

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)

與中國海外發展有限公司有關物業租賃 的關連交易及持續關連交易

中國建築興業租賃框架協議

於二零二六年六月二十三日，中國建築興業與中國海外發展訂立中國建築興業租賃框架協議，據此（其中包括），自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止（包括首尾兩日），為期三年，中國建築興業集團可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，惟須受中國建築興業租賃上限規限。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中海集團的最終控股公司，而中海集團為本公司及中國海外發展的控股股東，乃因其於中國海外發展已發行股本中擁有約 56.10%權益及於本公司已發行股本中擁有約 61.81%權益，而本公司亦於中國建築興業已發行股本中擁有約 70.79%權益。由於中國海外發展均為本公司及中國建築興業的關連人士，因此，根據上市規則第十四 A 章，中國建築興業租賃框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

此外，於訂立中國建築興業租賃框架協議日期前的十二個月期間，本集團成員公司作為承租人與中國海外發展集團成員公司作為出租人就有關物業租賃訂立了現有租約。根據上市規則第十四 A 章，現有租約項下進行的交易構成本公司的一次性關連交易。

由於中國建築興業租賃框架協議及現有租約乃於同一個十二個月期內與相互關連的人士訂立且性質相若，故所有該等租賃交易均須根據上市規則第 14A.81 條合併計算。由於該等租賃交易所適用的一項百分比率超過 0.1%惟低於 5%，故根據上市規則第十四 A 章，該等租賃交易須遵守年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

中國建築興業租賃框架協議

於二零二六年六月二十三日，中國建築興業與中國海外發展訂立中國建築興業租賃框架協議，據此（其中包括），自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止（包括首尾兩日），為期三年，中國建築興業集團可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，惟須受中國建築興業租賃上限規限。

中國建築興業租賃框架協議的主要條款概述如下：

日期

二零二六年六月二十三日

訂約方

1. 中國建築興業；及
2. 中國海外發展。

期限

中國建築興業租賃框架協議自二零二六年七月一日起生效，將一直有效直至二零二九年六月三十日止（包括首尾兩日）。

標的事項

根據中國建築興業租賃框架協議，訂約方同意（其中包括）：

- (a) 彼等應根據中國建築興業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興業租賃上限的規限下，以非獨家基礎，在合理需要時訂立中國建築興業租賃交易，並促使各自相關附屬公司訂立中國建築興業租賃交易。中國建築興業亦須確保，所有與中國海外發展聯營公司訂立的中國建築興業租賃交易均按照相同基礎；
- (b) 就中國建築興業租賃交易而言，中國海外發展集團相關成員公司與中國建築興業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、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）。倘中國建築興業租賃框架協議與任何該個別協議有任何不一致之處，則以中國建築興業租賃框架協議為準；

- (c) 中國建築興業集團（作為承租人）就中國建築興業租賃交易可能確認的使用權資產總值於(i)二零二六年七月一日至二零二六年十二月三十一日期間；(ii)截至二零二七年十二月三十一日止年度；(iii)截至二零二八年十二月三十一日止年度；及(iv)二零二九年一月一日至二零二九年六月三十日期間各自分別不得超過港幣 35,000,000 元、港幣 30,000,000 元、港幣 30,000,000 元及港幣 15,000,000 元（即中國建築興業租賃上限）；及
- (d) 出租予中國建築興業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

中國建築興業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，且有關條款對中國建築興業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，中國建築興業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

為確保中國建築興業租賃交易能根據中國建築興業租賃框架協議的條款（尤其是其項下的定價基準）進行，且不會超出中國建築興業租賃上限，中國建築興業集團將採取以下內部監控措施：

- 於簽訂任何個別協議前，中國建築興業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；
- 中國建築興業辦公室及財務資金部將評估個別租賃的建議條款（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）是否符合中國建築興業租賃框架協議所載的定價基準及其他條款，且對中國建築興業集團而言，有關條款不遜於獨立第三方就可比物業所提供的條款；

— 中國建築興業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興業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，中國建築興業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賃的租金及其他條款是否公平合理；

— 中國建築興業財務資金部將監察根據中國建築興業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興業租賃框架協議的條款進行，且不會超出中國建築興業租賃上限。每年均會進行一次走查測試，以確保中國建築興業租賃交易按照中國建築興業集團的內部監控措施進行；及

— 中國建築興業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興業租賃框架協議進行之關連交易概要，該等報告將提交中國建築興業審核委員會及董事局審閱。

中國建築興業租賃上限的計算

中國建築興業租賃上限乃參考預期根據中國建築興業租賃框架協議訂立之租約所涉及之使用權資產（定義見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) 中國建築興業集團在二零二六年七月一日至二零二九年六月三十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)就二零二六年七月一日至二零二六年十二月三十一日期間，中國建築興業租賃上限港幣 35,000,000 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 20,000,000 元以及中國建築興業集團可能與中國海外發展集團及/或中國海外發展聯營公司之間訂立的租賃之使用權資產價值約港幣 15,000,000 元估計得出；(ii)就截至二零二七年十二月三十一日止年度，中國建築興業租賃上限港幣 30,000,000 元乃基於中國建築興業集團可能與中國海外發展集團及/或中國海外發展聯營公司之間訂立的租賃之使用權資產價值約港幣 30,000,000 元估計得出；(iii)就截至二零二八年十二月三十一日止年度，中國建築興業租賃上限港幣 30,000,000 元乃基於截至二零二七年十二月三十一日止年度可能需要的租賃的類似水平估計得出；(iv)就二零二九年一月一日至二零二九年六月三十日期間，中國建築興業租賃上限港幣 15,000,000 元乃基於截至二零二八年十二月三十一日止年度可能需要的租賃按比例估計得出。

訂立中國建築興業租賃框架協議之理由及裨益

預期中國建築興業集團根據中國建築興業租賃框架協議將會租賃的物業將用作中國建築興業集團不時進行業務營運所需的辦公室物業。董事認為，中國建築興業租賃框架協議將為中國建築興業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，中國建築興業集團將受惠於一家成熟、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，訂立中國建築興業租賃框架協議將確保中國建築興業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，並使中國建築興業集團透過中國建築興業租賃框架協議規範日後與彼等訂立的租賃協議。此外，中國建築興業集團亦將能避免對中國建築興業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。

中國建築興業租賃框架協議的條款已由中國建築興業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，中國建築興業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，且中國建築興業租賃框架協議（連同中國建築興業租賃上限）乃訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，而中國建築興業租賃框架協議項下擬進行之交易的條款（連同中國建築興業租賃上限）屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

現有租約

此外，於訂立中國建築興業租賃框架協議日期前的十二個月期間，本集團成員公司作為承租人與中國海外發展集團成員公司作為出租人就有關物業租賃訂立了現有租約。根據上市規則第十四 A 章，現有租約項下進行的交易構成本公司的一次性關連交易。

現有租約概述如下:

	租客	業主	地址	物業用途	平均每月 租金約 (人民幣元)	期限
1	中海建築有限公司(「中海建築」)	南京海潤房地產開發有限公司	中國江蘇省南京市鼓樓區清涼門大街39號中海大廈16層	辦公大樓	161,535	二零二五年十月一日至二零三零年九月三十日
2	中海建築	濟南寰宇商業運營管理有限公司	中國山東省濟南市市中區中海廣場28層	辦公大樓	109,837	二零二五年十月一日至二零三零年九月三十日
3	中海建築	南京海潤房地產開發有限公司	中國江蘇省南京市鼓樓區鳳熙路8號南京中海環宇城3層L304-2單元	食堂	7,536	二零二五年十二月十日二零二九年一月八日
4	中海建築	中海地產(青島)投資開發有限公司	中國山東省青島市市北區延吉路76號中海大廈1901B/ 1902 單元	辦公大樓	41,799	二零二六年一月十六日至二零三一年一月十五日
5	北京海晁建築工程有限公司	北京中海全盛房地產開發有限公司	中國北京市豐台區中海海嘉中心1號樓5層	辦公大樓	186,363	二零二六年一月一日至二零三一年十二月三十一日

	租客	業主	地址	物業用途	平均每月 租金約 (人民幣元)	期限
6	中海建築	中海地產(青島) 投資開發有限 公司	中國山東省青島 市市北區延吉路 76 號中海大廈 1 層 0102A 單元	食堂	16,825	二零二六年三 月一日至二零 三一年二月二 十八日
7	北京海晁建 築工程有限 公司	北京中海全盛 房地產開發有 限公司	中國北京市豐台 區中海海嘉中心 1 號樓 1 層 101 單元	食堂	43,253	二零二六年三 月一日至二零 三二年二月二 十九日
8	中建海澳建 築工程(廣 東)有限公司	珠海市中海永 福通商業管理 有限公司	中國珠海市香洲 區九洲大道西 2021 號富華里中 心 26 層	辦公大樓	191,844	二零二六年三 月一日至二零 二九年二月二 十七日
9	中海建築	濟南寰宇商業 運營管理有限 公司	中國山東省濟南 市市中區中海廣 場 16 層 05C 單元	辦公大樓	10,408	二零二六年三 月二十二日至 二零三零年九 月三十日
10	中海建築	中海振興(成都) 物業發展有限 公司	中國四川省成都 市高新區中海國 際中心 C 座 23 層	辦公大樓	84,566	二零二六年四 月二十四日至 二零三一年四 月二十三日

截至本公告日期，本公司已確認的現有租約項下使用權資產總值（未經審計）約為人民幣 37,600,000 元。

上市規則的涵義

於本公告日期，中建集團為中海集團的最終控股公司，而中海集團為本公司及中國海外發展的控股股東，乃因其於中國海外發展已發行股本中擁有約 56.10% 權益及於本公司已發行股本中擁有約 61.81% 權益，而本公司亦於中國建築興業已發行股本中擁有約 70.79% 權益。由於中國海外發展均為本公司及中國建築興業的關連人士，因此，根據上市規則第十四 A 章，中國建築興業租賃框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

於訂立中國建築興業租賃框架協議前，對本公司而言，現有租約構成符合最低豁免水平的關連交易，根據上市規則第 14A76.(1) 條，無論單獨或合併計算，均完全豁免申報、公告及獨立股東批准規定。

由於中國建築興業租賃框架協議及現有租約乃於同一個十二個月期內與相互關連的人士訂立且性質相若，故所有該等租賃交易均須根據上市規則第 14A.81 條合併計算。由於該等租賃交易所適用的一項百分比率超過 0.1% 惟低於 5%，故根據上市規則第十四 A 章，該等租賃交易須遵守年度審閱、申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

中國建築興業租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易將根據上市規則第 14A.55 條和第 14A.56 條的規定，由本公司獨立非執行董事和核數師進行年度審核。董事（包括獨立非執行董事）認為，該等租賃交易乃於本集團的一般及日常業務過程中進行，訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，而該等租賃交易的條款（連同中國建築興業租賃上限）屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於中國建築興業租賃框架協議或其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，亦無董事須就批准該中國建築興業租賃框架協議或其項下擬進行的交易（連同中國建築興業租賃上限）的董事局決議案放棄投票。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，以及本公司非執行董事、中國海外發展主席兼執行董事及中海集團董事長顏建國先生已自願就批准訂立中國建築興業租賃框架協議或其項下擬進行的交易（連同中國建築興業租賃上限）的董事局決議案放棄投票。

有關訂約方的資料

本集團主要從事建築業務、基建投資及裝配式建築。

中國建築興業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）及運營管理業務。

中國海外發展集團主要從事物業發展、商用物業營運及其他業務。

中建集團分別為本公司、中國建築興業及中國海外發展之最終控股公司，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	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
「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的有限公司，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（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的附屬公司（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））
「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）

<p>「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」</p>	指	各具有上市規則賦予該詞的涵義
「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的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：830）
「中國建築興業集團」	指	中國建築興業及其不時的附屬公司
「中國建築興業租賃上限」	指	根據中國建築興業租賃框架協議，於相關年度／期間，中國建築興業集團（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）進行中國建築興業租賃交易可能確認的使用權資產最高總額
「中國建築興業租賃框架協議」	指	中國海外發展與中國建築興業於二零二六年六月二十三日訂立的框架協議，內容有關中國建築興業租賃交易，自二零二六年七月一日起至二零二九年六月三十日止（包括首尾兩日），為期三年
「中國建築興業租賃交易」	指	根據中國建築興業租賃框架協議，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中國建築興業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，一間根據中國法律組織及存續的有限責任公司，為本公司、中國建築興業及中國海外發展各自的最終控股公司
「董事」	指	本公司董事
「現有租約」	指	於中國建築興業租賃框架協議日期前的十二個月期間，本集團成員公司與中國海外發展集團成員公司訂立的租約，相關內容已於本公告概述

「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	港元，香港之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「該等租賃交易」	指	中國建築興業租賃交易及現有租約的統稱
「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，二零二六年六月二十三日

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。