團在選擇最合適的服務供應商提供該等服務時保持靈活性，同時確保以具競爭性基礎進行委聘。根據物業管理服務框架協議，本集團可不時向中海物業集團及獨立第三方服務供應商徵求報價，而中海物業集團只有在考慮價格、服務範圍及其他商業條款後，其報價與其他服務供應商相同或更優時，方會被選中。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業管理服務框架協議項下擬進行的交易預期將於本集團的日常及一般業務過程中訂立，物業管理服務框架協議(連同上限)乃經各方公平磋商後，按正常商業條款訂立，且物業管理服務框架協議(連同上限)項下擬進行的交易條款屬公平合理，並符合本公司及其股東整體之利益。

## **上市規則之涵義**

於本公告日期，中建集團為中國海外集團最終控股公司，而中國海外集團因於中海物業已發行股本中擁有約61.24%權益及於本公司已發行股本中間接擁有約70.79%權益而為中海物業及本公司的控股股東。因此，根據上市規則第14A章，中海物業集團成員公司為本公司的關連人士。故此，根據上市規則第14A章，中海物業集團成員公司與本集團成員公司之間按持續基準進行若干交易將構成本公司的持續關連交易。

由於有關上限的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故物業管理服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

概無董事於物業管理服務框架協議或其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，且概無董事須就批准物業管理服務框架協議及其項下擬進行的交易（包括上限）的董事局決議案放棄投票。

## 有關訂約方的資料

本集團主要從事總承包業務、幕牆工程業務（包括幕牆系統設計、工程、製造及安裝）及運營管理業務。

中海物業集團主要從事提供物業管理服務、向非居民及居民提供的增值服務及停車位買賣業務。

中建集團為本公司及中海物業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、房地產開發及投資、基礎設施建設及投資、設計及勘探的集團企業。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」、指 各具有上市規則賦予該詞之涵義  
「關連人士」、  
「持續關連交易」、  
「控股股東」、「控股  
公司」、「百分比率」  
及「附屬公司」

「董事局」指 董事局

「上限」指 (i) 就本公司而言，上限指根據物業管理服務框架協議，本集團就該等交易於相關年度／期間與中海物業集團之間可能訂立的個別協議的最高總合約金額；及

(ii) 就中海物業而言，上限指根據物業管理服務框架協議，中海物業集團就該等交易於相關年度／期間應從本集團及本集團持有其各自已發行股本或股權不少於30%且不超過50%的公司，以及該等公司不時之附屬公司(不包括任何該等於證券交易所上市之公司)收取的最高總金額

「中國海外集團」	指	中國海外集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，並為本公司及中海物業的控股股東
「本公司」	指	中國建築興業集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，股份在聯交所主板上市(股份代號：830)
「中海物業」	指	中海物業集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2669)
「中海物業股東特別大會」	指	中海物業將予召開的股東特別大會，以供中海物業獨立股東考慮及批准(其中包括)訂立物業管理服務框架協議及該等交易(包括上限)
「中海物業集團」	指	中海物業及其不時之附屬公司
「中海物業獨立股東」	指	中海物業之股東，中建集團及其聯繫人(包括中國海外集團)除外

「中建集團」	指	中國建築集團有限公司，根據中國法律成立及存續之國有企業，為中國海外集團之最終控股公司
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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，就本公告而言，不包括香港、澳門及台灣
「該等物業」	指	指本集團於中國內地、香港、澳門及其他地區擁有或持有及／或經營的物業
「物業管理服務框架協議」	指	中海物業與本公司就該等交易所訂立日期為2026年4月29日的框架協議，自2026年7月1日起至2029年6月30日止(包括首尾兩日)為期三年
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「該等服務」	指	向非居民及居民提供的物業管理服務及增值服務，包括工程、交屋前準備、入住協助、交屋驗收、工程服務品質監控及諮詢服務，以及園藝、室內精裝工程及建築藍圖審核等
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「該等交易」	指	有關中海物業集團任何成員公司向本集團任何成員公司就該等物業及該等施工場地提供該等服務的持續交易
「該等施工場地」	指	本集團於中國內地、香港、澳門及其他地區擁有或持有及／或經營的該等施工場地
「%」	指	百分比

承董事局命  
**中國建築興業集團有限公司**  
 主席兼非執行董事  
**王曉光**

香港，2026年4月29日

於本公告日期，董事局成員包括主席兼非執行董事王曉光先生；執行董事朱海明先生（行政總裁）及王萬祥先生；非執行董事黃江先生；及獨立非執行董事周勁松先生、陳曼琪女士及薛永恒先生。