

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**

### **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)

(股份代號：1908)

#### **有關**

**(1) 業務框架協議；**

**及**

**(2) 租賃框架協議的  
持續關連交易**

茲提述本公司日期為二零二零年九月三十日有關(其中包括)分拆的公告。

#### **業務框架協議**

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月二十三日，建發房產、本公司及建發物業訂立業務框架協議，據此(其中包括)建發物業集團將向(i)餘下廈門建發集團；及(ii)餘下集團提供若干服務，年期由上市日期起至二零二二年十二月三十一日止。

#### **租賃框架協議**

董事會亦欣然宣佈，於二零二零年十二月二十三日，廈門建發與建發物業訂立租賃框架協議，據此(其中包括)廈門建發以及其附屬公司及合營企業(但不包括餘下集團及建發物業集團)將向建發物業集團(不包括其關連附屬公司)出租(i)若干物業作營運用途；及(ii)位於建發國際大廈的停車位作商業用途，年期由上市日期起至二零二二年十二月三十一日止。

#### **上市規則涵義**

廈門建發及建發房產為本公司的控股股東，因此為本公司的關連人士。於本公告日期，建發物業為本公司的全資附屬公司。於分拆完成後，建發物業將不再為本公司的附屬公司，並將成為本公司控股股東益能的附屬公司。因此，於分拆完成後，建發物業將成為本公司的聯繫人，故此為本公司的關連人士。

### **業務框架協議**

於本公告日期，由於建發物業為本公司的全資附屬公司，根據上市規則第14A章，建發房產的業務框架協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。由於業務框架協議僅將於上市日期生效，而建發物業將於上市日期成為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，餘下集團與建發物業集團之間業務框架協議項下擬進行交易於上市日期仍將為本公司的持續關連交易。

由於餘下集團與建發物業集團之間業務框架協議項下擬進行交易所涉及最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，餘下集團與建發物業集團之間業務框架協議項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

### **租賃框架協議**

於本公告日期，由於建發物業為本公司的全資附屬公司，根據上市規則第14A章，建發物業與廈門建發之間租賃框架協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。由於租賃框架協議僅將於上市日期生效，而建發物業將於上市日期不再為本公司的附屬公司，根據上市規則第14A章，租賃框架協議項下擬進行交易於上市日期將不會構成本公司的持續關連交易。

茲提述本公司日期為二零二零年九月三十日有關(其中包括)分拆的公告。

### **業務框架協議**

董事會欣然宣佈，於二零二零年十二月二十三日，建發房產、本公司及建發物業訂立業務框架協議，據此(其中包括)建發物業集團將向(i)餘下廈門建發集團；及(ii)餘下集團提供若干服務，年期由上市日期起至二零二二年十二月三十一日止。業務框架協議的主要條款載列如下：

#### **日期**

二零二零年十二月二十三日

## 訂約方

1. 建發房產
2. 本公司；及
3. 建發物業

## 年期

由上市日期起至二零二二年十二月三十一日止

## 服務

建發物業集團將向(i)餘下廈門建發集團；及(ii)餘下集團提供以下服務：

- a. 物業管理服務，主要包括向未售及已售但未交付商品房及辦公室物業提供公共場所的綠化、園藝及秩序維護、公共設施的清潔、保安、停車管理、維修及保養服務；
- b. 社區增值及協同服務，主要包括(i)家居生活服務；(ii)家居美化服務；(iii)房地產經紀及資產管理服務；(iv)公共場所的增值服務；(v)長者護理及健康增值服務；及(vi)智慧社區服務；及
- c. 向非業主提供增值服務，主要包括(i)於物業開發及建造階段向物業開發商提供諮詢服務；及(ii)於售前及售後階段向物業開發商提供接待、秩序維護、清潔以及保安及保養服務。

## 定價基準

### 1. 物業管理服務

物業管理費將由訂約方公平磋商釐定，當中計及多項因素，包括(i)物業的種類(例如住宅及非住宅)及項目的位置(例如城市等級)；(ii)所提供服務的範圍及質素；(iii)預期營運成本(其中包括員工成本、物料成本、分包銷成本及營運行政開支)；(iv)建發物業的目標利潤率；(v)業主及居民的概況；(vi)當地政府對物業管理費的指引價(如適用)；及(vii)市場上相若服務及相若項目類別的物業管理費。根據物業管理服務合約，物業管理費按面積乘以單價計算。具體單價乃按項目位置的現行市價計算，並獲當地相關部門批准(視情況而定)。

## 2. 社區增值及協同服務

服務費將在參考公開市場相若服務的現行市價以及截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月的過往收費後公平磋商釐定。

## 3. 向非業主提供增值服務

服務費將按公平磋商基準釐定，計算方法為「成本(按所產生實際成本(例如材料及勞工)計算)+間接管理費(按不含稅收入 x 10-15%計算)+稅項」。上述稅項將根據相關規則及法規作出調整。

### 過往交易金額

餘下集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月已付建發物業集團服務費的過往交易金額如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至二零二零年
	二零一七年	二零一八年	二零一九年	六月三十日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	止六個月 人民幣千元
已付建發物業集團的服務費：				
物業管理服務	—	797	3,301	3,503
社區增值及協同服務	431	1,765	1,196	1,162
向非業主提供增值服務	26,109	70,975	124,919	90,099
	<u>26,540</u>	<u>73,537</u>	<u>129,416</u>	<u>94,764</u>
總計	<u>26,540</u>	<u>73,537</u>	<u>129,416</u>	<u>94,764</u>

餘下廈門建發集團於截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月已付建發物業集團服務費的過往交易金額分別為人民幣115,200,000元、人民幣113,500,000元、人民幣125,300,000元及人民幣42,700,000元。

## 建議年度上限

餘下集團根據業務框架協議於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年應付建發物業集團服務費的建議年度上限分別為人民幣270,000,000元、人民幣345,000,000元及人民幣455,000,000元。按服務種類劃分的建議年度上限明細如下：

	截至十二月三十一日止年度					
	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	人民幣 百萬元	%	人民幣 百萬元	%	人民幣 百萬元	%
應付建發物業集團的服務費：						
物業管理服務	6.0	2.2	9.0	2.6	12.0	2.6
社區增值及協同服務	4.0	1.5	6.0	1.7	8.0	1.8
向非業主提供增值服務	<u>260.0</u>	<u>96.3</u>	<u>330.0</u>	<u>95.7</u>	<u>435.0</u>	<u>95.6</u>
總計	<u>270.0</u>	<u>100.0</u>	<u>345.0</u>	<u>100.0</u>	<u>455.0</u>	<u>100.0</u>

餘下廈門建發集團根據業務框架協議於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年應付建發物業集團服務費的建議年度上限分別為人民幣100,000,000元、人民幣95,000,000元及人民幣95,000,000元。

於釐定業務框架協議項下年度上限時，已計及下列因素：

- (i) 餘下集團分別就物業管理服務、社區增值及協同服務及向非業主提供增值服務等有關服務應付建發物業集團的過往交易金額；
- (ii) 餘下集團分別就物業管理服務、社區增值及協同服務及向非業主提供增值服務已付建發物業集團的過往交易金額，以及餘下集團向建發物業集團支付過往交易金額的增幅步伐；
- (iii) 預期建發物業集團提供服務的範圍；
- (iv) 經參考過往及可資比較市場水平，預期建發物業集團將收取的費用；
- (v) 自二零二零年七月一日至二零二零年十二月十九日建發物業集團與餘下集團的預期地理覆蓋範圍擴大，例如由餘下集團開發的物業地理覆蓋範

圍增加五個(即佛山、蚌埠、濟南、諸暨及淮安)至38個，而餘下集團截至二零二零年九月三十日止九個月的合約銷售實現按期增長率81%；及

- (vi) 對建發物業集團所提供服務的任何潛在需求增長(基於上述餘下集團地理覆蓋範圍的預期擴張程度及餘下集團日後物業發展服務業務的預期增長(按合約銷售增長計量))。

## 租賃框架協議

董事會亦欣然宣佈，於二零二零年十二月二十三日，廈門建發與建發物業訂立租賃框架協議，據此(其中包括)廈門建發以及其附屬公司及合營企業(但不包括餘下集團及建發物業集團)將向建發物業集團(不包括其關連附屬公司)出租(i)若干物業作營運用途；及(ii)位於建發國際大廈的停車位作商業用途，年期由上市日期起至二零二二年十二月三十一日止。

截至二零一九年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二零年六月三十日止六個月，建發物業集團已付廈門建發租金的過往交易金額分別為人民幣1,700,000元、人民幣2,900,000元、人民幣3,800,000元及人民幣2,000,000元。建發物業集團根據租賃框架協議於截至二零二二年十二月三十一日止三個年度各年應付租金的建議年度上限分別為人民幣4,750,000元、人民幣5,500,000元及人民幣6,250,000元。有關租賃框架協議的詳情，請參閱建發物業預期將於二零二零年十二月二十八日(星期一)或前後寄發的上市文件。

## 有關業務框架協議及租賃框架協議訂約方的資料

本公司為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。本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。

建發房產為一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的控股股東，於本公告日期間接持有757,054,106股已發行股份，佔本公司已發行股本約64.34%，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，建發房產分別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)及廈門建發擁有54.65%及45.35%權益。建發股份分別由其公眾股東及廈門建發擁有52.15%及47.85%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、房地產開發及工業投資等。

建發物業為一間於英屬處女群島成立的有限公司，主要於中國從事物業管理服務、社區增值及協同服務以及向非業主提供增值服務。於本公告日期，建發物業為本集團的全資附屬公司。於分拆完成後，建發物業將不再為本公司的附屬公司，並將成為本公司控股股東益能的附屬公司。因此，建發物業將成為本公司的聯繫人。於本公告日期，益能由益鴻國際有限公司（「益鴻」，一間於香港註冊成立的有限公司）全資擁有。益鴻由建發房產全資擁有。

廈門建發為一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的控股股東，於本公告日期間接持有757,054,106股已發行股份，佔本公司已發行股本約64.34%。廈門建發主要從事供應鏈營運、房地產開發、旅遊及酒店、展覽、媒體、醫療及健康護理、城市公共服務、投資等。廈門市人民政府國有資產監督管理委員會為廈門建發的最終股東。

## **董事會批准**

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事於業務框架協議及租賃框架協議各自項下擬進行交易中擁有重大權益，因此概無董事須就考慮及批准業務框架協議及租賃框架協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

## **進行業務框架協議及租賃框架協議項下擬進行交易的理由及裨益**

本集團一直長時間進行業務框架協議項下擬進行交易。預期將於上市日期後延續在餘下集團及建發物業集團日常業務過程中進行的有關交易。業務框架協議規管有關交易，可靈活就有關持續交易訂立個別協議，並為遵守上市規則第14A章提供行政上的便利。由於建發物業集團在中國物業管理行業擁有紮實而豐富的經驗，董事（包括獨立非執行董事）認為繼續委聘建發物業集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務以及向非業主提供增值服務在提供有關服務的效率和可靠程度方面有利於餘下集團的業務。

此外，建發物業過去向廈門建發租賃相關物業作營運及商業用途。建發物業訂立租賃框架協議租賃若干物業，目的為進行建發物業的日常營運並滿足其正常營運需求。因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，繼續租賃若干物業作營運及業務用途有利於建發物業。

董事(包括獨立非執行董事)認為業務框架協議及租賃框架協議的條款各自於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立、屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則涵義

廈門建發及建發房產為本公司的控股股東，因此為本公司的關連人士。於本公告日期，建發物業為本公司的全資附屬公司。於分拆完成後，建發物業將不再為本公司的附屬公司，並將成為本公司控股股東益能的附屬公司。因此，於分拆完成後，建發物業將成為本公司的聯繫人，故此為本公司的關連人士。

## 業務框架協議

於本公告日期，由於建發物業為本公司的全資附屬公司，根據上市規則第14A章，建發房產的業務框架協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。由於業務框架協議僅將於上市日期生效，而建發物業將於上市日期成為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，餘下集團與建發物業集團之間業務框架協議項下擬進行交易於上市日期仍將為本公司的持續關連交易。

由於餘下集團與建發物業集團之間業務框架協議項下擬進行交易所涉及最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，餘下集團與建發物業集團之間業務框架協議項下擬進行交易須遵守申報、公告及年度審閱規定，惟獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准規定。

## 租賃框架協議

於本公告日期，由於建發物業為本公司的全資附屬公司，根據上市規則第14A章，建發物業與廈門建發之間租賃框架協議項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。由於租賃框架協議僅將於上市日期生效，而建發物業於上市日

期不再為本公司的附屬公司，根據上市規則第14A章，租賃框架協議項下擬進行交易於上市日期將不會構成本公司的持續關連交易。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「業務框架協議」	指	建發房產、本公司及建發物業於二零二零年十二月二十三日訂立的業務框架協議，據此(其中包括)建發物業集團將向(i)餘下廈門建發集團；及(ii)餘下集團提供若干服務
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「建發物業」	指	建發物業管理集團有限公司(前稱利馳國際有限公司及建發物業發展集團有限公司)，一間於二零一六年五月四日在英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司
「建發物業集團」	指	建發物業、其附屬公司及合營企業
「建發物業股份」	指	建發物業每股面值0.01港元的普通股
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的控股股東，於本公告日期於本公司已發行股本約64.34%中擁有權益
「本公司」	指	建發國際投資集團有限公司，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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「租賃框架協議」	指	廈門建發與建發物業於二零二零年十二月二十三日訂立的租賃框架協議，據此(其中包括)廈門建發以及其附屬公司及合營企業(但不包括餘下集團及建發物業集團)將向建發物業集團(不包括其關連附屬公司)出租(i)若干物業作營運用途；及(ii)位於建發國際大廈的停車位作商業用途
「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
「上市日期」	指	建發物業股份首次於聯交所主板上市並首次開始買賣的日期，預期於二零二零年十二月三十一日(星期四)或前後
「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、澳門特別行政區及台灣
「餘下集團」	指	本公司及其附屬公司(不包括建發物業集團)，而若文義有所規定，包括其聯繫人及合營企業
「餘下廈門建發集團」	指	廈門建發及其附屬公司(不包括餘下集團及建發物業集團)，而若文義有所規定，包括其合營企業及聯營公司
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「分拆」	指	藉由分派及將建發物業股份於聯交所主板獨立上市的方式分拆建發物業集團
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予的涵義

「益能」	指	益能國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東，持有本公司約64.34%股權
「廈門建發」	指	廈門建發集團有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的控股股東，於本公告日期於本公司已發行股本約64.34%中擁有權益
「%」	指	百分比

代表  
**建發國際投資集團有限公司**  
 主席兼執行董事  
**庄躍凱**

香港，二零二零年十二月二十三日

於本公告日期，執行董事為庄躍凱先生(主席)、趙呈閩女士及林偉國先生(行政總裁)；非執行董事為黃文洲先生、葉衍榴女士及王文懷先生；及獨立非執行董事為黃拋維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。