

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

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1908)

建發物業管理集團有限公司

(於英屬處女群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2156)

有關提供商業項目管理服務 之 持續關連交易

框架協議

建發國際董事會及建發物業董事會欣然宣佈，於二零二二年九月七日(交易時段後)，建發房產、建發國際及廈門悅發簽訂框架協議，據此，廈門悅發將會在二零二二年九月七日至二零二四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。由於與建發房產訂立的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，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。由於與建發房產及建發國際訂立的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，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。

框架協議

建發國際董事會及建發物業董事會欣然宣佈，於二零二二年九月七日(交易時段後)，建發房產、建發國際及廈門悅發簽訂框架協議，據此，廈門悅發將會在二零二二年九月七日至二零二四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。框架協議之主要條款載列如下：

日期

二零二二年九月七日

訂約方

- (1) 建發房產
- (2) 建發國際
- (3) 廈門悅發，建發物業之全資附屬公司

年期

二零二二年九月七日至二零二四年十二月三十一日

服務

廈門悅發將向建發房產、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。

廈門悅發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。費用由向廈門悅發引入項目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)。

商業項目管理服務收費可經訂約雙方一致協商同意後按照項目實際情況調整。

過往交易金額

廈門悅發過往並無就提供商業項目管理服務與餘下建發房產集團及建發國際集團(不包括建發物業集團)進行類似交易，故建發物業集團及(i)餘下建發房產集團；及(ii)建發國際集團(不包括建發物業集團)之間並無過往交易金額。

建議年度上限

下表載列截至二零二四年十二月三十一日止三個年度各年框架協議項下廈門悅發分別向(i)餘下建發房產集團；及(ii)建發國際集團(不包括建發物業集團)收取的商業項目管理服務費用的建議年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二二年 人民幣千元	二零二三年 人民幣千元	二零二四年 人民幣千元
向餘下建發房產集團收取費用	16,000	55,000	60,000
向建發國際集團(不包括建發物業集團)收取費用	<u>3,000</u>	<u>9,000</u>	<u>12,000</u>
合計	<u>19,000</u>	<u>64,000</u>	<u>72,000</u>

在釐定建議年度上限時，建發國際董事會已考慮(其中包括)下列主要因素：

- (i) 擬委託的商業項目截至二零二四年十二月三十一日止三個年度的經營環境和市場情況；
- (ii) 擬委託的商業項目的位置、數量及管理面積；
- (iii) 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) 可資比較市場的商業運營管理服務計價和收費水平；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。

在釐定建議年度上限時，建發物業董事會已考慮(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二零二四年十二月三十一日止三個年度的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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1908)。建發國際為建發物業控股股東，於本公告日期持有475,535,388股已發行建發物業股份(佔建發物業已發行股份約35.59%)；並可行使益能國際有限公司(「益能」)直接持有的213,801,777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980,071,548股已發行建發國際股份，相當於建發國際已發行股本約61.52%；(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，為建發物業及建發國際控股股東，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54.87%及45.13%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。

廈門悅發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以及非業主增值服務業務。

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框架協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

訂立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：建發物業雖以傳統物業管理服務為主業，但有意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，訂立框架協議將使建發物業擴張商業資產管理業務，使建發物業成為一家「物業管理+商業運營」的輕資產服務商，有利於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。由於與建發房產訂立的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，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。由於與建發房產及建發國際訂立的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，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
「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、建發國際及廈門悅發於二零二二年九月七日簽訂有關廈門悅發將向建發房產、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
「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，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
「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

「廈門悅發」 指 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

「%」 指 百分比

代表
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
主席兼非執行董事
林偉國

香港，二零二二年九月七日

於本公告日期，建發國際董事會成員包括執行董事趙呈闖女士(主席)、林偉國先生(行政總裁)及田美坦先生；非執行董事黃文洲先生、葉衍榴女士及王文懷先生；及獨立非執行董事黃拋維先生、黃達仁先生及陳振宜先生。

於本公告日期，建發物業董事會成員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。