

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。



北京城建設計發展集團股份有限公司
BEIJING URBAN CONSTRUCTION DESIGN & DEVELOPMENT GROUP CO., LIMITED

Beijing Urban Construction Design & Development Group Co., Limited
北京城建設計發展集團股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：1599)

公告 訂立持續關連交易

茲提述本公司日期分別為2019年11月8日及2019年12月13日之公告及通函，內容有關(其中包括)本公司與城建集團(i)訂立綜合服務框架協議；及(ii)設定房屋土地租賃框架協議項下擬進行之持續關連交易截至2022年12月31日止三個年度的年度上限。

訂立持續關連交易

因綜合服務框架協議及其項下持續關連交易的年度上限的有效期將於2022年12月31日到期，本公司於2022年12月16日與城建集團續訂該協議，為期三年，自2023年1月1日起至2025年12月31日止，並就截至2025年12月31日止未來三個年度該協議項下擬進行的持續關連交易的收入和支出設定年度上限。

由於本公司於2022年年內訂立有關收購住宅院全部股權之協議，在住宅院併入本集團後導致本集團與城建集團有關房屋土地的持續關連交易增加，因此本公司根據實際情況對現有房屋土地租賃框架協議項下2022年之年度上限作出相應修訂。此外，鑑於現有房屋土地租賃框架協議將於2024年6月17日到期，經考慮住宅院併入導致的房屋土地租賃範圍變化，現有協議無法完全覆蓋未來交易需求等因素，本公司於2022年12月16日與城建集團訂立新房屋土地租賃框架協議，為期三年，自2023年1月1日起至2025年12月31日止，並就截至2025年12月31日止未來三個年度該協議項下擬進行的持續關連交易設定年度上限。新房屋土地租賃框架協議生效後，現有房屋土地租賃框架協議將終止。

香港上市規則的涵義

截至本公告日期，城建集團直接及間接持有本公司合計42.34%的權益，其為本公司的控股股東，並構成香港上市規則第14A章項下的關連人士。因此，根據香港上市規則第14A章，本集團與城建集團訂立的綜合服務框架協議、新房屋土地租賃框架協議及該等協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於綜合服務框架協議項下擬進行的本集團向城建集團、其附屬公司及／或聯繫人提供綜合服務的建議年度上限之最高適用百分比率高於5%，該等持續關連交易須遵守香港上市規則第14A章項下有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由於綜合服務框架協議項下擬進行的城建集團、其附屬公司及／或聯繫人向本集團提供綜合服務的建議年度上限之最高適用百分比率高於5%，該等持續關連交易須遵守香港上市規則第14A章項下有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由於調整現有房屋土地租賃框架協議年度上限及訂立新房屋土地租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易的建議年度上限之最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，該等持續關連交易須遵守香港上市規則第14A章項下有關申報、公告及年度審閱之規定，惟可獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

臨時股東大會

本公司將召開臨時股東大會藉以（其中包括）獲得獨立股東有關綜合服務框架協議項下擬進行的持續關連交易及其建議年度上限的批准。城建集團、其附屬公司及／或聯繫人將於臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

主要條款及條件

根據建議續訂之綜合服務框架協議：

- (a) 由城建集團、其附屬公司及／或聯繫人提供的綜合服務範圍包括但不限於工程施工相關服務，包括但不限於從事工程項目基礎體力工作的勞動人員輸出、工程建設原材料供應、工程建設機械設備租賃等服務；培訓服務以及本集團經營業務所需的其他服務。
- (b) 本集團將根據避免同業競爭協議之補充協議二提及的情況(二)和(三)¹向城建集團、其附屬公司及／或聯繫人提供的綜合服務範圍包括但不限於：(i)工程勘察、設計及諮詢相關服務，包括但不限於測量、測試、施工圖審查等服務；培訓服務以及城建集團、其附屬公司及／或聯繫人經營業務所需的其他服務；及(ii)工程項目分包及／或專業服務，包括但不限於項目管理、設備租賃等服務。
- (c) 訂約雙方同意應根據適用的一般市場慣例(如有)以及一般商業條款進行交易。
- (d) 訂約雙方均有權自主選擇交易(即提供服務，或從任何第三方取得服務)對象(但下段(e)規定的情形除外)。同時，城建集團、其附屬公司及／或聯繫人向本集團提供的服務，不得遜於其於類似情況下向獨立第三方提供的服務條款及條件，亦不得要求本集團向其提供的服務條款及條件優於本集團向獨立第三方提供的服務條件。

¹: 由於避免同業競爭協議之補充協議二所規定的情況(二)及(三)限制本公司對與其主營業務相關的部分項目進行投標，為本公司利益，符合投標要求的城建集團同意利用其優勢進行項目投標或與本公司進行聯合投標，其後根據避免同業競爭協議之補充協議二第3.8條的規定，將部分項目分包予本集團。有關詳情請參閱本公司日期為2015年10月29日的公告及2015年12月11日的通函。

- (e) 儘管本協議有任何其他規定，對於城建集團於避免同業競爭協議之補充協議二所規定的情況(二)及(三)下合作及／或競投所取得的工程項目，城建集團將根據招標文件相關條文及遵守相關法律法規的前提下按照對城建集團而言無盈利的原則將其為本公司取得的工程項目分包予本集團，及／或業主允許的其他合作方式，包括但不限於項目管理服務及／或設備租賃等服務。

定價政策

根據建議續訂之綜合服務框架協議，由城建集團、其附屬公司及／或聯繫人向本集團提供綜合服務(包括但不限於工程施工相關服務)的價格將參照政府指導價統籌市場因素確定，但無論如何不遜於獨立第三方就相同或類似服務向本集團提供的條件及價格：

- (a) 政府指導價指中央政府、省級政府、地方政府、行業協會或其他主管機關規定的若干特定服務類別的定價範圍或水平，價格將由訂約方經參考該等定價範圍或水平通過協商確定。本公司將持續跟蹤政府指導價的相關更新。如有任何政府文件頒佈以規制本公司所涉服務並規定特定價格範圍或水平，價格將在該等文件所規定的政府指導價的範圍內確定。

- (b) 除政府指導價外，本公司將從項目規模、技術難度、建設工期及人力成本等具體項目差異因素對照參考市場價。「市場價」是指本公司透過中國政府採購網中國政府購買服務信息平台(<http://www.ccgp.gov.cn>)、中國招標與採購網(www.zbytb.com)及中國採購與招標網(<http://www.chinabidding.com.cn/>)等公開渠道搜集的：(1)在該類服務的提供地或其附近地區在正常商業交易情況下按一般商業條款供應同類服務的獨立第三方當時的中標價，應以至少兩名獨立第三方於相同條件下提供相同或類似服務的價格作為參考；或(2)若(1)不適用時，在中國在正常商業交易情況下按一般商業條款供應同類服務的獨立第三方當時的中標價，應以至少兩名獨立第三方於相同條件下提供相同或類似服務的價格作為參考。)

根據建議續訂之綜合服務框架協議，由本集團向城建集團、其附屬公司及／或聯繫人提供綜合服務(包括但不限於工程勘察、設計及諮詢相關服務)的價格將執行通過投標程序決定的價格或協議價：

- (a) 若本公司擬競投某一項目，市場營銷部將首先評估該項目的成本及價格，然後制定計劃，提交予負責部門主管以供批准。如獲批准，本公司將編製業主規定的投標文件。根據有關特定服務招標程序的相關中國規則及法規，業主應組織專家評估投標人及相應的投標文件。最後，業主經考慮若干因素(包括但不限於投標人的資質、投標人提供的條款及總報價等)並參考專家意見確定中標者。

- (b) 「協議價」應按照「合理成本+合理利潤」方式計算，並參照「市場價」確定，但無論如何不優於向獨立第三方就相同或類似服務提供的條件及價格。

「合理成本」指雙方協商認可的、國家財務會計制度所許可的成本（含銷售稅金及附加）；「合理盈利」指按市場慣例並依據合理成本計算的利潤。（本公司將參照政府或行業協會頒佈的相關收費指引所述的計算方法而估計項目的成本及價格。就工程諮詢服務而言，中國城市軌道交通協會頒佈的《城市軌道交通前期諮詢工作收費指導意見》將作為參考。就工程承包相關服務而言，將參考地方住房和城鄉建設委員會定期發佈的《工程造價信息》，其中提供了特定類別建築材料的建議價格。）

為確保該價格屬公平合理，且無論如何不優於向獨立第三方就相同或類似服務提供的條件及價格，本公司將從項目規模、技術難度、建設工期及人力成本等具體項目差異因素對照參考市場價。（「市場價」是指本公司透過中國政府採購網中國政府購買服務信息平台（<http://www.ccgp.gov.cn>）、中國招標與採購網（www.zbytb.com）及中國採購與招標網（<http://www.chinabidding.com.cn/>）等公開渠道搜集的：(1)在該類服務的提供地或其附近地區在正常商業交易情況下按一般商業條款供應同類服務的獨立第三方當時的中標價，應以至少兩名獨立第三方於相同條件下提供相同或類似服務的價格作為參考；或(2)若(1)不適用時，在中國在正常商業交易情況下按一般商業條款供應同類服務的獨立第三方當時的中標價，應以至少兩名獨立第三方於相同條件下提供相同或類似服務的價格作為參考。）

根據本公司過往三年經審核財務數據表明，工程勘察、設計及諮詢類服務的利潤範圍約為承包金額的30%至35%，而工程承包類服務的利潤範圍約為承包金額的8至10%。

- (c) 避免同業競爭協議之補充協議二所規定的情況(二)及(三)下相關工程分包安排及／或本集團向城建集團提供專業服務(如需)的情形，應按以下方式確定價格：
 - (i) 分包安排價格應為根據避免同業競爭協議之補充協議二所規定的情況(二)及(三)，城建集團將所取得的中標合同部分按照對城建集團而言無盈利的原則分包給本集團所對應的該部分中標合同價格；及／或
 - (ii) 專業服務價格為城建集團所取得的中標合同價格或(如適用)扣除城建集團分包給第三方的價格以及上述分包安排價格所得的剩餘中標合同價格(按照對城建集團而言均為無盈利為原則)。

付款安排

雙方應按建議續訂之綜合服務框架協議項下訂立的具體服務合同的規定在相關服務完成時向另一方支付服務費。

實施協議

在建議續訂之綜合服務框架協議有效期內，本集團成員與城建集團、其附屬公司或聯繫人將不時按需要為該框架協議下擬進行的各具體交易訂立具體的服務合同（包括於現有綜合服務框架協議有效期內訂立，但於建議續訂之綜合服務框架協議有效期內到期的具體服務合同），惟任何該具體服務合同應在建議續訂之綜合服務框架協議範圍內，且不應違反雙方在協議中協定的原則或任何規定。

2. 截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限

2.1 歷史交易金額

下表載列截至2021年12月31日止前兩個年度及截至2022年6月30日止六個月於綜合服務框架協議項下本集團與城建集團、其附屬公司及／或聯繫人互相提供綜合服務的歷史交易金額：

	截至下列日期止財政年度／ 六個月期間的概約歷史交易金額		
	2020年 12月31日 (人民幣 百萬元)	2021年 12月31日 (人民幣 百萬元)	2022年 6月30日 (人民幣 百萬元)
本集團向城建集團、其附屬公司 及／或聯繫人提供綜合服務所 產生的收入	358	313	128
城建集團、其附屬公司及／或 聯繫人向本集團提供綜合服務 所產生的支出	548	385	10

2.2 截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限

本公司估計，截至2025年12月31日止未來三個年度，本集團與城建集團、其附屬公司及／或聯繫人根據建議續訂之綜合服務框架協議擬進行的持續關連交易的建議年度上限如下：

	截至下列日期止年度的 建議年度上限		
	2023年 12月31日 (人民幣 百萬元)	2024年 12月31日 (人民幣 百萬元)	2025年 12月31日 (人民幣 百萬元)
本集團向城建集團、其附屬公司 及／或聯繫人提供綜合服務所 產生的收入	730	803	883.3
城建集團、其附屬公司及／或 聯繫人向本集團提供綜合服務 所產生的支出	910	1,001	1,101.1

2.3 建議年度上限的釐定基準

2.3.1 收入

於估計本集團於未來三年根據建議續訂之綜合服務框架協議向城建集團、其附屬公司及／或聯繫人提供綜合服務所產生的收入的年度上限時，本公司已參考上述歷史交易數據，亦已考慮(其中包括)下列主要因素：

- (a) 本集團向城建集團、其附屬公司及／或聯繫人提供的設計、勘察及諮詢服務：設計、勘察及諮詢板塊為本集團的傳統和主營業務。隨着本集團業務範圍不斷拓展及城建集團的業務擴張，本公司預期該等服務的收入將會持續增加。截至2025年12月31日止三個財政年度，預期向城建集團提供該等服務的所得收入將分別增長至約人民幣305.7百萬元、人民幣225.6百萬元及人民幣237.7百萬元。

- (b) **本集團向城建集團、其附屬公司及／或聯繫人提供的工程承包服務**：隨着本集團致力於擴大工程承包項目所服務的地域範圍，本公司預期該項服務的收入將會增加。截至2025年12月31日止三個財政年度，預期向城建集團提供該等服務的所得收入將分別增長至約人民幣422.2百萬元、人民幣441.1百萬元及人民幣443.6百萬元。
- (c) **其他潛在項目**：預期中國政府（包括中央及地方政府）於城市基建的投資將在短期內持續穩步增長。鑑於城建集團在施工總承包及投資建設板塊的核心地位，本公司預期在避免同業競爭協議之補充協議二中訂明的情況下將與城建集團持續攜手在京津冀區域城市開發和建築設計諮詢等領域緊密合作。本公司在估計截至2024年12月31日止年度從城建集團、其附屬公司及／或聯繫人所得收入的年度上限中加入10%增長的緩衝額（以2023年的預估年度上限計算），並於計算2025年的年度上限時加入10%增長的緩衝額（以2024年的預估年度上限計算），以就城建集團在該等情況下代表本公司取得的更多潛在項目作準備。

2.3.2 支出

於估計本集團就城建集團、其附屬公司及／或聯繫人於未來三年根據建議續訂之綜合服務框架協議向本集團提供綜合服務所產生的支出的年度上限時，本公司已參考上述歷史交易數據及本集團於2022年取得的新合約。主要考慮因素為：

- (a) **本公司取得的建設項目及PPP項目已產生及將產生的支出**：該等項目中，主要項目包括：北京地鐵新機場線、北京地鐵14、17、22號線，拉薩節點改造項目，重慶璧銅線PPP項目及昆明市軌道交通4號線PPP項目B部分等。預估於截至2025年12月31日止三個財政年度產生的支出分別為人民幣494.12百萬元、人民幣350.46百萬元及人民幣207.56百萬元。

- (b) **本公司可能於未來三年取得的潛在建設項目、EPC及PPP項目將產生的支出：**本公司已考慮已為公眾所知且本公司會投標並可能在短期內取得的未來潛在的EPC及PPP項目。就該等項目而言，城建集團、其附屬公司及／或聯繫人將會持續向本集團提供綜合服務，而提供該等服務將產生年度支出。在該等項目中，本公司估計在未來三個財政年度將會成功取得兩個項目。該等未來潛在項目包括北京和海南軌道交通總包項目，估計工程合併總額約人民幣6,000百萬元，而截至2025年12月31日止三個財政年度城建集團、其附屬公司及聯繫人將向本集團提供綜合服務所產生的支出約為人民幣408.45百萬元、人民幣578.05百萬元及人民幣719.80百萬元。
- (c) **於未來三個財政年度的其他潛在城市軌道交通項目：**誠如本公司2021年年報所述，國家發展和改革委員會印發多個城市及地區的軌道交通發展規劃，各地方亦有新政策出台，軌道交通依舊保持較高的發展空間，同時市域快軌／市域(郊)鐵路將成為有效聯接城郊／城市群之間的新型運輸模式，市域快軌的重要性的需求量大提升。在此形勢下，本公司預期政府於城市軌道交通項目的投資將會在未來三個財政年度持續，為本集團帶來更多商機，從而令城建集團、其附屬公司及／或聯繫人將向本集團提供綜合服務所產生的支出增加。因此，本公司已就2024年及2025年的年度支出上限的估算加入每年10%的年度增長(以前一年度的年度上限估算計算)，以應對本集團可能於截至2024年12月31日止兩個年度成功取得並需要城建集團、其附屬公司及聯繫人提供綜合服務的更多項目。

2.4 內部控制措施

為確保本公司符合現有及建議續訂之綜合服務框架協議項下持續關連交易的上述定價政策，本公司已就其日常營運採納並將繼續加強一系列內部控制政策。

本公司已根據香港聯交所有關關連交易及持續關連交易的監管要求，並結合本公司的實際情況制定了相關的《關連交易管理辦法》，從關連交易的認定、審議和批准程序、匯報、監督與管理以及相關的信息披露方面都進行了嚴格監管。

為保證本集團與城建集團及其附屬公司及／或聯繫人之間於綜合服務框架協議所進行之相關持續關連交易均符合協議中所規定的相關定價政策，尤其有關服務的價格乃基於市場價確定時，本集團已採取，並將繼續採取並加強以下具體措施：

- (a) 董事會秘書部負責定期就前述持續關連交易收集詳細數據，包括但不限於綜合服務框架協議下各具體服務合同的定價條款、付款安排及實際交易額；本公司法務審計部、財務部協助審核、控制該等持續關連交易的具體條款和條件及實際發生額。
- (b) 本公司及各附屬公司的高級管理層負責監察各具體服務合同項下的交易條款及定價及其他條款是否符合綜合服務框架協議項下確立的原則，評估交易條款及定價條款的公平性，並及時向董事會匯報相關信息。若有關服務適用政府定價、政府指導價或招投標價格的，是否遵守相關的定價要求；若有關服務的定價是基於同類服務當時的市場價格確定，則該等定價是否符合當時市場上提供同類型服務的市場價格區間。

- (c) 董事會負責檢查、監督本公司的關連交易的控制情況，及本公司董事、高級管理人員、關連人士執行本公司關連交易控制制度的情況。
- (d) 此外，獨立非執行董事已審閱並將持續審閱綜合服務框架協議項下持續關連交易，以確保該等協議乃按正常商業條款訂立，為公平合理並根據該等協議的條款進行。本公司核數師亦將就該等持續關連交易的定價條款及年度上限進行年度審閱。

3. 續訂綜合服務框架協議的原因及裨益

在一般及日常業務運營過程中，城建集團、其附屬公司及／或聯繫人不時需從本集團獲得工程設計、勘察及諮詢相關服務、工程項目分包及／或專業服務等綜合服務。另一方面，本集團亦會不時需從城建集團、其附屬公司及／或聯繫人獲得工程施工相關服務、培訓服務等綜合服務。鑑於本集團與城建集團、其附屬公司及／或聯繫人過往及未來長期合作關係，與城建集團續訂綜合服務框架協議可規範本集團與城建集團之間相互提供的上述服務，明確訂約雙方業務合作內容及運作方式，確立有關關連交易的交易原則和定價原則，規範運作流程，明確雙方權利和義務。

設計、勘察及諮詢業務及工程承包業務的一體化，使本集團能提供完善的業務解決方案，涵蓋城市軌道交通工程價值鏈內各主要階段。考慮到城建集團的雄厚資源及經驗及避免同業競爭協議之有關安排，續訂綜合服務框架協議可使本集團及早獲得有關潛在商機的市場信息，從而提高本集團中標的機會，擴大收入來源，鞏固並提升本集團在城市軌道交通行業的市場地位。預期該等交易將透過結合城建集團、其附屬公司及／或聯繫人在提供有關服務方面的資源及專業知識而產生協同效應，並使本集團得以強化其競爭力。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等有關建議續訂之綜合服務框架協議及其項下的持續關連交易的建議年度上限之意見將於考慮獨立財務顧問之意見後載入通函)認為，建議續訂之綜合服務框架協議及其項下擬進行之持續關連交易乃在本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，而協議的條款及條件及其項下擬進行的持續關連交易的收入及支出的建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

III. 訂立新房屋土地租賃框架協議

1. 調整現有房屋土地租賃框架協議項下之年度上限

為規範有關雙方租賃房屋及土地的持續關連交易，本公司與城建集團、其附屬公司或聯繫人於2014年6月18日訂立現有房屋土地租賃框架協議，為期十年，自2014年6月18日起至2024年6月17日止。於2019年11月8日，本公司就截至2022年12月31日止未來三個年度該協議項下擬進行的持續關連交易的年度上限作出決議。

由於本公司於2022年年內訂立有關收購住宅院全部股權之協議，在住宅院併入本集團後導致本集團與城建集團有關房屋土地的持續關連交易增加，因此本公司根據實際情況對現有房屋土地租賃框架協議項下2022年之年度上限作出修訂。於2022年12月16日，董事會決議通過就現有房屋土地租賃框架協議項下截至2022年12月31日止年度之年度上限進行調整，由原有的人民幣2,100萬元調整為人民幣3,500萬元。除調整年度上限之外，現有房屋土地租賃框架協議的其他條款均保持不變。

2. 訂立新房屋土地租賃框架協議

鑑於現有房屋土地租賃框架協議將於2024年6月17日到期，經考慮住宅院併入導致的房屋土地租賃範圍變化，現有協議無法完全覆蓋未來交易需求等因素，本公司於2022年12月16日與城建集團訂立新房屋土地租賃框架協議，為期三年，自2023年1月1日起至2025年12月31日止，並就截至2025年12月31日止未來三個年度該協議項下擬進行的持續關連交易設定年度上限。新房屋土地租賃框架協議生效後，現有房屋土地租賃框架協議將終止。新房屋土地租賃框架協議詳情概述如下：

訂約雙方	本公司 城建集團
協議期限	自2023年1月1日起至2025年12月31日止為期三年
主要條款及條件	根據新房屋土地租賃框架協議： (a) 城建集團、其附屬公司及／或聯繫人同意將租賃物排他地租賃給本集團，作辦公室及營運用途。租賃物的詳情如下： (i) 北京朝陽區安慧里五區6號院1號樓及相應土地，建築面積約為4,200平方米，土地面積約為5,333平方米，每年租賃價格約為人民幣0.96百萬元； (ii) 北京西城區南禮士路頭條七號辦公樓及相應土地，建築面積約為8,000平方米，土地面積約為6,027平方米，每年租賃價格為人民幣11.00百萬元； (iii) 北京市海淀區北太平莊路18號的城建大廈寫字樓第六層A606-608室、A610-11室及B606-09室，建築面積約為1,156平方米，每年租賃價格約為人民幣1.65百萬元；及

- (iv) 北京市東城區東總布胡同5號樓，住總設計院大樓（住總集團）第1-9層1車庫、105、201、301、401、501、601、701、801、901室，建築面積為6,508平方米，每年租賃價格為人民幣7.00百萬元。
- (b) 雙方同意，除上述租賃物外，本集團有權在新房屋土地租賃框架協議有效期內依照新房屋土地租賃框架協議的條款及條件向城建集團、其附屬公司及／或聯繫人承租額外的房屋土地。
- (c) 城建集團應確保和／或促使物業管理公司做好租賃物的物業管理工作，包括但不限於檢查及修繕租賃物及相關的公用設施，以使租賃物保持良好狀態。
- (d) 城建集團同意，因本公司使用租賃物而因權屬問題而可能蒙受或產生的任何損失或損害，向本公司作出補償。
- (e) 在新房屋土地租賃框架協議年期內的任何時間，本集團可發出不少於六個月的通知以終止根據該協議作出並包括在其內的任何租約。

租金及其他費用的釐定與支付

根據新房屋土地租賃框架協議，租金及其他費用按以下各項釐定及支付：

- (a) 雙方須在新房屋土地租賃框架協議有效期內每三年參考當時市場價審核和調整租賃物租費標準。
- (b) 儘管有上文所述慣常的三年租金協調機制，雙方在新房屋土地租賃框架協議有效期內的任何時間均可協商租賃物租金下調事宜。

- (c) 本集團同時應承擔使用租賃物所產生的所有公用費用、物業管理費(如適用)和其他雜費(包括水、電、空調等費用，惟物業稅除外)。
- (d) 本集團應按年度或季度向城建集團、其附屬公司及／或聯繫人繳納房屋租金，有關詳情應在租賃雙方根據新房屋土地租賃框架協議訂立的具體租賃合同中約定。
- (e) 公用費用、物業管理費和雜費的繳納方式應在租賃雙方根據新房屋土地租賃框架協議訂立的具體租賃合同中約定。

實施協議

在新房屋土地租賃框架協議有效期內，本集團成員將不時及在有需要時與城建集團、其附屬公司及／或聯繫人就該框架協議項下擬進行的具體交易訂立具體租賃合同，惟任何該等具體租賃合同應在新房屋土地租賃框架協議的範圍內，並不應違反雙方在新房屋土地租賃框架協議中協定的原則或任何規定。

3. 截至2025年12月31日止三個財政年度的建議年度上限

3.1 歷史交易金額

下表載列本集團與城建集團、其附屬公司及／或聯繫人之間在現有房屋土地租賃框架協議項下截至2021年12月31日止前兩個年度及截至2022年6月30日止六個月的歷史交易金額(包括租金及其他費用，如物業管理費)：

	截至下列日期止財政年度／ 六個月期間的概約歷史交易金額		
	2020年 12月31日 (人民幣 百萬元)	2021年 12月31日 (人民幣 百萬元)	2022年 6月30日 (人民幣 百萬元)
本集團向城建集團、其附屬公司 及／或聯繫人承租房屋土地產 生的支出	17	18	10

3.2 截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限

本公司估計本集團與城建集團、其附屬公司及／或聯繫人之間在新房屋土地租賃框架協議項下的持續關連交易截至2025年12月31日止未來三個年度的年度上限如下：

	截至下列日期止年度的 建議年度上限		
	2023年 12月31日 (人民幣 百萬元)	2024年 12月31日 (人民幣 百萬元)	2025年 12月31日 (人民幣 百萬元)
本集團向城建集團、其附屬公司 及／或聯繫人承租房屋土地產 生的支出	37	39	41

3.3 建議年度上限的釐定基準

上述本集團與城建集團、其附屬公司及／或聯繫人之間在新房屋土地租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易於未來三年的估計年度上限乃主要參考上述歷史交易數據及經考慮下列因素而釐定：

- (a) 北京市寫字樓物業租金上漲的幅度及未來數年租金上漲的可能性及幅度，例如，根據中國寫字樓研究中心發佈的最新統計數字，北京市甲級寫字樓的租金水平於過去三年由每月每平方米約人民幣323元升至每月每平方米約人民幣356元，平均年度租金增長率約為3.13%；
- (b) 中國的通貨膨脹及生活水平改善；
- (c) 受惠於中國城市軌道交通業未來增長的積極投資環境，本集團因業務增長而對額外寫字樓及營運場所的需求上升，以及本集團可能與城建集團、其附屬公司及／或聯繫人訂立的潛在新物業租約；

- (d) 對本集團於2024年及2025年向城建集團、其附屬公司及／或聯繫人租用房屋及土地而產生的支出估計金額加入緩衝額，以應付該年內上述交易金額因市場價格突然上升而出現的任何意外增幅；及
- (e) 住宅院及北京住總集團有限責任公司（城建集團之全資附屬公司）軌道交通工程總承包部併入本公司導致的本公司與城建集團房屋租賃總量增長較大。

4. 訂立新房屋土地租賃框架協議的原因及裨益

訂立新房屋土地租賃框架協議可為本集團取得長期的物業使用權，因而避免本集團因搬遷而引致不必要的營運中斷，並可確保本集團長期發展和持續經營。同時，訂立新房屋土地租賃框架協議可節省如室內裝修及租賃重續費用（如屬短期租賃）的初始成立成本，符合本集團的商業利益。

董事（包括獨立非執行董事）認為，對現有房屋土地租賃框架協議項下截至2022年12月31日止年度之年度上限的調整以及本集團與城建集團、其附屬公司及／或聯繫人之間在新房屋土地租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易以及截至2025年12月31日止三個年度的建議年度上限乃在本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，且屬公平合理，並符合股東及本公司的整體最佳利益。

IV. 香港上市規則的涵義

截至本公告日期，城建集團直接及間接持有本公司合計42.34%的權益，其為本公司的控股股東，並構成香港上市規則第14A章項下的關連人士。因此，根據香港上市規則第14A章，本集團與城建集團訂立的綜合服務框架協議、新房屋土地租賃框架協議及該等協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於綜合服務框架協議項下擬進行的本集團向城建集團、其附屬公司及／或聯繫人提供綜合服務的建議年度上限之最高適用百分比率高於5%，該等持續關連交易須遵守香港上市規則第14A章項下有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由於綜合服務框架協議項下擬進行的城建集團、其附屬公司及／或聯繫人向本集團提供綜合服務的建議年度上限之最高適用百分比率高於5%，該等持續關連交易須遵守香港上市規則第14A章項下有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

由於調整現有房屋土地租賃框架協議年度上限及訂立新房屋土地租賃框架協議項下擬進行的持續關連交易的建議年度上限之最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，該等持續關連交易須遵守香港上市規則第14A章項下有關申報、公告及年度審閱之規定，惟可獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

裴宏偉先生及史樺鑫女士因於城建集團任職，被視為於上述本集團與城建集團、其附屬公司及／或聯繫人擬進行的持續關連交易中擁有重大利益，因此彼等已在董事會會議就有關決議案放棄投票。除上文所述者外，概無其他董事於相關交易中擁有重大權益，或須就相關董事會決議案放棄投票。

V. 一般資料

有關本公司的資料

本公司主要從事城市軌道交通、工業與民用建築及市政工程等領域的設計、勘察及諮詢業務以及城市軌道交通領域相關工程承包業務。

有關城建集團的資料

城建集團為北京市人民政府下屬的一家國有獨資有限責任公司，主營業務包括工程承包、房地產開發和設計諮詢，其最終實益擁有人為北京市人民政府。

VI. 臨時股東大會

本公司將召開臨時股東大會藉以（其中包括）獲得獨立股東有關續訂綜合服務框架協議及其項下截至2025年12月31日止三個年度擬進行的持續關連交易的收入及支出的建議年度上限的批准。城建集團、其附屬公司及／或聯繫人將於臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會（由全體獨立非執行董事組成）已設立並向獨立股東就建議續訂之綜合服務框架協議的條款及截至2025年12月31日止三個年度據此擬進行的持續關連交易的建議年度上限提供意見。本公司亦已委任獨立財務顧問就相同事項向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。

本公司將於適當的時候向股東寄發通函，當中載有（其中包括）(i)有關建議續訂之綜合服務框架協議及其項下截至2025年12月31日止三個年度擬進行的持續關連交易的建議年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的函件；及(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，而本公司臨時股東大會通告亦會一併寄發予股東。由於需要一定時間完成載入有關通函內之若干資料，本公司或會於本公告刊發15個營業日之後寄發通函。

VII. 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具香港上市規則賦予之含義
「董事會」	指	本公司董事會
「城建集團」	指	北京城建集團有限責任公司，本公司的控股股東，持有本公司42.34%股權及其為北京市人民政府下屬國有獨資企業
「本公司」	指	北京城建設計發展集團股份有限公司，於中國註冊成立之股份有限公司，其H股在香港聯交所主板掛牌(股份代號：1599)上市
「關連人士」	指	具香港上市規則賦予之含義
「控股股東」	指	具香港上市規則賦予之含義
「董事」	指	本公司董事
「EPC」	指	設計、採購和施工
「現有房屋土地租賃 框架協議」	指	本公司於2014年6月18日與城建集團訂立的房屋土地租賃框架協議
「建築面積」	指	建築面積
「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

「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事，即王國鋒先生、覃桂生先生、馬旭飛先生及夏鵬先生組成的獨立董事委員會，以就建議續訂之綜合服務框架協議的條款及截至2025年12月31日止三個年度擬進行的持續關連交易的收入及支出的建議年度上限向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據香港上市規則須就於臨時股東大會提呈有關續訂綜合服務框架協議及據此擬進行的持續關連交易的建議年度上限的決議案放棄表決者以外的股東
「綜合服務框架協議」	指	本公司與城建集團於2022年12月16日簽署的綜合服務框架協議
「租賃物」	指	本集團根據新房屋土地租賃框架協議向城建集團、其附屬公司及／或聯繫人承租的房屋及土地（只用作辦公及經營用途），包括位於中國北京的總建築面積共約19,864平方米的四處房屋及總土地面積約11,360平方米的相關土地
「新房屋土地租賃 框架協議」	指	本公司於2022年12月16日與城建集團訂立的房屋土地租賃框架協議
「避免同業競爭協議」	指	城建集團與本公司於2014年1月24日訂立的避免同業競爭協議，經訂約方於2014年6月16日訂立的避免同業競爭協議之補充協議一、於2015年10月29日訂立的避免同業競爭協議之補充協議二及於2021年11月10日訂立的避免同業競爭協議之補充協議三修訂
「PPP」	指	政府和社會資本合作(Public-Private-Partnership)模式
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「住宅院」	指	北京市住宅建築設計研究院有限公司
「股東」	指	本公司之股份持有人

「平方米」	指	平方米
「附屬公司」	指	具香港上市規則賦予之含義
「避免同業競爭協議之補充協議一」	指	城建集團與本公司於2014年6月16日訂立的補充協議，以修訂城建集團與本公司於2014年1月24日訂立的避免同業競爭協議
「避免同業競爭協議之補充協議二」	指	城建集團與本公司於2015年10月29日訂立的補充協議二，以修訂城建集團與本公司於2014年1月24日訂立並經於2014年6月16日訂立的補充協議一修訂的避免同業競爭協議
「避免同業競爭協議之補充協議三」	指	城建集團與本公司於2021年11月10日訂立的補充協議三，以修訂城建集團與本公司於2014年1月24日訂立並經分別於2014年6月16日訂立的補充協議一及2015年10月29日訂立的補充協議二修訂的避免同業競爭協議

承董事會命
北京城建設計發展集團股份有限公司
董事長
裴宏偉

北京，2022年12月16日

於本公告日期，本公司執行董事為王漢軍及李國慶；本公司非執行董事為裴宏偉、史樺鑫、彭冬東、李飛、汪濤及唐其夢；及本公司獨立非執行董事為王國鋒、覃桂生、馬旭飛及夏鵬。