

就建發物業而言

建發房產及建發國際為建發物業的控股股東，因而為建發物業的關連人士。因此，經重續業務框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下建發物業之持續關連交易。

由於根據上市規則經重續業務框架協議項下擬訂立的建議年度上限涉及的一項或多項適用百分比率按年計超過5%，故訂立經重續業務框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。本公司將召開股東特別大會，尋求獨立股東批准經重續業務框架協議項下擬進行的交易。

建發國際(持有487,699,388股已發行建發物業股份並控制213,801,777股已發行建發物業股份的投票權，佔於本公告日期已發行建發物業股份總額約52.50%)及益能(持有85,697,941股已發行建發物業股份(不包括213,801,777股已發行建發物業股份，其投票權已委託予建發國際)，佔於本公告日期已發行建發物業股份約6.41%)分別為建發房產的附屬公司，於股東特別大會上須就批准經重續業務框架協議項下擬進行交易所提呈決議案放棄投票。除上述者外，據建發物業董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，概無其他建發物業股東於經重續業務框架協議項下擬進行交易中擁有權益。

一般事項

就建發物業而言

獨立董事委員會將告成立，以考慮經重續業務框架協議項下擬進行的交易並向獨立股東提供意見。建發物業將委任獨立財務顧問，就經重續業務框架協議的條款是否屬公平合理，以及經重續業務框架協議項下擬進行的交易是否按正常商業條款或更佳條款於建發物業一般日常業務過程中訂立，且符合建發物業及建發物業股東整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於建發物業需要更多時間編製將載入通函的資料，建發物業將於二零二二年十一月十九日或之前(即本公告刊發後超過15個營業日)向建發物業股東寄發通函。

茲提述上市文件、建發國際日期為二零二零年十二月二十三日的公告及建發國際及建發物業日期均為二零二一年十月四日的公告，內容涉及(其中包括)向(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務的業務框架協議。

重續業務框架協議

於二零二二年十月十九日(交易時段後)，建發房產、建發國際及建發物業訂立經重續業務框架協議以重續將於二零二二年十二月三十一日到期的業務框架協議，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年。經重續業務框架協議的主要條款如下：

日期

二零二二年十月十九日(交易時段後)

訂約方

- (1) 建發房產
- (2) 建發國際
- (3) 建發物業

年期

二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日

標的事項

建發物業集團及其聯營公司同意向(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團提供下列服務：

- 1 物業管理服務，主要包括向未出售的商品房屋、已出售但未交付的物業及辦公室物業提供綠化、園藝及維持公共區域秩序、清潔、保安、停車管理及公共設施維修保養服務等(「物業管理服務」)；
- 2 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)公共區域增值服務；(v)護老及健康增值服務；及(vi)智能社區及智能工地服務(「社區增值及協同服務」)；及

- 3 非業主增值服務，主要包括(i)在物業開發及建設階段向物業開發商提供如項目設計及建築物料等的諮詢服務；及(ii)在售前及售後階段向物業開發商提供的接待、秩序維持、清潔及保安及維護服務、會議／接待服務、交房前預驗房及業主交房現場的佈置和資料準備服務(「非業主增值服務」)。

定價政策

物業管理服務

物業管理費原則上由訂約方按照取得物業管理權時簽訂的「前期物業管理服務合同」中約定的物業管理費單價乘以面積計算，經公平磋商後釐定。具體單價按項目所在地市價水平擬定後經當地有關部門通過(視情況而定)。

社區增值及協同服務

服務費用按每項服務收費或根據與客戶及交易方簽訂的合同來規定詳細交易條款，原則上應參考公開市場類似服務的現行市場價格及過往交易的歷史收費(如有)後，經公平磋商後釐定。

非業主增值服務

服務費用應經公平磋商後釐定，倘按成本計算，則服務費為「成本(根據實際產生的成本(如材料成本及勞工成本)計算)+間接管理費(按不含稅收入 x 10-15%計算)+稅金」。上述稅金將根據有關規定及規例進行調整。另一方面，倘按固定單價計算(特別是當物業開發商委託物業管理公司做交房前的預驗房時)，價格將根據當時的市場價格(含各項稅費)乘以交付面積釐定。

過往交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二二年六月三十日止六個月，(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團各自根據業務框架協議向建發物業集團支付的服務費的過往交易金額如下：

	截至		截至
	十二月三十一日止年度		六月三十日
	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
餘下建發房產集團及其關聯公司支付的服務費	98	119	53
餘下建發國際集團支付的服務費	<u>259</u>	<u>491</u>	<u>277</u>
總計	<u>357</u>	<u>610</u>	<u>330</u>

建議年度上限

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團根據經重續業務框架協議各自應向建發物業集團支付的服務費建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
餘下建發房產集團及其關聯公司應付的服務費	150	158	165
餘下建發國際集團應付的服務費	<u>1,050</u>	<u>1,250</u>	<u>1,500</u>
總計	<u>1,200</u>	<u>1,408</u>	<u>1,665</u>

在釐定經重續業務框架協議項下的建議年度上限時，已考慮下列因素：

- (i) 餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團就各項物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務向建發物業集團支付的過往交易金額；

- (ii) 建發物業集團就各項物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務向相關方收取的過往交易金額比例以及建發物業集團向相關方收取的過往款項增長速度；
- (iii) 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；及
- (iv) 根據預期地理覆蓋範圍擴大及物業開發業務的未來預期增長（按合約銷售增長計量），向(a)餘下建發房產集團及其關聯公司及(b)餘下建發國際集團各自所提供服務需求的潛在增長。

有關訂約方的資料

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、物業管理及關聯產業投資等業務。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（股票代碼：600153））及廈門建發分別擁有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。

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。其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967,628,548股建發國際已發行股份，相當於建發國際已發行股本約60.74%；(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。

建發物業為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。建發物業集團主要在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。於本公告日期，建發國際持有487,699,388股已發行建發物業股份，相當於已發行建發物業股份約36.50%，並有權行使益能直接持有的213,801,777股已發行建發物業股份的股票權。益能持有85,697,941股已發行建發物業股份（不包括213,801,777股已發行建發物業股份，其投票權已委託予建發國際），佔已發行建發物業股份約6.41%。

訂立經重續業務框架協議的原因及裨益

就建發國際而言

建發國際董事會(包括獨立非執行董事)認為建發物業為建發國際的附屬公司，在中國物業管理行業擁有紮實而豐富的經驗，並且一直長時間向餘下建發國際集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務，繼續委聘建發物業集團提供經重續業務框架協議項下的服務一方面可以滿足餘下建發國際集團的日常業務需要，另一方面有利於提升相關業務的效率及協同效應。

建發國際董事會(包括獨立非執行董事)認為，經重續業務框架協議乃按正常商業條款於建發國際一般日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合建發國際及其股東的整體利益。

據建發國際董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無建發國際董事於經重續業務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此其毋須就建發國際董事會審議及批准經重續業務框架協議項下擬進行交易的決議案放棄投票。

就建發物業而言

鑑於：(i)建發物業集團已持續向餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務；(ii)隨著餘下建發國際集團業務規模急速擴大，餘下建發國際集團對有關服務的需求同時增大；(iii)建發物業集團分別與(a)餘下建發房產集團及其關聯公司及(b)餘下建發國際集團之間長久良好的合作關係，有助於發展更好的協同效應；及(iv)建發物業集團就向餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團所提供服務擴大其業務內容，故建發物業董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的建議後方始發表意見)認為，經重續業務框架協議的條款乃按正常商業條款於建發物業集團一般日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合建發物業及建發物業股東的整體利益。

上市規則的涵義

就建發國際而言

建發房產為建發國際的控股股東，因而為建發國際的關連人士。因此，經重續業務框架協議項下與建發房產擬進行的交易將構成上市規則第14A章項下建發國際之持續關連交易。

根據上市規則，由於與建發房產的經重續業務框架協議項下擬進行的建議年度上限涉及的一項或多項適用百分比率按年計超過0.1%但低於5%，故經重續業務框架協議項下與建發房產擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及年度審閱規定，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的控股股東，因而為建發物業的關連人士。因此，經重續業務框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下建發物業之持續關連交易。

由於根據上市規則經重續業務框架協議項下擬訂立的建議年度上限涉及的一項或多項適用百分比率按年計超過5%，故訂立經重續業務框架協議須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。建發物業將召開股東特別大會，尋求獨立股東批准經重續業務框架協議項下擬進行的交易。

建發國際（持有487,699,388股已發行建發物業股份並控制213,801,777股已發行建發物業股份的投票權，佔於本公告日期已發行建發物業股份總額約52.50%）及益能（持有85,697,941股已發行建發物業股份（不包括213,801,777股已發行建發物業股份，其投票權已委託予建發國際），佔於本公告日期已發行建發物業股份約6.41%）分別為建發房產的附屬公司，於股東特別大會上須就批准經重續業務框架協議項下擬進行的交易所提呈決議案放棄投票。除上述者外，據建發物業董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，概無其他建發物業股東於經重續業務框架協議項下擬進行的交易中擁有權益。

一般事項

就建發物業而言

獨立董事委員會將告成立，以考慮經重續業務框架協議項下擬進行的交易並向獨立股東提供意見。建發物業將委任獨立財務顧問，就經重續業務框架協議的條款是否屬公平合理，以及經重續業務框架協議項下擬進行的交易是否按正常商業條款或更佳條款於建發物業一般日常業務過程中訂立，且符合建發物業及建發物業股東整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於建發物業需要更多時間編製將載入通函的資料，建發物業將於二零二二年十一月十九日或之前（即本公告刊發後超過15個營業日）向建發物業股東寄發通函。

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、建發國際與建發物業日期為二零二零年十二月二十三日的業務框架協議及日期為二零二一年十月四日的業務框架協議補充協議，據此（其中包括），建發物業集團將向(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務
「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以及為建發物業的控股股東
「建發國際董事會」	指	建發國際董事會
「建發國際董事」	指	建發國際董事

「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
「建發物業股份」	指	建發物業每股面值0.01港元的普通股
「建發物業股東」	指	建發物業的股東
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，於本公告日期為建發國際及建發物業各自的控股股東
「關連人士」	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
「股東特別大會」	指	建發物業將舉行以批准(其中包括)經重續業務框架協議項下擬進行交易的股東特別大會
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由建發物業全體獨立非執行董事組成的建發物業獨立董事委員會將告成立，以就經重續業務框架協議項下擬進行交易向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須就批准經重續業務框架協議項下擬進行交易的決議案放棄投票的建發物業股東
「上市文件」	指	建發物業日期為二零二零年十二月二十八日的上市文件
「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
「餘下建發國際集團」	指	建發國際及其附屬公司(不包括建發物業集團)，而如文義有所規定，包括其聯營公司及合營企業
「餘下建發房產集團」	指	建發房產及其附屬公司(不包括餘下建發國際集團及建發物業集團)，而如文義有所規定，包括其合營企業及聯營公司
「經重續業務框架協議」	指	建發房產、建發國際與建發物業於二零二二年十月十九日所訂立的業務框架協議，據此(其中包括)，建發物業集團將向(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「益能」	指	益能國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立的英屬處女群島商業有限公司，於本公告日期為建發國際及建發物業各自的控股股東
「廈門建發」	指	廈門建發集團有限公司，於中國成立的有限責任公司，於本公告日期為建發國際及建發物業各自的控股股東
「%」	指	百分比

代表董事會
建發國際投資集團有限公司
 執行董事兼行政總裁
林偉國

代表董事會
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，二零二二年十月十九日

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)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弛維先生、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。