

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)

## 與中國海外發展有限公司 有關接駁服務及租賃物業的 持續關連交易

### 持續關連交易

#### (1) 新接駁服務框架協議

茲提述中國建築國際與本公司於2022年10月25日刊發的聯合公告，內容有關中國海外發展與本公司所訂立並已於2025年12月31日屆滿的前接駁服務框架協議。

董事預期，中國海外發展集團將繼續不時就提供接駁服務委聘本集團。因此，於2026年6月23日，本公司與中國海外發展訂立新接駁服務框架協議，於2026年7月1日起至2029年6月30日止（包括首尾兩日）為期3年內不時由本集團向中國海外發展集團提供接駁服務，惟須受新接駁服務上限規限。

#### (2) 中國海外發展租賃框架協議

於2026年6月23日，本公司與中國海外發展訂立中國海外發展租賃框架協議，據此（其中包括），本集團可於2026年7月1日起至2029年6月30日止（包括首尾兩日）為期3年內不時向中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司租賃物業，惟須受中國海外發展租賃上限規限。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，中建集團為中國海外的最終控股公司，而中國海外為中國海外發展及本公司各自的控股股東。因此，中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司各自的成員公司為本公司的關連人士。按上市規則第14A章，(i)新接駁服務框架協議及(ii)中國海外發展租賃框架協議各自項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於與新接駁服務上限有關的適用百分比率超過0.1%但低於5%，新接駁服務框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章的年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於中國海外發展租賃框架協議及中國建築國際租賃框架協議乃於一段12個月期間內與相互關連的人士訂立且性質相若，故全部該等租賃交易須根據上市規則第14A.81條合併計算。由於與該等租賃上限有關的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，該等租賃交易須遵守年度審閱、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。為免生疑問，任何不固定租金金額、短期或低價值資產租賃付款以及其他費用及開支(如有)將為符合最低豁免水平的交易，並獲全面豁免遵守上市規則第14A章的規定。

## 持續關連交易

### (1) 新接駁服務框架協議

茲提述中國建築國際與本公司於2022年10月25日刊發的聯合公告，內容有關中國海外發展與本公司所訂立並已於2025年12月31日屆滿的前接駁服務框架協議。

董事預期，中國海外發展集團將繼續不時就提供接駁服務委聘本集團。因此，於2026年6月23日，本公司與中國海外發展訂立新接駁服務框架協議，於2026年7月1日起至2029年6月30日止（包括首尾兩日）為期3年不時由本集團向中國海外發展集團提供接駁服務，惟須受新接駁服務上限規限。

新接駁服務框架協議的主要條款概述如下：

## 日期

2026年6月23日

## 訂約方

1. 本公司；及
2. 中國海外發展。

## 期限

新接駁服務框架協議自2026年7月1日起生效，將一直有效直至2029年6月30日止（包括首尾兩日），為期3年。

## 標的事項

根據新接駁服務框架協議，訂約方同意：

- (a) 中國海外發展集團任何成員公司可委聘本集團任何成員公司為暖氣管項目提供暖氣管接駁服務，當中涉及本集團作為服務供應商為中國海外發展集團不時接駁多組暖氣管，讓熱電廠可向暖氣管項目提供暖氣（即接駁服務）；
- (b) 訂約方可不時訂立進一步履行協議（「**該等履行協議**」），其載列有關接駁服務的詳細條款。該等履行協議項下的條款將由訂約方按公平原則磋商；

- (c) 中國海外發展集團根據新接駁服務框架協議可授予本集團的合約總額，  
(i)於2026年7月1日至2026年12月31日期間；(ii)於截至2027年12月31日止年度；(iii)於截至2028年12月31日止年度；及(iv)於2029年1月1日至2029年6月30日期間，各自分別不得超過港幣20百萬元、港幣30百萬元、港幣30百萬元及港幣20百萬元(即新接駁服務上限)；及
- (d) 中國海外發展集團應付予本集團的費用將根據特定合約(包括該等履行協議)所載付款條款支付。

### **定價基準**

作為一般原則，有關接駁服務之合約價格及條款須由訂約方按公平原則磋商後釐定，且給予中國海外發展集團之價格及條款不優於給予獨立第三方之價格及條款。

接駁服務之費用將由本集團經參考瀋陽當地機構頒佈的定價標準、暖氣管項目周邊其他可資比較服務供應商所提供的類似供熱服務現行市價、供熱服務的覆蓋範圍、暖氣管項目的位置、規模及發展狀況、供熱能力及暖氣管接駁成本而釐定。

### **內部監控政策及程序**

業務決策委員會(由本集團相關成員公司的高級管理層組成)將審閱及比較過往向關連人士及獨立第三方提供類似服務的合約價格及條款，以確保提供予中國海外發展集團的價格及條款對中國海外發展集團而言不優於提供予獨立第三方的價格及條款。本公司財務資金部將確保新接駁服務框架協議項下擬進行之交易將根據新接駁服務框架協議之條款進行，且不會超出新接駁服務上限。本公司財務資金部亦將編製半年度報告，當中載有於回顧期間根據新接駁服務框架協議進行之關連交易概要，而該等報告將呈交審核委員會及董事局審閱。

## 新接駁服務上限的計算

新接駁服務上限乃參考以下因素計算：

- (a) 中國海外發展集團根據前接駁服務框架協議可能向本集團授出的接駁服務最高合約總額，即於截至2025年12月31日止三個年度各年約港幣50百萬元（即前接駁服務上限）；
- (b) 自2026年7月1日起至2029年6月30日止期間中國海外發展集團的暖氣管項目的未來預測及本集團於該段期間的接駁服務能力；
- (c) (i)就2026年7月1日至2026年12月31日期間，估計合約總額港幣20百萬元乃基於與中國海外發展集團正進行磋商的接駁服務合約總額約港幣11百萬元以及可能自中國海外發展集團獲得需要接駁服務的項目約港幣9百萬元估計得出；(ii)就截至2027年12月31日止年度，估計合約總額港幣30百萬元乃基於可能自中國海外發展集團獲得需要接駁服務的項目約港幣30百萬元估計得出；(iii)就截至2028年12月31日止年度，估計合約總額港幣30百萬元乃基於可能自中國海外發展集團獲得需要接駁服務的項目數量將維持於截至2027年12月31日止年度類似水平的假設估計得出；(iv)就2029年1月1日至2029年6月30日期間，估計合約總額港幣20百萬元乃基於可能自中國海外發展集團獲得需要接駁服務的項目數量將維持於2026年7月1日至2026年12月31日期間類似水平的假設估計得出；及
- (d) 本集團根據前接駁服務框架協議向中國海外發展集團所提供接駁服務的過往合約總額(i)於截至2023年12月31日止年度為零；(ii)於截至2024年12月31日止年度為零；及(iii)於截至2025年12月31日止年度約為港幣3.3百萬元。

## **訂立新接駁服務框架協議之理由及裨益**

中國海外發展集團為中國領先物業發展商之一，且其房地產項目可能位於本集團具備提供暖氣管接駁服務所需能力的地區。董事認為新接駁服務框架協議項下擬進行之交易將使本集團能夠通過提供有關服務，開拓額外而穩定的收入來源。

此外，鑒於中國海外發展集團與本集團根據前接駁服務框架協議的良好合作，繼續保持長期及穩定業務關係，預期將有助本集團維持其客戶基礎，並加強其於相關服務區域的市場地位。

董事（包括獨立非執行董事）認為，新接駁服務框架協議項下擬進行之交易預期將於本集團的一般及日常業務過程中進行，且新接駁服務框架協議（連同新接駁服務上限）乃訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，而新接駁服務框架協議項下擬進行之交易的條款（連同新接駁服務上限）屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

## **(2) 中國海外發展租賃框架協議**

於2026年6月23日，本公司與中國海外發展訂立中國海外發展租賃框架協議，據此（其中包括），本集團可於2026年7月1日起至2029年6月30日止（包括首尾兩日）為期3年內不時向中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司租賃物業，惟須受中國海外發展租賃上限規限。

中國海外發展租賃框架協議的主要條款概述如下：

### **日期**

2026年6月23日

## 訂約方

1. 本公司；及
2. 中國海外發展。

## 期限

中國海外發展租賃框架協議自2026年7月1日起生效，將一直有效直至2029年6月30日止(包括首尾兩日)。

## 標的事項

根據中國海外發展租賃框架協議，訂約方同意(其中包括)：

- (a) 彼等應根據中國海外發展租賃框架協議之條款，並於其各自一般及日常業務過程中在中國海外發展租賃上限的規限下，以非獨家基礎，在合理需要時訂立中國海外發展租賃交易，並促使各自相關附屬公司訂立該等交易。本公司亦須確保，所有中國海外發展租賃交易均將按照相同基礎，與中國海外發展聯營公司訂立；
- (b) 就每項中國海外發展租賃交易而言，中國海外發展集團相關成員公司與本集團相關成員公司應訂立書面租賃協議(「**個別協議**」)，當中載列其他詳細條款及條件(包括但不限於(如適用)租期、租金金額、計算及調整方式、保證金、冷氣費、管理費、推廣徵費及其他分攤款項、收費及費用、付款條款、任何免租期、任何選擇權條款，以及因故或基於方便而提前終止的條款)。倘中國海外發展租賃框架協議與任何該個別協議有任何不一致之處，則以中國海外發展租賃框架協議為準；
- (c) 本集團(作為承租人)就中國海外發展租賃框架協議項下中國海外發展租賃交易可能確認的使用權資產總值於(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港幣35百萬元、港幣30百萬元、港幣30百萬元及港幣15百萬元(即中國海外發展租賃上限)；及

(d) 出租予本集團的物業租金應根據個別協議的條款每月支付。

### **定價基準**

本集團將租賃物業的租金(不包括差餉、地租、水費、清潔費及電費)將由個別協議的相關各方參考下列各項釐定:(a)物業的位置、面積、樓層、狀況、樓齡、交通便利性、准許用途、設施及管理標準;(b)中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司根據現有或過往租賃協議(如有)向潛在租戶及獨立第三方提供的條款;(c)潛在租戶將租賃的物業數量;及(d)鄰近地區至少三個可比物業的現行市場租金,並須按正常商業條款訂立,且有關條款對本集團而言不遜於就可比物業向獨立第三方提供的條款。

在評估租金是否公平合理時,本集團將審閱從獨立物業代理及/或公開可得市場資料所獲取的可比物業市場租金資料。

### **內部監控措施**

為確保中國海外發展租賃交易能根據中國海外發展租賃框架協議的條款(尤其是其項下的定價基準)進行,且不會超出相關中國海外發展租賃上限,本集團將採取以下內部監控措施:

- 於簽訂任何個別協議前,本公司相關附屬公司的辦公室將從獨立地產代理、業主、線上地產資料庫及/或公開市場來源收集相同地區或鄰近區域可比物業的市場租金資料,並將該等資料與中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司所提出的建議租金及條款進行比較;

- 本公司辦公室及財務資金部將評估個別租約的建議條款(包括租金、管理費、按金、免租期、租期、續租條款及其他附帶條款)是否符合中國海外發展租賃框架協議所載的定價基準及其他條款，且對本集團而言，有關條款不遜於獨立第三方就可比物業所提供的條款；
- 本公司法律事務部將於簽署前審閱每份個別協議，以確保其條款與中國海外發展租賃框架協議項下的主要條款、範圍及定價基準一致；
- 如認為必要或適當，本集團將向獨立第三方取得額外報價，以進一步評估相關個別租約的租金及其他條款是否公平合理；
- 本公司財務資金部將監察根據中國海外發展租賃框架協議進行的關連交易，以確保該等交易乃根據中國海外發展租賃框架協議的條款進行，且不會超出中國海外發展租賃上限。每年均會進行一次走查測試，以確保中國海外發展租賃交易符合本集團的內部監控措施；及
- 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中國海外發展租賃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。

### 中國海外發展租賃上限的計算

中國海外發展租賃上限乃參考預期根據中國海外發展租賃框架協議訂立之新租約所涉及之使用權資產(定義見香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)第16號—租賃)之資本化價值計算，並參照以下因素釐定：

- (a) 本集團在2026年7月1日至2029年6月30日期間所需及中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司可提供之物業數目之未來預測、該等物業各自的面積、地點及特性，以及中國附近地區內樓齡、面積、用途及特性相近之可比物業之現行及預期市場租金水平；及

- (b) (i)就2026年7月1日至2026年12月31日期間，中國海外發展租賃上限港幣35百萬元乃基於與中國海外發展集團正進行磋商的已識別租賃之使用權資產價值約港幣20百萬元以及本集團可能與中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司訂立的租賃之使用權資產價值約港幣15百萬元估計得出；(ii)就截至2027年12月31日止年度，中國海外發展租賃上限港幣30百萬元乃基於本集團可能與中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司訂立的租賃之使用權資產價值約港幣30百萬元估計得出；(iii)就截至2028年12月31日止年度，中國海外發展租賃上限港幣30百萬元乃基於截至2027年12月31日止年度可能需要的租賃的類似水平估計得出；(iv)就2029年1月1日至2029年6月30日期間，中國海外發展租賃上限港幣15百萬元乃基於截至2028年12月31日止年度可能需要的租賃按比例估計得出。

### **訂立中國海外發展租賃框架協議之理由及裨益**

預期本集團根據中國海外發展租賃框架協議將會租賃的物業將用作本集團不時進行業務營運所需的辦公室物業。董事認為，中國海外發展租賃框架協議將為本集團提供必要的營運靈活性，以在精簡框架下，為其行政及企業需求及時覓得合適的物業。透過與中國海外發展集團落實此安排，本集團將受惠於成熟、高度可靠的業主，該業主在迅速到位的物業管理和保養服務方面擁有良好的記錄，從而將因業主糾紛或建築物疏於保養而導致的運營中斷風險降至最低。

董事認為，訂立中國海外發展租賃框架協議將確保本集團能穩定使用由中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司所擁有及／或持有的相關物業，並使本集團透過中國海外發展租賃框架協議規範日後與彼等訂立的租賃協議。此外，本集團亦將能避免對本集團營運造成任何不必要的干擾，並盡量減少任何不必要的搬遷成本。

中國海外發展租賃框架協議的條款已由本公司與中國海外發展參考周邊地區內樓齡、面積、用途及特性相近之可比物業的現行市場租金水平，經公平磋商後釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，中國海外發展租賃框架協議項下擬進行之交易預期將於本集團的一般及日常業務過程中進行，且中國海外發展租賃框架協議(連同中國海外發展租賃上限)乃訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，而中國海外發展租賃框架協議項下擬進行之交易的條款(連同中國海外發展租賃上限)屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，中建集團為中國海外的最終控股公司，而中國海外為中國海外發展及本公司各自的控股股東。因此，中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司各自的成員公司為本公司的關連人士。按上市規則第14A章，(i)新接駁服務框架協議及(ii)中國海外發展租賃框架協議各自項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於與新接駁服務上限有關的適用百分比率超過0.1%但低於5%，新接駁服務框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章的年度審核、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於中國海外發展租賃框架協議及中國建築國際租賃框架協議乃於一段12個月期間內與相互關連的人士訂立且性質相若，故全部該等租賃交易須根據上市規則第14A.81條合併計算。由於與該等租賃上限有關的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，該等租賃交易須遵守年度審閱、申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。為免生疑問，任何不固定租金金額、短期或低價值資產租賃付款以及其他費用及開支(如有)將為符合最低豁免水平的交易，並獲全面豁免遵守上市規則第14A章的規定。

概無董事於新接駁服務框架協議及中國海外發展租賃框架協議或其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦無董事須就批准訂立新接駁服務框架協議、中國海外發展租賃框架協議及其項下擬進行之交易（包括新接駁服務上限及中國海外發展租賃上限）的董事局決議案放棄投票。

## 訂約方的資料

本集團主要從事總承包業務、幕牆承建業務（包括幕牆系統設計、工程、製造及安裝）及運營管理服務。

中國海外發展集團主要從事房地產開發業務、商業物業運營業務以及其他業務。

中建集團為本公司及中國海外發展各自的最終控股公司。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、房地產開發及投資、基礎設施建設及投資以及設計及勘探。

## 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：

「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之有限公司，且為中國海外發展及本公司各自的控股股東

「中國海外發展」 指 中國海外發展有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：688）

「中國海外發展聯營公司」	指	中國海外發展集團持有其各自已發行股本或股權不少於30%且不多於50%的公司，以及該等公司各自不時之附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的公司，尤其是中國海外宏洋集團有限公司（為於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：81），該公司約39.63%股權由中國海外發展集團持有）及其附屬公司）
「中國海外發展集團」	指	中國海外發展及其不時之附屬公司（不包括於任何證券交易所上市的附屬公司及其各自之附屬公司（如有））
「中國海外發展租賃框架協議」	指	本公司與中國海外發展於2026年6月23日訂立的框架協議，內容有關中國海外發展租賃交易，自2026年7月1日起至2029年6月30日止（包括首尾兩日），為期3年
「中國海外發展租賃上限」	指	根據中國海外發展租賃框架協議，於相關年度／期間，本集團（作為承租人）就與中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司（作為出租人）進行中國海外發展租賃交易可能確認的使用權資產最高總額
「中國海外發展租賃交易」	指	中國海外發展集團及中國海外發展聯營公司任何成員公司向本集團任何成員公司出租物業
「本公司」	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）
「關連人士」、 「關連交易」、 「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之涵義

「接駁服務」	指	暖氣管項目的暖氣管接駁服務，涉及接駁多組暖氣管，讓熱電廠能向暖氣管項目提供暖氣
「中國建築國際」	指	中國建築國際集團有限公司，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：3311）
「中國建築國際聯營公司」	指	中國建築國際集團持有其各自己發行股本或股權不少於30%且不多於50%的公司，以及該等公司各自不時之附屬公司
「中國建築國際集團」	指	中國建築國際及其不時之附屬公司（不包括本集團）
「中國建築國際租賃框架協議」	指	中國建築國際與本公司於2026年6月23日訂立的框架協議，內容有關中國建築國際租賃交易，自2026年7月1日起至2029年6月30日止（包括首尾兩日），為期3年，詳情載於本公司日期為2026年6月23日的公告
「中國建築國際租賃上限」	指	根據中國建築國際租賃框架協議，於相關年度／期間，本集團（作為承租人）就與中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司（如有）（作為出租人）進行中國建築國際租賃交易可能確認的使用權資產最高總額
「中國建築國際租賃交易」	指	中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司任何成員公司向本集團任何成員公司出租物業
「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，且為本公司及中國海外發展各自之最終控股公司
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「暖氣管項目」	指	中國海外發展集團在中國開發的房地產項目
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該等租賃上限」	指	中國海外發展租賃上限及中國建築國際租賃上限的統稱
「該等租賃交易」	指	中國海外發展租賃交易及中國建築國際租賃交易的統稱
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「新接駁服務上限」	指	中國海外發展集團根據新接駁服務框架協議於相關年度／期間可授予本集團有關接駁服務的合約的最高合約總額
「新接駁服務框架協議」	指	本公司與中國海外發展於2026年6月23日訂立的框架協議，內容有關中國海外發展集團成員公司委聘本集團成員公司作為服務供應商提供接駁服務，自2026年7月1日起至2029年6月30日止（包括首尾兩日），為期3年
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「前接駁服務上限」	指	中國海外發展集團根據前接駁服務框架協議可授予本集團有關接駁服務的合約的最高合約總額

「前接駁服務框架協議」	指	本公司與中國海外發展於2022年10月25日訂立的框架協議，內容有關中國海外發展集團成員公司委聘本集團成員公司提供接駁服務，由2023年1月1日起至2025年12月31日止（包括首尾兩日）為期3年
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	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6月23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。