

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。

C&D INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED C&D Property Management Group Co., Ltd
建發國際投資集團有限公司 建發物業管理集團有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司) (於英屬處女群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1908) (股份代號：2156)

有關提供商業項目管理服務 之 持續關連交易

茲提述建發國際及建發物業日期均為二零二二年九月七日的聯合公告，內容涉及(其中包括)，建發商管向建發房產、建發國際、其附屬公司(但不包括建發物業集團(關聯附屬公司除外))及其關聯公司之各類商業資產項目等提供商業項目管理服務的框架協議，而框架協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿。

經重續框架協議

建發國際董事會及建發物業董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月五日(交易時段後)，建發房產、建發國際及建發商管簽訂經重續框架協議，據此，建發商管將會在二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日期間向建發房產、建發國際、其附屬公司(但不包括建發物業集團(關聯附屬公司除外))及其關聯公司之各類商業資產項目等提供商業項目管理服務。

上市規則之涵義

就建發國際而言

建發房產為建發國際之控股股東，因而為建發國際之關連人士。因此，根據上市規則，與建發房產訂立的經重續框架協議項下擬進行交易構成建發國際之持續關連交易。由於與餘下建發房產集團訂立的經重續框架協議項下擬進行交易之年度上限之一項或以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，經重續框架協議項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

就建發物業而言

建發房產及建發國際為建發物業之控股股東，因而為建發物業之關連人士。因此，根據上市規則，與建發房產及建發國際訂立的經重績框架協議項下擬進行交易構成建發物業之持續關連交易。由於與餘下建發房產集團及餘下建發國際集團訂立的經重績框架協議項下擬進行交易之年度上限之一項或以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，經重績框架協議項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

茲提述建發國際及建發物業日期均為二零二二年九月七日的聯合公告，內容涉及(其中包括)，建發商管向建發房產、建發國際、其附屬公司(但不包括建發物業集團(關聯附屬公司除外))及其關聯公司之各類商業資產項目等提供商業項目管理服務的框架協議，而框架協議將於二零二四年十二月三十一日屆滿。

經重績框架協議

建發國際董事會及建發物業董事會欣然宣佈，於二零二四年十二月五日(交易時段後)，建發房產、建發國際及建發商管簽訂經重績框架協議，據此，建發商管將會在二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日期間向建發房產、建發國際、其附屬公司(但不包括建發物業集團(關聯附屬公司除外))及其關聯公司之各類商業資產項目等提供商業項目管理服務。經重績框架協議之主要條款載列如下：

日期

二零二四年十二月五日

訂約方

- (1) 建發房產；
- (2) 建發國際；及
- (3) 建發商管，建發物業之全資附屬公司

年期

二零二五年一月一日至二零二七年十二月三十一日

服務

建發商管將向建發房產、建發國際、其附屬公司(但不包括建發物業集團(關聯附屬公司除外))及其關聯公司之各類商業資產項目提供商業項目管理服務。

建發商管將提供的商業項目管理服務主要包括：

- (i) 前期定位及設計諮詢：對未開業的商業項目提供前期定位、規劃及設計諮詢等服務；及
- (ii) 運營期管理：對已開業的商業項目提供招商管理、運營管理及策劃營銷等服務。

商業項目管理服務費用

就上述每一項服務收取之商業項目管理服務費用如下：

- (i) 前期定位及設計諮詢管理費按項目管理面積(包括停車場)以每年每平方米人民幣50元計取。費用自按項目引入建發商管起至項目正式開業止的實際時間乘以以上費率計算；及
- (ii) 運營期管理服務費按收費類型計取，分別為：
 - (1) 運營管理服務費，其中：基礎管理服務費率為全口徑項目營業收入的3%，提成管理服務費率為項目經營利潤的5%；
 - (2) 品牌使用費，服務費為管理面積(包括停車場)在5萬平方米以上的項目為每年人民幣100萬元，5萬平方米以下的項目為每年人民幣50萬元；
 - (3) 平台輸出管理服務費，服務費率為全口徑項目營業收入的0.5%；及
 - (4) 商業物業經營期酬金，服務費為管理面積(包括停車場)每月每平方米人民幣1.2元。

「全口徑項目營業收入」指項目租金收入及其他商業收入總和，「項目經營利潤」指「全口徑項目營業收入」扣除營業稅金及項目營業成本費用(不含提成管理服務費)。

應付建發商管的商業項目管理服務費可經考慮項目實際情況經訂約雙方一致協商同意後參照市場化方式另行確定收費模式，惟建發商管收取的服務費用不得高於項目附近其他商管公司提供同等服務所收取費用水平。

過往交易金額

截至二零二三年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二四年九月三十日止九個月框架協議項下建發商管分別向(i)餘下建發房產集團；及(ii)餘下建發國際集團收取的服務費的過往交易金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至 二零二四年 九月三十日 止九個月
	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	人民幣千元
向餘下建發房產集團收取費用	14,537	38,900	31,500
向餘下建發國際集團收取費用	1,454	8,200	6,900
總計	15,991	47,100	38,400

年度上限

下表載列截至二零二七年十二月三十一日止三個年度各年經重續框架協議項下建發商管分別向(i)餘下建發房產集團；及(ii)餘下建發國際集團收取的商業項目管理服務費用的年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二五年 人民幣千元	二零二六年 人民幣千元	二零二七年 人民幣千元
向餘下建發房產集團收取費用	60,000	70,000	80,000
向餘下建發國際集團收取費用	12,000	16,000	20,000
總計	72,000	86,000	100,000

在釐定年度上限時，建發國際董事會及建發物業董事會各自已考慮(其中包括)下列主要因素：

- (i) 建發房產及建發國際擬委託的商業項目截至二零二七年十二月三十一日止三個年度的預期經營環境和市場情況；
- (ii) 建發房產及建發國際擬委託的商業項目的位置、數量及管理面積；
- (iii) 建發房產及建發國際未來可能新增持有的商業項目情況及對商業運營管理服務的需求；
- (iv) 參考可資比較市場水平預期收取的費用；及
- (v) 同類行業代表性企業商業運營管理業務的運作模式和收入成本構成。

有關經重續框架協議訂約方之資料

建發國際為於開曼群島註冊成立的有限公司及建發物業控股股東，於本公告日期持有536,932,364股已發行建發物業股份(佔建發物業已發行股份約38.13%)；並可行使益能國際有限公司(「益能」)直接持有的219,945,505股建發物業股份的投票權。建發國際集團主要於中國從事房地產開發、房地產產業鏈投資服務及新興產業投資業務。於本公告日期，(i)益能持有1,142,467,712股已發行建發國際股份，相當於建發國際已發行股本約56.64%；(ii)益能由益鴻國際有限公司(「益鴻」)全資擁有；及(iii)益鴻由建發房產全資擁有。

建發房產為於中國成立的有限責任公司，為建發國際及建發物業控股股東，其主要從事房地產開發、商業運營、物業管理及投資等業務。於本公告日期，建發房產由廈門建發股份有限公司(「建發股份」，其股份在上海證券交易所上市(股份代號：600153))及廈門建發集團有限公司(「廈門建發」)分別擁有54.65%及45.35%權益。建發股份由其公眾股東及廈門建發分別擁有53.97%及46.03%權益。廈門市人民政府國有資產監督管理委員會為建發房產的最終股東。建發股份主要從事供應鏈營運、房地產開發及產業投資等。

建發商管為於中國成立的有限責任公司，為建發物業全資附屬公司，其主要從事商業綜合體管理及企業管理諮詢。建發物業集團主要於中國從事物業管理服務、社區增值及協同服務、非業主增值服務及商業物業運營管理服務。

董事會批准

經建發國際董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無建發國際董事於經重績框架協議項下擬進行交易中擁有重大權益，因此並無建發國際董事須就審議通過經重績框架協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

經建發物業董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無建發物業董事於經重績框架協議項下擬進行交易中擁有重大權益，因此並無建發物業董事須就審議通過經重績框架協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

訂立經重績框架協議之原因及裨益

建發國際

建發國際董事會(包括獨立非執行董事)認為：由於建發國際以房地產開發為主業，訂立經重績框架協議將旗下商業項目等持有型資產的運營委託給附屬公司建發物業管理，有利於建發國際專注於主業的發展和經營，並提高旗下商業資產的管理運營效率。

建發國際董事會(包括獨立非執行董事)認為經重績框架協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，為於建發國際集團一般及正常業務過程中訂立且符合建發國際及其股東的整體利益。

建發物業

建發物業董事會(包括獨立非執行董事)認為：自2022年起建發物業將業務範圍拓展至同樣為輕資產服務領域的商業資產管理，已逐步累積了管理經驗，管理規模和業務範圍也穩步增長，訂立經重績框架協議將有助於建發物業繼續深耕商業資產管理業務，符合建發物業成為一家「物業管理+商業運營」的輕資產服務商的發展戰略，亦有利於建發物業繼續拓寬並豐富業務基礎。

建發物業董事會(包括獨立非執行董事)認為經重績框架協議乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，為於建發物業集團一般及正常業務過程中訂立且符合建發物業及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

就建發國際而言

建發房產為建發國際之控股股東，因而為建發國際之關連人士。因此，根據上市規則，與建發房產訂立的經重績框架協議項下擬進行交易構成建發國際之持續關連交易。由於與餘下建發房產集團訂立的經重績框架協議項下擬進行交易之年度上限之一項或以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，經重績框架協議項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

就建發物業而言

建發房產及建發國際為建發物業之控股股東，因此為建發物業之關連人士。因此，根據上市規則，與建發房產及建發國際訂立的經重績框架協議項下擬進行交易構成建發物業之持續關連交易。由於與餘下建發房產集團及餘下建發國際集團訂立的經重績框架協議項下擬進行交易之年度上限之一項或以上適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，經重績框架協議項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審核規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有指明外，下列詞匯具有以下涵義：

「英屬處女群島」 指 英屬處女群島

「建發商管」 指 廈門建發商業管理有限公司(前稱廈門悅發商業管理有限公司)，於中國成立之有限責任公司，為建發物業全資附屬公司

「建發國際」	指	建發國際投資集團有限公司，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，並為建發物業之控股股東
「建發國際董事會」	指	建發國際董事會
「建發國際董事」	指	建發國際的董事
「建發國際集團」	指	建發國際及其附屬公司，而如文義有所規定，包括其聯營公司及合營企業
「建發物業」	指	建發物業管理集團有限公司，於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，其股份於聯交所主板上市
「建發物業董事會」	指	建發物業董事會
「建發物業董事」	指	建發物業董事
「建發物業集團」	指	建發物業及其附屬公司，而如文義有所規定，包括其聯營公司及合營企業
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，分別為建發國際及建發物業之控股股東
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「框架協議」	指	建發房產、建發國際及建發商管於二零二二年九月七日簽訂有關建發商管向建發房產、建發國際、其附屬公司(但不包括建發物業集團(關聯附屬公司除外))及其關聯公司之各類商業資產項目等提供商業項目管理服務之框架協議
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「餘下建發房產集團」	指	建發房產及其附屬公司(不包括建發國際集團)，而如文義有所規定，包括其聯營公司及合營企業
「餘下建發國際集團」	指	建發國際集團(不包括建發物業集團)
「經重續框架協議」	指	建發房產、建發國際及建發商管於二零二四年十二月五日簽訂有關建發商管將向建發房產、建發國際、其附屬公司(但不包括建發物業集團(關聯附屬公司除外))及其關聯公司之各類商業資產項目等提供商業項目管理服務之框架協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
建發國際投資集團有限公司
 執行董事兼行政總裁
林偉國

承董事會命
建發物業管理集團有限公司
 執行董事兼行政總裁
喬海俠

香港，二零二四年十二月五日

於本公告日期，建發國際董事會包括執行董事趙呈閩女士(主席)、林偉國先生(行政總裁)、田美坦先生及許伊旋先生；非執行董事黃文洲先生、葉衍榴女士及鄭永達先生；及獨立非執行董事黃拋維先生、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生。

於本公告日期，建發物業董事會包括執行董事喬海俠女士(行政總裁)及黃黨輝先生；非執行董事林偉國先生(主席)及許伊旋先生；及獨立非執行董事李卓然先生、李國泰先生及胡一威先生。