

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 Property Management Group Co., Ltd**

### **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)

#### **持續關連交易 重續租賃框架協議**

茲提述上市文件，內容涉及(其中包括)向廈門建發集團租賃若干物業作本集團營運用途及租賃停車位作本集團業務用途的租賃框架協議。

#### **重續租賃框架協議**

於二零二二年十二月二十三日(交易時段後)，本公司與廈門建發訂立經重續租賃框架協議以重續將於二零二二年十二月三十一日到期的租賃框架協議，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。

#### **上市規則的涵義**

廈門建發為本公司的控股股東，因而為本公司的關連人士。因此，經重續租賃框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於根據上市規則經重續租賃框架協議項下擬進行交易的建議年度上限涉及的一項或多項適用百分比率預期按年計將超過0.1%但低於5%，故經重續租賃框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

茲提述上市文件，內容涉及(其中包括)向廈門建發集團租賃若干物業作本集團營運用途及租賃停車位作本集團業務用途的租賃框架協議。

## 重續租賃框架協議

於二零二二年十二月二十三日(交易時段後)，本公司與廈門建發訂立經重續租賃框架協議以重續將於二零二二年十二月三十一日到期的租賃框架協議，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。經重續租賃框架協議的主要條款如下：

### 日期

二零二二年十二月二十三日(交易時段後)

### 訂約方

- (1) 廈門建發
- (2) 本公司

### 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

廈門建發集團同意向本集團租賃(i)若干物業作營運用途；及(ii)於建發國際大廈的停車位作業務用途。

雙方的相關附屬公司及／或合營公司將另行簽訂租賃協議，並根據經重續租賃框架協議規定的原則載列具體條款及條件。有關交易將參考附近類似物業的當時市場租金，按正常商業條款或更佳條款及經重續租賃框架協議訂約方公平磋商後訂立，且應不遜於獨立第三方所提供者。

### 過往交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩年各年及截至二零二二年六月三十日止六個月，本集團根據租賃框架協議向廈門建發集團支付的過往交易租金金額分別為人民幣355萬元、人民幣401萬元及人民幣197萬元。

### 建議年度上限

截至二零二五年十二月三十一日止三年各年，預期本集團根據經重續租賃框架協議應付租金的建議年度上限分別為人民幣770萬元、人民幣875萬元及人民幣1,000萬元。

在釐定經重續租賃框架協議項下的建議年度上限時，已考慮下列因素：

- (i) 本集團過往訂立的租賃協議及過往支付予廈門建發集團的租金金額；
- (ii) 本集團的租賃物業單位租金及可資比較辦公物業的單位租金市場水平；
- (iii) 本集團未來擴張導致對租賃區域的預期需求；及
- (iv) 辦公物業的單位租金的預期市場水平。

建議年度上限乃根據將就本公司預期的適用租約確認的新使用權資產估計總值釐定。根據自二零一九年一月一日起對本集團生效的香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團須於適用情況下確認使用權資產。根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本集團就經重續租賃框架協議項下擬進行交易將予確認的使用權資產價值指本集團就有關交易應付予廈門建發集團的估計租金付款現值。經重續租賃框架協議項下建議年度上限乃按照就經重續租賃框架協議項下本公司各年的適用租金預測而將予確認的新使用權資產估計總值釐定。經重續租賃框架協議項下實際租金的會計處理方式必須遵守香港財務報告準則第16號的適用準則。

#### **定價基準**

租金按標的物業建築面積乘以單位面積租金計算，應參考附近類似物業的租金及當地市場租金水平釐定，並可由訂約方根據標的物業的實際情況協商調整。

#### **有關訂約方的資料**

本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。

廈門建發主要從事根據國有資產監督管理部門的授權，運營及管理授權範圍內的國有資本；對第一產業、第二產業及第三產業的投資（法律或法規另有規定除外）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

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無董事於經重續租賃框架協議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經重續租賃框架協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

## 訂立經重續租賃框架協議的原因及裨益

本集團已向或將向廈門建發集團租賃的物業和停車位將用作營運和業務用途，主要為滿足本集團員工日常辦公及正常業務經營需要。為了確保本集團的營運及業務一致及穩定，本公司已與廈門建發訂立經重續租賃框架協議。

經重續租賃框架協議項下擬進行交易的條款及定價基準公允，符合交易公平原則。本公司將繼續履行相關內控措施，保障股東整體利益。

基於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，經重續租賃框架協議的條款乃按正常商業條款於本集團一般日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則的涵義

廈門建發為本公司的控股股東，因而為本公司的關連人士。因此，經重續租賃框架協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下的本公司持續關連交易。

由於根據上市規則經重續租賃框架協議項下擬進行交易的建議年度上限涉及的一項或多項適用百分比率預期按年計將超過0.1%但低於5%，故經重續租賃框架協議項下擬進行交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，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
「董事會」	指	本公司董事會
「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（股份代號：1908）以及於本公告日期為本公司控股股東
「建發國際集團」	指	建發國際及其附屬公司（不包括本集團），而如文義有所規定，包括其聯營公司及合營企業
「本公司」	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
「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
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及合營企業（不包括其關聯附屬公司）
「香港」	指	中國香港特別行政區
「租賃框架協議」	指	廈門建發與本公司所訂立日期為二零二零年十二月二十三日的租賃框架協議，據此，本集團將向廈門建發集團租賃若干物業作本集團營運用途及租賃停車位作本集團業務用途
「上市文件」	指	本公司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
「經重續租賃框架協議」	指	廈門建發與本公司所訂立日期為二零二二年十二月二十三日的租賃框架協議，據此，本集團將向廈門建發集團租賃若干物業作本集團營運用途及租賃停車位作本集團業務用途
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司股東
「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
「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，於本公告日期為本公司控股股東
「廈門建發集團」	指	廈門建發及其附屬公司(不包括建發國際集團及本集團)，而如文義有所規定，包括其合營企業及聯營公司
「%」	指	百分比

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，二零二二年十二月二十三日

於本公告日期，喬海俠女士(行政總裁)及黃黨輝先生為執行董事；林偉國先生(主席)及許伊旋先生為非執行董事；李卓然先生、李國泰先生及胡一威先生為獨立非執行董事。