

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Poly Property Group Co., Limited

保利置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00119)

關連交易

向中國工藝提供代建服務

代建服務合同

於2026年8月25日，保利山東（本公司全資附屬公司）在通過公開招標程序成功投得項目後，與中國工藝訂立代建服務合同。根據代建服務合同，保利山東將為中工美大廈的裝修改造提供全過程代建服務，代建服務費總額為人民幣12.67百萬元。

上市規則的涵義

於本公告日期，中國工藝為中國保利的間接全資附屬公司。中國保利及其聯繫人持有本公司已發行股本約48.09%，為本公司的控股股東。根據上市規則第14A章，中國工藝為本公司的關連人士；與中國工藝訂立代建服務合同及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於代建服務合同項下擬進行之交易的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，故該等交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

代建服務合同

於2026年8月25日，保利山東（本公司全資附屬公司）在通過公開招標程序成功投得項目後，與中國工藝訂立代建服務合同。根據代建服務合同，保利山東將為中工美大廈的裝修改造提供全過程代建服務，代建服務費總額為人民幣12.67百萬元。中工美大廈位於北京市西城區復興門內大街101號，總建築面積36,198平方米。

代建服務合同的主要條款載列如下：

日期：2026年8月25日

訂約方：(1) 保利山東

(2) 中國工藝

代建服務合同期限

自代建服務合同訂立之日起至裝修改造工程完成竣工備案之日後缺陷責任期屆滿止。開工日期以中國工藝正式發出的開工書面指令為準。竣工交付日期為開工日期起計23個月屆滿之日。缺陷責任期為項目交付竣工後24個月。

代建服務的範圍

保利山東為中工美大廈的裝修改造提供全過程代建服務，包括項目策劃與立項管理、報批報建與合規管理、設計管理與技術統籌、投資管理與成本控制、招標採購管理、合同管理與法務協調、施工管理與現場協調、竣工驗收與交付管理、BIM技術應用管理、風險管理與保險理賠、審計配合、檔案與信息管理、籌開配合等工作。

定價條款

受保利山東根據代建服務合同可能收取之任何代建服務費激勵調整（如下文所述）所規限，代建服務費總額為人民幣12.67百萬元，代建服務費的15%為履約評價費。中國工藝將於項目取得施工許可證、竣工移交運營及完成竣工結算後三個主要節點對保利山東進行履約評價，履約評價費將按每次履約評價評分

分級支付。此外，中國工藝就投資成本和工程進度對保利山東進行目標控制獎懲。如果實際成本少於/超出目標成本，中國工藝可酌情將節約/超支資金的5%用於獎勵/處罰保利山東。基於目標工期，若保利山東每提前/延遲1天實現交付使用，獲獎勵/扣減代建服務費5000元，獎勵/扣減最高限額不超過代建服務費的20%。在無任何不可預見情況下，本公司目前預期最終代建服務費於任何情況下將不會超過人民幣15.58百萬元。該服務費乃根據招投標文件釐定，並已考慮以下因素，包括本集團預期所需的資源、設備及人手、市場狀況及可獲得的業務機會、項目各方的商業聲譽，以及本集團向獨立第三方客戶提供可比較代建服務的市場費率及該地區類似代建服務的可比較市場費率。

保利山東是通過公開招投標程序競得中工美大廈裝修改造項目。投標條款是參考本集團先前承接之代建項目中的建築規模及複雜程度而釐定。

支付條款

代建服務費將根據以下進度及百分比支付：

階段	將予支付之代建服務費百分比
1. 取得施工證後 10 日內	10%
2. 結構加固工作驗收完成後 10 日內	20%
3. 室內精裝修工程完成後 10 日內	30%
4. 取得驗收備案表後 10 日內	10%
5. 工程結算審計完成後 10 日內	5%
6. 項目專項審計完成後 10 日內	5%
7. 項目合同結算完成及檔案資料移交完成後 15 個工作日內	17%
8. 質量保證金（缺陷責任期滿且雙方確認工程質量及維保／養護事項後 15 個工作日內支付）	3%

履約擔保

保利山東須於簽訂代建服務合同前，按照招投標文件要求向中國工藝遞交一份銀行保函作為履約擔保，金額相當於中標價人民幣12.67百萬元的10%。履約擔保的有效期自代建服務合同生效之日起至缺陷責任期屆滿之日止。

訂立代建服務合同之理由及裨益

本集團積極探索輕重並舉的發展模式，於2025年度成功獲取六個代建項目。代建服務是本集團房地產開發業務的重要延伸，並反映市場和同業對其產品設計和開發能力的認可。訂立代建服務合同可增加代建項目的業務量和實際經驗，同時在無需對項目作出重大資本投入的情況下，憑藉其於中國房地產項目代建方面的技術、專業知識及經驗，帶來穩定收入。

遴選項目代建服務供應商及釐定服務費是透過公開招投標程序進行。投標有多名參與者，經審閱及綜合比較各投標後，保利山東根據招投標文件的相關要求獲選。因此，保利山東乃於具競爭性的招投標程序中獲選，而代建服務合同的服務費及條款則由招投標文件釐定，並符合市場慣例及本集團的商業利益。經作出一切合理及審慎查詢後，董事（包括獨立非執行董事）認為代建服務合同的條款屬公平合理，並按一般商業條款訂立，代建服務合同項下擬進行的交易乃於本公司一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及其股東的整體利益。

於董事會會議日期，董事劉文生先生、耿躍華先生及鄧歡先生作為中國保利的僱員，彼等被視為於本次交易中擁有重大權益，並已就批准代建服務合同及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。除以上披露者外，概無董事於該等交易擁有重大權益或須於該等董事會決議案放棄投票。

有關代建服務合同訂約方的資料

本集團

本公司主要從事投資控股，其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及管理、酒店營運及其相關服務、製造和銷售數碼光碟及其他項目。

保利山東為於中國成立之有限責任公司，主要從事房地產開發與經營、物業管理及房地產營銷策劃，為本公司之一家間接全資附屬公司。

中國工藝

中國工藝為於中國成立之有限責任公司，主要從事工藝美術品研發製造、珠寶貴金屬貿易、工藝品進出口、文化展覽服務及物業資產經營管理業務，為中國保利之一家間接全資附屬公司。

中國保利

中國保利為本公司及中國工藝的控股股東及最終實益擁有人。中國保利為國務院國有資產監督管理委員會管理的國有企業，業務涉及國際貿易、房地產開發、輕工領域研發和工程服務、藝術及工藝原材料及產品經營服務、文化藝術業務、民用爆炸物品材料及服務、信息通訊技術及金融業務等多個領域。

上市規則的涵義

於本公告日期，中國工藝為中國保利的間接全資附屬公司。中國保利及其聯繫人持有本公司已發行股本約48.09%，為本公司的控股股東。根據上市規則第14A章，中國工藝為本公司的關連人士；與中國工藝訂立代建服務合同及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於代建服務合同項下擬進行之交易的最高適用百分比率（定義見上市規則）超過0.1%但低於5%，故該等交易須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「中工美大廈」	指	位於北京市西城區復興門內大街101號的中工美大廈
「中國工藝」	指	中國工藝美術集團有限公司，主要從事工藝美術品研發製造、珠寶貴金屬貿易、工藝品進出口、文化展覽服務及物業資產經營管理業務，為中國保利的間接全資附屬公司
「中國保利」	指	中國保利集團有限公司，於中國成立之國有企業，為本公司控股股東，連同其聯繫人持有本公司全部已發行股本約48.09%
「本公司」	指	保利置業集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「保利山東」	指	保利山東置業集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發與經營、物業管理及房地產營銷策劃，為本公司之一家間接全資附屬公司

「項目」	指	中工美大廈裝修改造項目
「代建服務合同」	指	中國工藝與保利山東就項目於2026年8月25日簽訂的全過程代建服務合同
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

承董事會命
保利置業集團有限公司
主席
萬宇清

香港，2026年8月25日

於本公告日期，本公司執行董事為萬宇清先生及胡在新先生；本公司非執行董事為劉文生先生、耿躍華先生及鄧歡先生；及本公司獨立非執行董事為馮志堅先生、吳劍林先生、林秀鳳女士及臧蘊智女士。