

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

於二零二六年四月二十九日，本公司與中海物業訂立新中海物業服務協議，由二零二六年七月一日起至二零二九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，以向物業及工程地盤提供該等服務。

於本公告日期，中建集團為中海集團之最終控股公司，而由於中海集團分別擁有本公司已發行股本約 61.81% 權益及中海物業已發行股本約 61.24% 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。

提述中國建築興業與中海物業日期為二零二六年四月二十九日的公告所定的持續關連交易。

根據上市規則第 14A.81 條，如有連串關連交易全部在同一個十二個月期內進行或完成，又或相關交易彼此有關連，該等交易須合併計算，並視作一項交易處理及根據上市規則第 14A.83 條，聯交所可將所有與同一關連人士進行的持續關連交易合併計算。新中海物業服務協議項下擬進行的交易與中國建築興業日期為二零二六年四月二十九日的公告所定的持續關連交易相關，並於十二個月內進行及均為與同一關連人士進行的持續關連交易。據此，該等交易應被合併計算並視為一項交易，並應使用合併交易的合計數字來計算適用的百分比率。

由於合併交易的一個或多個適用百分比率均超過 0.1%惟低於 5%，故新中海物業服務協議（連同中海物業服務上限）或合併交易須遵守上市規則第十四 A 章的年度審閱、申報、公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景

於二零二三年四月二十八日，本公司及中海物業訂立前中海物業服務協議，由二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日止為期三年，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，以向物業及工程地盤提供該等服務。

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物業及工程地盤提供該等服務；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物業及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）。

就此，於二零二六年四月二十九日，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，中海物業集團可於二零二六年七月一日起至二零二九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，以向物業及工程地盤提供該等服務。

新中海物業服務協議

日期

二零二六年四月二十九日

訂約方

本公司；及

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二零二六年七月一日開始生效，直至二零二九年六月三十日結束（包括首尾兩日）。

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物業及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不會優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項下之義務須待以下條件於二零二六年六月三十日（或訂約方可能書面協定之有關其他日期）或之前獲達成後，方可作實：

- (a) 中海物業獨立股東（即除中建集團及其聯繫人以外的中海物業股東）於中海物業股東大會上通過決議案，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
- (b) 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上市規則之所有規定。

過往交易金額

根據前中海物業服務協議，本集團向中海物業集團支付的過往交易金額如下：

截至二零二四年 十二月三十一日止 財政年度	截至二零二五年 十二月三十一日止 財政年度	二零二六年一月一日至 二零二六年三月三十一日 期間
港幣143,055,993元	港幣133,850,480元	港幣21,963,826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：

二零二六年七月一日 至二零二六年 十二月三十一日期間	截至二零二七年 十二月三十一日止 財政年度	截至二零二八年 十二月三十一日止 財政年度	二零二九年一月一日 至二零二九年 六月三十日期間
人民幣84,000,000元	人民幣185,000,000元	人民幣200,000,000元	人民幣110,000,000元

釐定中海物業服務上限之基準

中海物業服務上限乃根據新中海物業服務協議本集團向中海物業集團支付的估計最高總額而釐定，當中已考慮本集團過往交易金額、本集團現有及新物業項目數目得出的對該等服務的預期需求、中海物業集團提供該等服務的物業及工程地盤的估計總樓面面積、估計勞動力成本及中海物業集團就物業及工程地盤每平方米收取的估計費用。

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業務過程中按一般商務條款訂立，經公平磋商後釐定，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不會優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：本集團將制定一份自身於中國就該等服務的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會根據慣常的招標邀請模板及項目的特殊要求負責編製招標邀請（「**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：本集團將制定一份自身於香港、澳門及其他地點就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或持有及/或營運住宅社區、商業物業及其他物業及於中國、香港及澳門擁有或持有及/或營運工程地盤可能需要該等服務。

中海物業集團為中國領先物業管理公司之一，業務亦覆蓋香港及澳門，主要從事提供物業管理服務、非住戶及住戶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一般商務條款訂立，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，本集團主要從事建築業務、基建投資及裝配式建築。

中海物業集團主要從事提供物業管理服務、非住戶及住戶增值服務及停車位買賣業務。

中建股份為中海集團的控股公司，而中海集團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。

中建集團分別為中建股份、中海集團、本公司及中海物業之最終控股公司，中建集團連同其附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司）主要從事樓宇建築、國際工程承包、房地產開發與投資、基礎設施建設與投資、設計及勘察服務的綜合企業集團。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中海集團之最終控股公司，而由於中海集團分別擁有本公司已發行股本約61.81%權益及中海物業已發行股本約61.24%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。

提述中國建築興業與中海物業日期為二零二六年四月二十九日的公告所定的持續關連交易。

根據上市規則第14A.81條，如有連串關連交易全部在同一個十二個月期內進行或完成，又或相關交易彼此有關連，該等交易須合併計算並視作一項交易處理及根據上市規則第14A.83條，聯交所可將所有與同一關連人士進行的持續關連交易合併計算。新中海物業服務協議項下擬進行的交易與中國建築興業日期為二零二六年四月二十九日的公告所定的持續關連交易相關，並於十二個月內進行及均為與同一關連人士進行的持續關連交易。據此，該等交易應被合併計算並視為一項交易，並應使用合併交易的合計數字來計算適用的百分比率。

由於合併交易的一個或多個適用百分比率均超過0.1%惟低於5%，故新中海物業服務協議（連同中海物業服務上限）或合併交易須遵守上市規則第十四A章的年度審閱、申報、公告規定，惟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，本公司主席兼執行董事及中海集團董事兼總經理張海鵬先生及本公司非執行董事及中海集團董事長顏建國先生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，甚至完全不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」、「控股公司」、「百分比率」及「附屬公司」	指	各具有上市規則賦予該詞的涵義；
「合併交易」	指	新中海物業服務協議項下擬進行的交易與中國建築興業日期為二零二六年四月二十九日的公告所定的持續關連交易；
「董事局」	指	本公司董事局；
「中海集團」	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，其股份於聯交所主板上市（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；

「中國建築興業」	指	中國建築興業集團有限公司，一間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：830）及為本公司持有70.79%之附屬公司；
「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有限責任公司，為中建股份、中海集團、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，其股份於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海集團的控股公司；
「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及其各自的附屬公司（如有））；
「港幣」	指	港元，香港之法定貨幣；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立股東」	指	除中海集團及其聯繫人以外的本公司股東；
「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二零二六年四月二十九日之框架協議，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，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止為期三年；
「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二零二三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物業管理服務及增值服務，自二零二三年七月一日起至二零二六年六月三十日止為期三年；
「物業」	指	由本集團擁有或持有及/或營運的中國、香港、澳門及其他地區的物業（包括住宅社區、商業物業及其他物業）；
「相關地方當局」	指	中國政府的相關行政主管部門；
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣；
「該等服務」	指	物業管理服務及非住戶及住戶增值服務（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；
「工程地盤」	指	由本集團擁有或持有及/或營運的中國、香港及澳門的工程地盤；及
「%」	指	百分比。

承董事局命
中國建築國際集團有限公司
 主席兼執行董事
張海鵬

香港，二零二六年四月二十九日

於本公告日期，董事局成員包括主席兼執行董事張海鵬先生；非執行董事顏建國先生及叶楠先生；執行董事王曉光先生（行政總裁）及孔祥兆先生；及獨立非執行董事王惠貞女士、陳子政先生及陳帆先生。