

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)

## 與中國建築國際集團有限公司有關租賃物業的 持續關連交易

於2026年6月23日，本公司與中國建築國際訂立中國建築國際租賃框架協議，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年內不時向中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司租賃物業，惟須受中國建築國際租賃上限規限。

### 上市規則之涵義

於本公告日期，中國建築國際間接擁有本公司已發行股本約70.79%之權益，並為本公司之控股股東。因此，中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司各自的成員公司為本公司之關連人士。按上市規則第14A章，中國建築國際租賃框架協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

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

於2026年6月23日，本公司與中國建築國際訂立中國建築國際租賃框架協議，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年內不時向中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司租賃物業，惟須受中國建築國際租賃上限規限。

## 中國建築國際租賃框架協議

### 日期

2026年6月23日

### 訂約方

1. 本公司；及
2. 中國建築國際。

### 期限

中國建築國際租賃框架協議自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

根據中國建築國際租賃框架協議，訂約方同意(其中包括)：

- (a) 彼等應根據中國建築國際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建築國際租賃上限的規限下，以非獨家基礎，在合理需要時訂立中國建築國際租賃交易，並促使各自相關附屬公司訂立該等交易。本公司亦須確保，所有中國建築國際租賃交易均將按照相同基礎，與中國建築國際聯營公司(如有)訂立；

- (b) 就每項中國建築國際租賃交易而言，中國建築國際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）。倘中國建築國際租賃框架協議與任何該個別協議有任何不一致之處，則以中國建築國際租賃框架協議為準；
- (c) 本集團就中國建築國際租賃框架協議項下中國建築國際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22百萬元、港幣22百萬元、港幣22百萬元及港幣11百萬元（即中國建築國際租賃上限）；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)中國建築國際集團及中國建築國際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。

## 內部監控政策及程序

為確保中國建築國際租賃交易能根據中國建築國際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建築國際租賃上限,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建築國際集團及中國建築國際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)是否符合中國建築國際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建築國際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建築國際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建築國際租賃框架協議的條款進行,且不會超出中國建築國際租賃上限。每年均會進行一次走查測試,以確保中國建築國際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建築國際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。

## 中國建築國際租賃上限的計算

中國建築國際租賃上限乃參考預期根據中國建築國際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日期間所需及中國建築國際集團及中國建築國際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，中國建築國際租賃上限港幣22百萬元乃基於與中國建築國際集團進行磋商的已識別租賃之使用權資產價值約港幣12百萬元以及預期本集團可能與中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司訂立的租賃之使用權資產價值約港幣10百萬元估計得出；(ii)就截至2027年及2028年12月31日止年度，中國建築國際租賃上限分別港幣22百萬元及港幣22百萬元乃基於本集團於相關年度／期間可能與中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司訂立的租賃之使用權資產價值估計得出；及(iii)就2029年1月1日至2029年6月30日期間，中國建築國際租賃上限港幣11百萬元乃基於截至2027年及2028年12月31日止年度可能需要的租賃按比例估計得出。

## 訂立中國建築國際租賃框架協議之理由及裨益

預期本集團根據中國建築國際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，中國建築國際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。透過與中國建築國際集團落實此安排，本集團將受惠於可靠的業主，該業主將安排妥善的物業管理及保養，從而降低因業主糾紛或建築物疏於保養而導致營運中斷的風險。

董事認為，訂立中國建築國際租賃框架協議將確保本集團能穩定使用由中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司所擁有及／或營運的相關物業，並使本集團透過中國建築國際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。

中國建築國際租賃框架協議的條款已由本公司與中國建築國際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，中國建築國際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，且中國建築國際租賃框架協議（連同中國建築國際租賃上限）乃訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，而中國建築國際租賃框架協議項下擬進行之交易的條款（連同中國建築國際租賃上限）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，中國建築國際間接擁有本公司已發行股本約70.79%之權益，並為本公司之控股股東。因此，中國建築國際集團及中國建築國際聯營公司各自的成員公司為本公司之關連人士。按上市規則第14A章，中國建築國際租賃框架協議項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

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。

概無董事於中國建築國際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中國建築國際租賃框架協議及其項下擬進行之交易(包括中國建築國際租賃上限)的董事局決議案放棄投票。然而，本公司主席及非執行董事以及中國建築國際之執行董事及行政總裁王曉光先生已自願就批准訂立中國建築國際租賃框架協議及其項下擬進行之交易(包括中國建築國際租賃上限)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。

中國建築國際集團主要從事建築業務、基建投資及裝配式建築。

中建集團為本公司及中國建築國際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，詳情載於本公司日期為2026年6月23日之公告
「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
「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
「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，且為本公司及中國建築國際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
「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
「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
「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。