

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)

**須予披露交易
加拿大資產出售事項**

出售事項

董事局欣然宣佈，於2025年11月6日（多倫多時間，聯交所交易時段後），買方及買方母公司與賣方（本公司全資附屬公司）及賣方母公司（本公司全資附屬公司）訂立協議，據此賣方同意向買方出售、出讓及轉讓，而買方同意向賣方購買作為持續經營業務的加拿大資產，代價為93,288,000加元（相當於約港幣514,017,000元）。

上市規則涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

出售事項

董事局欣然宣佈，於2025年11月6日（多倫多時間，聯交所交易時段後），買方及買方母公司與賣方（本公司全資附屬公司）及賣方母公司（本公司全資附屬公司）訂立協議，據此賣方同意向買方出售、出讓及轉讓，而買方同意向賣方購買作為持續經營業務的加拿大資產，代價為93,288,000加元（相當於約港幣514,017,000元）。

協議

協議的主要條款概述如下：

日期

2025年11月6日

訂約方

- (a) 賣方，為本公司全資附屬公司；
- (b) 賣方母公司，為賣方控股公司及本公司全資附屬公司；
- (c) 買方；及
- (d) 買方母公司，為買方的母控股公司。

(統稱「訂約方」)

根據董事在作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及買方母公司以及彼等最終實益擁有人均屬獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與之無關連的第三方。

標的事項

賣方同意向買方出售、出讓及轉讓，而買方同意向賣方購買作為持續經營業務的加拿大資產。有關加拿大資產的進一步詳情載於下文「有關加拿大資產的資料」一段。

代價

出售事項的代價為93,288,000加元（相當於約港幣514,017,000元）。代價將按以下方式支付及清償：

- (a) 須於協議簽署的兩(2)個營業日內將3,000,000加元（相當於約港幣16,530,000元）以電匯方式支付予賣方律師信託賬戶或其指定賬戶，作為按金（「按金」）；及
- (b) 視交割安排而定，於交割日期將代價的結餘以可立即動用的資金通過電匯支付予賣方指定賬戶。

按金須存入計息賬戶。交割後，按金及應計利息須支付予賣方，並抵銷買方應付的一部分代價。

代價乃由賣方與買方經考慮(i)加拿大的現行房地產市場狀況；(ii)鄰近該物業的類似物業的市價；及(iii)該物業於2025年9月30日的賬面值約71,491,000加元（相當於約港幣393,915,000元）後按一般商業條款經公平磋商計算得出。

擔保

為促使賣方或買方（視情況而定）訂立協議，買方母公司或賣方母公司（視情況而定）無條件且不可撤銷地共同及個別向買方（為買方母公司）或賣方（為賣方母公司）（視情況而定）承諾及同意：買方母公司擔保買方履行其於協議項下的彌償義務，或賣方母公司擔保賣方履行其於協議中載列的所有責任及義務（視情況而定）。

所有訂約方同意並確認，買方母公司或賣方母公司（視情況而定）除根據協議的擔保條款明確規定者外，對協議不負有任何義務、職責或責任。一旦買方母公司或賣方母公司（視情況而定）履行有關擔保條款下各自的義務，其應自動解除協議項下的所有責任及義務。

交割條件

出售事項的完成須待以下條件於下文所載的交割時間（就下文條件(a)至(f)而言）或交割終止日期（就下文條件(g)而言）或之前達成及／或獲豁免（如適用）後方可作實：

- (a) 協議所載(i)賣方向買方；及(ii)買方向賣方作出的聲明及保證應在交割時間屬真實準確。
- (b) 買方及／或賣方將於交割時間或之前遵守或履行協議內的所有重大條款、契諾及條件須於交割時得到實質遵守或履行。
- (c) 加拿大資產不附帶任何及所有留置權、產權負擔及除協議項下准許的產權負擔外的產權負擔。
- (d) 賣方已獲得所有必要的內部所需批准，以使賣方完成協議項下的交易。
- (e) 賣方集團各成員公司及賣方集團的任何聯屬人士（如有要求）須已無條件獲得任何適用司法管轄區的政府及監管機構、股票交易所、上市機構及任何第三方的所有同意、許可、批准及認可。

- (f) 已遵守適用於賣方集團任何成員公司或賣方母公司的母控股公司的任何股票交易所或上市機構的規則項下的所有適用規定（包括上市規則）。
- (g) 訂約方完成出售事項的義務須待以下條件獲達成後方可作實：即在交割終止日期前，訂約方應已根據《牌照法》取得或促使取得與出售事項相關的所有監管批准，包括簽發或承諾簽發一項《牌照法》下的執照，以取代現有與加拿大業務相關的執照（「**監管條件**」）。監管條件屬於適用法例的要求，必須根據協議予以滿足。

終止

在協議條款的規限下，如交割於交割終止日期或之前尚未發生，則協議將自動終止，且訂約方各自將解除於協議項下的所有責任及義務，且按金（連同所有已賺取利息）將退還予買方，惟買方及賣方可能書面協定將交割日期延長至交割終止日期後。

在協議條款的規限下，如上文「交割條件」一段所載條件(a)至(f)於交割時間或之前未達成或未獲豁免（如適用），則買方及／或賣方可通過書面通知終止協議，隨後須向買方退還按金（連同所有已賺取利息），並解除責任，惟上文所載條件(f)無法獲豁免。

然而，如因賣方違反或違約而未能達成條件，則賣方仍須承擔責任，且退還按金連同所有應計利息不得損害買方對賣方或賣方集團的任何成員公司尋求任何申索或採取法律行動的權利。反之，如純因買方違反或違約而未能達成條件，則按金及所有應計利息應予以沒收並作為違約金支付予賣方，且賣方不得對買方進行申索或採取法律行動。

在協議條款的規限下，倘未能達成上文「交割條件」一段所載條件(g)所規定的監管條件，則協議應自動終止，且訂約方各自將解除在協議項下的所有責任及義務，且按金連同所有已賺取利息應立即無扣減地退還予買方，且此後賣方及買方均不得就協議、出售事項、適用法例、法律或衡平法對另一方享有任何進一步的權利或追索權。

交割

除非訂約方另行協定，否則交割將於交割日期完成，且文件將於交割日期或之前以電子方式交換。

有關加拿大資產的資料

賣方將出售的資產包括自交割時間起由賣方擁有的位於該物業或專用於加拿大業務的所有物業及資產（不包括除外資產）。有關資產包括但不限於：(a) 該物業（包括該土地以及位於該土地之上或之下的該等樓宇）；(b) 個人財產；(c) 向賣方或其任何聯屬人士頒發或授予的開展加拿大業務所需的可轉讓許可；(d) 專用於加拿大業務或僅與加拿大業務有關的相關合約及安排；(e) 預付開支及按金；(f) 商業名稱；(g) 自交割日期起計及之後產生的應收租賃及服務協議付款；及(h) CASL 同意（統稱為「加拿大資產」）。

有關該物業的資料

該土地位於加拿大安大略省 Waterloo, Lexington Road 215號及229號，由本集團於2018年收購。該土地佔地面積約為19,020平方米，規劃用途為混合住宅。於2018年收購後，本集團將該地盤開發成名為「Hygate on Lexington」的長者居所。建設於該土地上的該等樓宇及附屬設施的總建築面積約為17,762平方米。

出售事項的財務影響及所得款項用途

根據賣方的未經審核管理賬目，於截至2024年12月31日止兩個財政年度各年，加拿大資產應佔的溢利／（虧損）淨額（包括除稅前及除稅後）如下：

	截至2023年 12月31日 止年度 約加元 (未經審核)	截至2024年 12月31日 止年度 約加元 (未經審核)
除稅前溢利／（虧損）	(4,808,377)	189,572
除稅後溢利／（虧損）	(4,808,377)	189,572

於2025年9月30日，該物業的賬面值約為71,491,000加元（相當於約港幣393,915,000元）。

該物業在本公司於2025年9月30日的未經審核綜合財務報表所示的賬面值約為71,491,000加元（相當於約港幣393,915,000元）。待核數師審核及確認後，本集團預期將從出售事項中錄得淨收益約20,176,000加元（相當於約港幣111,170,000元），該收益乃根據本集團就出售事項將收取的代價93,288,000加元（相當於約港幣514,017,000元），減去於2025年9月30日該物業的賬面值，再扣除相關稅項及任何估計相關開支後計算得出。

股東務請注意，本集團綜合財務報表所確認的出售事項的實際損益金額將取決於出售事項的資產淨值／負債淨額及於出售事項完成時產生的附帶交易成本而定。因此，出售事項的實際損益金額將有待審計，且可能有別於上文所述金額。

本公司擬將出售事項所得款項淨額用作本集團的一般營運資金。

進行出售事項的理由及裨益

董事認為，出售事項是本集團按合理價格變現加拿大資產及增強本集團現金流的良機。

一方面，出售事項所得款項將直接增厚本集團營運資金，充實現金流儲備，顯著增強本集團財務穩健性與抗風險能力，為本集團未來業務發展奠定更加堅實基礎。

另一方面，通過剝離本集團非核心業務，本集團戰略重心將進一步聚焦錨定高端玻璃幕牆及光伏建築一體化（BIPV）業務，有助於本集團不斷實現業務突破，創造更高的業務盈利，實現本公司可持續發展。

經計及上述因素，董事認為，協議的條款及出售事項均按一般商業條款訂立，屬公平合理，且訂立協議符合本公司及股東的整體利益。

有關本公司及訂約方的資料

本集團主要從事總承包業務、幕牆工程業務（包括幕牆系統的設計、工程、製造及安裝）及運營管理業務。

賣方為一家根據加拿大聯邦法律註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司，主要從事物業持有業務。

賣方母公司為一家根據加拿大聯邦法律註冊成立的公司，為賣方的控股公司，亦為本公司的全資附屬公司，主要從事投資控股業務。

買方為一家根據安大略省法律成立的有限合夥企業，由其一般合夥人The Royale GP Corporation代表，主要在加拿大從事長者居所的運營及管理。買方的最終擁有人為買方母公司。

買方母公司為一家根據英屬哥倫比亞省法律成立的公司，且為買方的控股公司，其為一家在多倫多證券交易所上市的上市公司，亦是加拿大最大的長者生活服務供應商之一，其在安大略省、英屬哥倫比亞省、艾伯塔省和薩斯喀徹溫省運營82處居所，以Aspira品牌提供退休居所（獨立式、輔助式和記憶護理）、長期護理和第三方管理服務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及買方母公司以及彼等最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）且與之無關連的第三方。

上市規則涵義

由於有關出售事項的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

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：

「聯屬人士」	指	就任何人士而言，直接或間接控制該名人士或受該名人士直接或間接控制的任何其他人士，或與該名人士受直接或間接共同控制的任何其他人士，並包括與聯屬人士有類似關係的任何人士；且就本釋義而言，倘該名人士符合下列任一情況，即被視為「控制」其他人士：(a)透過擁有具表決權的證券、合約或其他方式，直接或間接擁有操控或促使操控該名其他人士的管理及政策的權力；或(b)擁有該名其他人士的股份或其他證券的實益權益及／或行使其股份或其他證券的適用投票權的能力，而該等股份或其他證券合計賦予該名人士總投票權的50%以上，可於該名其他人士的股東大會上就所有或絕大部份事項行使；而「受控」一詞應具有類似涵義
--------	---	---

「協議」	指	買方、買方母公司、賣方及賣方母公司就出售事項所訂立日期為2025年11月6日的買賣協議
------	---	---

「適用法例」	指	就任何人士、物業、交易、事件或其他事項而言，任何就有關或適用於加拿大資產或加拿大業務、有關人士、物業、交易、事件或其他事項具有法律效力的任何安大略省的法律、規則、法規、條例、命令、判決、法令、條約或其他規定
「福利計劃」	指	提供任何僱員福利、退休金、健康、福利、醫療、牙科、傷殘、人壽保險的任何計劃、安排、協議、方案、政策、慣例或承諾以及任何類似計劃、方案、安排或慣例，於各情況下：(a) 惠及賣方的僱員、高級管理人員或董事，或因向賣方提供與加拿大業務相關的工作或服務而獲取報酬的其他非僱員人士（或該等人士的配偶、受贍養人、遺屬或受益人）；或(b) 由賣方維持、贊助或資助者，或(c) 賣方或其任何聯屬人士（視情況而定）據此已承擔或將承擔任何負債或者或有負債，惟福利計劃不應包含賣方或其任何聯屬人士（視情況而定）須參與或遵守的法定福利計劃，包括加拿大退休金計劃及依據適用健康稅、職場安全保險與就業保險法規所實施的計劃
「董事局」	指	董事局
「該等樓宇」	指	個別或整體而言，所有位於該土地之上、之內或之下的樓宇、構築物及固定改良設施，以及有關樓宇與構築物之內或之外、用於有關樓宇運營的所有改良設施與裝置，而「樓宇」指該等樓宇中任何一幢，且始終包含稱為「 <i>Hygate on Lexington</i> 」的主要住宅退休院舍大樓，以及位於該物業內、原由 Schlegel Villages Inc. 營運、稱為「Pinehaven」的前長期護理設施（即 Pinehaven 樓）
「營業日」	指	星期六、星期日或安大略省多倫多市法定假日以外的任何日子
「商業名稱」	指	任何加拿大業務的商號或名稱，包括「 <i>Hygate</i> 」及「 <i>Hygate on Lexington</i> 」
「加元」	指	加拿大法定貨幣加元
「加拿大資產」	指	具有本公告「有關加拿大資產的資料」一節所界定的涵義

「加拿大業務」	指	賣方或其任何聯屬人士於該物業現時及以往經營、以商業名稱 <i>Hygate on Lexington</i> 所周知的退休生活服務業務
「CASL 同意」	指	賣方或其任何聯屬人士（視情況而定）根據加拿大《打擊濫發訊息法例》(Anti-Spam Legislation) 就加拿大業務的營運而取得或獲授的所有同意（如有）
「交割」	指	根據協議完成向買方出售及由買方購買加拿大資產
「交割日期」	指	2025年12月15日，或訂約方可能另行約定的其他日期
「交割終止日期」	指	2025年12月31日（視乎協議而定）
「本公司」	指	中國建築興業集團有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市（股份代號：830）
「關連人士」、 「控股公司」、 「百分比率」、 「附屬公司」	指	各具有上市規則賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方就出售事項所支付的購買價款
「合約」	指	專用於加拿大資產或加拿大業務或僅與加拿大資產或加拿大業務有關的所有合約、協議、租賃、授權、分租、轉授權及安排（不論口頭還是書面），賣方或其任何聯屬人士（視情況而定）為其中一方，或賣方或其任何聯屬人士（視情況而定）受其約束，惟不包括：(a) 協議及根據協議簽立及交付的任何其他協議、證明或文據；(b) 福利計劃；及(c) 除外合約
「按金」	指	具有本公告「協議—代價」一節所界定的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據協議擬向買方出售加拿大資產

「僱員」	指	賣方或其任何聯屬人士（視情況而定）在該物業以全職、兼職、暫時或臨時形式僱用的與加拿大業務有關的個人（不論是否加入工會）
「產權負擔」	指	以加拿大資產或其任何部分或其中權益作抵押或產生擔保權益的所有抵押、質押、押記、留置權、債權證、信託契據、擔保轉讓、擔保權益、有條件銷售合約或其他所有權、保留協議或類似權益或文據，以及影響加拿大資產或其任何部分或其中權益的所有權的任何協議、租賃、選擇權、地役權、通行權、限制、執行或其他產權負擔（包括有關上述任何事項的通知或其他登記），不論是否已註冊
「除外資產」	指	以下資產不包括在加拿大資產內： (a) 協議中指定的有關資產（如有）； (b) 協議中指定的須予解除的產權負擔； (c) 賣方或其任何聯屬人士就加拿大業務於交割日期到期或應計的所有應收賬款、收入、貿易賬款、應收票據、賬面債項及其他債項，以及該等賬款、票據或債項的所有抵押物的全部利益； (d) 賣方或其任何聯屬人士擁有或持有或代賣方或其任何聯屬人士持有的任何現金、銀行結餘、銀行及其他存款機構管有的款項、固期或定期存款及類似現金項目，惟屬預付開支及按金一部分的有關項目除外； (e) 賣方或其任何聯屬人士的公司、財務及稅務記錄，以及賣方或其任何聯屬人士並非專門或主要與加拿大業務有關的任何記錄； (f) 開展加拿大業務所需的省外、銷售、消費或其他類似牌照，或賣方或其任何聯屬人士獲發或持有的登記證書，不論是否與加拿大業務有關； (g) 就加拿大業務或加拿大資產於交割前支付的稅項重新評估的退款；

- (h) 收取賣方支付的任何稅款退款的權利；
- (i) 保單及根據該等保單收取保險賠償的權利；
- (j) 福利計劃及賣方或其任何聯屬人士就該等福利計劃持有的所有資產及權利；
- (k) 除外合約；
- (l) 直至交割日期存放在保險供應商及Enova Energy Corporation的按金及部分住宅租賃按金、預付開支及按金；及
- (m) 協議內未提述的有關合約

「除外合約」	指	協議中並未列示的有關合約，包括(a)訂約方明確排除的所有合約，以及(b)與經紀人或代理人就出售全部或任何部分加拿大資產所簽訂的所有合約
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港幣」	指	香港法定貨幣港幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「Hygate Management」	指	Hygate Management Services Corp.，一家根據加拿大聯邦法律註冊成立的公司，為賣方的聯屬人士及本公司的全資附屬公司
「該土地」	指	位於加拿大安大略省 Waterloo, Lexington Road 215 號及229號的全部或整片土地，亦稱為「Part Block A Plan 1313 and Part Lot 7 German Company Tract, Parts 1, 4 & 5, Plan 58R6774 and Part 3, Plan 58R2194; subject to an easement in gross over Part 1, Plan 58R17857 as in WR853469; subject to an easement in gross over Part Block A, Plan 1313 and Part Lot 7, German Company Tract, Being Part 1, Plan 58R20971 as in WR1298354; City of Waterloo」
「《牌照法》」	指	2010年退休院舍法案（安大略省）及相關法規，均經不時修訂
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約方」	指	具有本公告「協議－訂約方」一節所界定的涵義

「退休金計劃」	指	提供退休金、退休金福利或退休儲蓄的福利計劃，包括退休金計劃、補足退休金或補助養老金、「註冊退休儲蓄計劃」（定義見《加拿大所得稅法》）、「多僱主計劃」（定義見《加拿大所得稅法》）、「註冊退休金計劃」（定義見《加拿大所得稅法》）及「退休補償安排」（定義見《加拿大所得稅法》）
「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
「預付開支及按金」	指	加拿大業務或加拿大資產預付或代表加拿大業務或加拿大資產預付的款項的未動用部分，包括稅項、評估費、差餉及費用、水電費及於任何公用設施或任何政府機關的按金，但不包括(a)與加拿大業務有關的賣方或其任何聯屬人士（視情況而定）的個人所得稅或其他稅項，(b)與開展加拿大業務所需任何執照有關的任何費用或收費，(c)任何除外資產及(d)不可轉讓的任何預付款項及按金
「該物業」	指	該土地及該等樓宇，以及建於該土地之上或之下的該等樓宇
「買方」	指	The Royale LP, 根據安大略省法律成立的有限合夥企業，由其一般合夥人The Royale GP Corporation代表
「買方母公司」	指	Sienna Senior Living Inc.，一家根據英屬哥倫比亞省法律成立的公司，為買方的母控股公司
「監管條件」	指	具有「協議—交割條件」一節所界定的涵義
「股份」	指	本公司股本中每股港幣0.01元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「交割時間」	指	交割日期上午十二時零一分（多倫多時間）
「賣方」	指	Hygate Property Corp.，一家根據加拿大聯邦法律註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司

「賣方集團」	指	賣方、賣方母公司及彼等各自的聯屬人士的統稱，有關聯屬人士限於賣方、Hygate Management 及賣方母公司
「賣方母公司」	指	Hygate Investment Corp.，一家根據加拿大聯邦法律註冊成立的公司，為賣方的母控股公司及本公司的全資附屬公司
「%」	指	百分比

就本公告而言及僅供說明之用，加元已按1加元兌港幣5.51元的匯率換算成港幣。概不表示任何加元金額已經或可以按照上述匯率或任何其他匯率兌換。

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，2025年11月6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。