

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。



中国铁建
中國鐵建股份有限公司
China Railway Construction Corporation Limited
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：1186)

公告
持續關連交易
訂立新房屋租賃框架協議

董事會宣佈，鑒於本公司與中鐵建公司於2024年12月27日訂立的原房屋租賃框架協議將於2025年12月31日到期，為規範該協議項下持續關連交易，於2025年10月30日，本公司與中鐵建公司訂立新房屋租賃框架協議，協議有效期為自2026年1月1日起至2026年12月31日止。

本公司預計就新房屋租賃框架協議及土地使用權租賃框架協議項下涉及的持續關連交易產生的支出於截至2026年12月31日止年度的年度上限為人民幣2億元。

於本公告日期，中鐵建公司為持有本公司約51.23%股權的控股股東，故為本公司的關連人士。據此，本公司與中鐵建公司於新房屋租賃框架協議及土地使用權租賃框架協議項下的交易構成本公司於香港上市規則項下的持續關連交易。

由於就新房屋租賃框架協議及土地使用權租賃框架協議項下的持續關連交易而言，經合併計算，最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此，該等交易須遵守香港上市規則之申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

1. 背景

茲提述本公司日期為2024年12月27日之持續關連交易公告。

為規範本集團向中鐵建公司及／或其關聯人／聯繫人租賃若干房屋及土地使用權的交易，本公司於2007年11月5日及2024年12月27日與中鐵建公司分別訂立土地使用權租賃框架協議及原房屋租賃框架協議，上述協議有效期分別為自2007年11月5日起計二十年及自2025年1月1日起至2025年12月31日止。

董事會宣佈，鑒於本公司與中鐵建公司於2024年12月27日訂立的原房屋租賃框架協議將於2025年12月31日到期，為規範該協議項下持續關連交易，於2025年10月30日，本公司與中鐵建公司訂立新房屋租賃框架協議，協議有效期為自2026年1月1日起至2026年12月31日止。

2. 持續關連交易

(1) 新房屋租賃框架協議

新房屋租賃框架協議的主要內容概述如下：

日期：2025年10月30日

訂約方：中鐵建公司(「出租方」)；及

本公司(「承租方」)

期限：自2026年1月1日起至2026年12月31日止

主要條款：

- 新房屋租賃框架協議所指出租方為中鐵建公司及／或其不時之關聯人／聯繫人(不包括本公司及其附屬公司)。
- 新房屋租賃框架協議所指承租方為本公司及／或其附屬公司。
- 中鐵建公司同意按照新房屋租賃框架協議的條款和條件將其合法擁有的部分房屋(「租賃房屋」)租賃予本公司；本公司願意依照新房屋租賃框架協議的規定，向中鐵建公司支付相應之對價以承租租賃房屋。
- 租賃房屋包括中鐵建公司在本公司註冊成立時租賃給本公司的房屋和其後續新建的部分房屋，且中鐵建公司確認租賃房屋在移交時處於滿足本公司需求的良好狀態。
- 出租方將促使其下屬擁有租賃房屋的聯繫人或附屬公司(視其適用者)嚴格按照新房屋租賃框架協議規定的條款和條件就其所擁有的一處或多處房屋與承租方或其附屬公司簽署具體租賃合同(「具體租賃合同」)。
- 新房屋租賃框架協議經本公司及中鐵建公司的法定代表人或授權代表簽訂並加蓋雙方公章後，有效期自2026年1月1日起至2026年12月31日止。新房屋租賃框架協議在符合有關法律法規等規範性文件及本公司上市地上市規則的前提下，經雙方同意可以延長或續期。

- 新房屋租賃框架協議有效期屆滿，在不違反本公司上市地上市規則的前提下，承租方有權要求延長租賃房屋的租賃期限，但承租方應在前述有效期屆滿前至少3個月以書面形式通知出租方。
- 新房屋租賃框架協議有效期屆滿，在同等條件下，本公司享有租賃房屋的優先承租權。
- 中鐵建公司將新房屋租賃框架協議項下的租賃房屋出賣時，須在3個月前通知本公司。在同等條件下，本公司有優先購買權。

租金的確定及支付： 於新房屋租賃框架協議項下，租金按以下各項釐定及支付：

- 承租方需就租賃房屋向出租方支付租金，租金的標準按照公平、公允的原則由雙方在具體租賃合同中協商確定。
- 具體房產的租金價格由雙方根據市場價格協商確定。雙方在釐定年度租金時應參考(i)租賃房屋的可比租賃市場的近期公允成交價格；(ii)租賃房屋所在地政府的房屋租賃政府指導價(如有)；(iii)房屋的地點、規模、公用設施等多項相關因素；及(iv)獨立評估師的評估價格(如適用)。

(2) 土地使用權租賃框架協議

土地使用權租賃框架協議的主要內容概述如下：

日期：2007年11月5日

訂約方：中鐵建公司(「出租方」)；及
本公司(「承租方」)

期限：自2007年11月5日起二十年止

- 主要條款：
- 中鐵建公司及／或其關聯人／聯繫人同意按照土地使用權租賃框架協議的條款和條件將其合法擁有的土地使用權租賃予本公司及／或其附屬公司；本公司及／或其附屬公司願意依照土地使用權租賃框架協議的規定，向其支付相應之對價。
 - 中鐵建公司下屬擁有相應地塊土地使用權的企業將嚴格按照土地使用權租賃框架協議規定的條款和條件就其所擁有使用權的一處或多處地塊與本公司及／或其附屬公司簽署具體租賃合同。
 - 土地使用權租賃框架協議經雙方法定代表人或授權代表簽署並加蓋公章後，有效期追溯至承租方依法設立之日起二十年止。在此前提下，土地使用權租賃框架協議項下每一處租賃地塊的租賃期限在相關具體租賃合同中明確和規定。在租賃期限內任何時間，承租方有權提前終止承租租賃地塊中的任何部分地塊的土地使用權。

- 雙方約定，土地使用權租賃框架協議的有效期屆滿，在不違反承租方上市地的上市規則的前提下，承租方有權要求延長租賃地塊部分或全部土地使用權的租賃期限，但承租方應在前述有效期屆滿前至少6個月以書面形式通知出租方。出租方接到承租方上述通知，除土地使用權租賃框架協議約定的不可抗力情況發生外，出租方不得拒絕，雙方應按照協議一致的原則對租賃地塊的數量、範圍和租金總額進行相應調整並應與承租方續簽土地使用權租賃框架協議。
- 中鐵建公司及或其關聯人／聯繫人將土地使用權租賃框架協議項下的土地使用權出售時，須在3個月前通知本公司及／或其相關附屬公司。在同等條件下，本公司及／或其附屬公司有優先購買權。
- 本公司及／或其相關附屬公司可以在土地使用權租賃框架協議租賃期滿前任何時候終止租賃該協議項下部分或全部土地使用權，但須在其所要求的終止日前3個月書面通知中鐵建公司及／或其相關關聯人／聯繫人。

租金的確定及支付： 於土地使用權租賃框架協議項下，租金按以下各項釐定及支付：

- 承租方需就租賃相應地塊的土地使用權向出租方支付租金，租金的標準按照公平、公允的原則由雙方在具體租賃合同中協商確定。
- 租金以年度計算，具體租金價格由雙方根據市場價格協商確定。
- 年租金的支付方法在具體租賃合同中明確和規定。

3. 持續關連交易的歷史交易金額

於截至2024年12月31日止兩個年度及截至2025年9月30日止九個月，本集團於原房屋租賃框架協議及土地使用權租賃框架協議項下持續關連交易的歷史交易金額載列如下：

	2023年	2024年	截至2025年 9月30日止 九個月 (人民幣千元)
本集團於原房屋租賃框架協議及 土地使用權租賃框架協議下租 賃中鐵建公司及／或其關聯人／ 聯繫人房屋及土地使用權所產 生的支出	133,678	136,212	35,284

4. 持續關連交易的建議年度上限

由於新房屋租賃框架協議及土地使用權租賃框架協議項下所有待訂立之租賃將為短期租賃，中鐵建公司根據新房屋租賃框架協議及土地使用權租賃框架協議向本公司出租租賃資產所收取的租金將在本集團的綜合損益表中被確認為支出。新房屋租賃框架協議及土地使用權租賃框架協議項下持續關連交易於截至2026年12月31日止年度的建議年度上限載列如下：

2026年
(人民幣千元)

本集團於新房屋租賃框架協議及土地使用權租賃 框架協議下租賃中鐵建公司及／或其關聯人／聯 繫人房屋及土地使用權所產生的支出	200,000
--	---------

於釐定新房屋租賃框架協議及土地使用權租賃框架協議下本公司向中鐵建公司的支出於2026年的建議年度上限時，本公司已考慮：(1)2023年、2024年的歷史交易金額分別約為人民幣1.34億元及1.36億元，年度上限使用率約為67%及68%；(2)因租金結算大部分於四季度進行，預計2025年全年的交易金額約為人民幣1.47億元，年度上限使用率約為74%；(3)北京產權交易所結合相關房屋的坐落位置、週邊房屋的出租情況及過往租賃價格走勢等對新房屋租賃框架協議項下主要租賃房屋的詢價結果；(4)除已有的房屋和土地使用權租賃外，考慮到本集團業務發展需要，預計本集團對中鐵建公司提供的房屋和土地使用權將有新增租賃需求並考慮預留緩衝空間後，2026年的年度上限為2億元。

董事(包括獨立非執行董事)認為上述年度上限屬公平合理。

5. 持續關連交易的內控和企業管治措施

本公司已採納以下內控和企業管治措施以確保持續關連交易的定價和條款乃公平合理及不遜於獨立第三方不時提供之條款：

- (1) 本公司已制定關連交易決策制度等一系列有關關連交易管理和控制的內部規則和政策；
- (2) 本公司將定期從獨立第三方處收集和參考類似交易的報價並對定價進行市場調研，以評估和審閱中鐵建公司提供的價格是否公平合理。針對土地使用權租賃框架協議和新房屋租賃框架協議項下的交易，本公司將參考(i)至少兩名獨立第三方就類似規模、位於同等區域、處於正常交易條件情況下地塊或房屋的報價；及(ii)中鐵建公司向獨立第三方就類似地塊或房屋的報價以確定市場價格。同時本公司將綜合考慮相關地塊或房屋的建築面積、裝修設施、地理位置、用途及性質等以評估中鐵建公司報價的公平合理性。
- (3) 基於上述持續關連交易框架協議，本公司將與中鐵建公司及／或其關聯方／聯繫人將就相關交易的具體要求並按照框架協議的條款(包括定價政策)訂立具體協議，並由相關業務和法律部門審閱。
- (4) 本公司外聘會計師每年將開展中期審閱及年度審計，並根據香港上市規則對定價政策的執行和實際交易金額是否超過年度上限發表意見。

基於以上內容，本公司已建立足夠的內控措施以確保關連交易條款為公平合理、一般商業條款、符合本公司及股東整體利益。

6. 訂立新房屋租賃框架協議的原因及益處

本公司上市時，本公司租賃使用中鐵建公司的房屋，預計於2026年期間仍將繼續租賃中鐵建公司的房屋。鑒於原房屋租賃框架協議於2025年12月31日到期，本公司與中鐵建公司簽訂新房屋租賃框架協議，以規範本集團向中鐵建公司租賃若干房屋的持續關連交易。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新房屋租賃框架協議乃經過公平原則磋商後於本集團一般及正常業務過程中訂立，並按照一般商業條款議定，新房屋租賃框架協議下交易的條款及相關年度上限屬於一般商業條款，公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

7. 香港上市規則的涵義

於本公告日期，中鐵建公司為持有本公司約51.23%股權的控股股東，故為本公司的關連人士。據此，本公司與中鐵建公司於新房屋租賃框架協議及土地使用權租賃框架協議項下的交易構成本公司於香港上市規則項下的持續關連交易。

由於就新房屋租賃框架協議及土地使用權租賃框架協議項下的持續關連交易而言，經合併計算，最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，因此，該等交易須遵守香港上市規則之申報、公告及年度審閱的規定，但獲豁免遵守有關通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定。

鑒於本公司董事戴和根先生同時在中鐵建公司擔任董事職務，其未就批准上述協議(如適用)及相關年度上限的董事會決議案進行表決。除上文所述者外，概無董事於以上所述持續關連交易中擁有或被視為擁有任何重大權益，故並無其他董事就該等董事會決議案迴避表決。

8. 有關交易各方的資料

本公司是全球最具實力、規模的特大型綜合建設集團之一，業務範圍包括工程承包、規劃設計諮詢、投資運營、房地產開發、工業製造、物資物流、綠色環保、產業金融及其他新興產業。

中鐵建公司為本公司的控股股東，於本公告日期，持有本公司約51.23%的股權。其為一家由國務院國資委管理的大型中央企業，經營範圍為：鐵路、地鐵、公路、機場、港口、碼頭、隧道、橋樑、水利電力、郵電、礦山、林木、市政工程的技術諮詢和線路、管道、設備安裝的總承包或分項承包；地質災害防治工程；工程建設管理；汽車、小轎車的銷售；黑色金屬、木材、水泥、燃料、建築材料、化工產品(不含危險化學品)、機電產品、鋼筋混凝土製品以及鐵路專用器材的批發、零售；組織直屬企業的生產；承包境外工程和境內國際招標工程；機械設備和建築安裝器材的租賃；建築裝修裝飾；有關的技術諮詢、技術服務、進出口業務；廣告業務。

9. 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	具有香港上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	中國鐵建股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所及上海證券交易所上市
「關連人士」	指	具有香港上市規則所賦予的涵義

「控股股東」	指	具有香港上市規則所賦予的涵義
「中鐵建公司」	指	中國鐵道建築集團有限公司，本公司的控股股東
「董事」	指	本公司的董事(包括獨立非執行董事)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「土地使用權租賃 框架協議」	指	本公司與中鐵建公司於2007年11月5日訂立的土地使用權租賃框架協議，有效期自2007年11月5日起計二十年
「新房屋租賃框架 協議」	指	本公司與中鐵建公司於2025年10月30日訂立的房屋租賃框架協議，有效期自2026年1月1日至2026年12月31日
「原房屋租賃框架 協議」	指	本公司與中鐵建公司於2024年12月27日訂立的房屋租賃框架協議，有效期自2025年1月1日至2025年12月31日
「中國」	指	中華人民共和國
「關聯人」	指	具有上海證券交易所股票上市規則所賦予的涵義

「國務院國資委」 指 國務院國有資產監督管理委員會

「股東」 指 本公司股東

「%」 指 百分比

承董事會命
中國鐵建股份有限公司
董事長
戴和根

中國•北京
2025年10月30日

於本公告日期，董事會成員包括：戴和根先生(董事長、執行董事)、邵烈陽先生(非執行董事)、馬傳景先生(獨立非執行董事)、解國光先生(獨立非執行董事)、錢偉倫先生(獨立非執行董事)、王俊先生(獨立非執行董事)及朱霖女士(職工董事)。