

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)

有關商業委託經營管理 之 持續關連交易

委託管理協議

建發國際董事會及建發物業董事會欣然宣佈，於二零二四年十一月二十六日(交易時段後)，建發商管與成都美凱龍訂立委託管理協議，據此，於二零二四年十一月二十六日至運營期結束(即本項目正式開業後的十年)期間成都美凱龍委託建發商管為本項目提供商業開業籌備、招商及營運服務及開業後的經營管理等服務。

上市規則之涵義

就建發國際而言

建發物業為建發國際的附屬公司。成都美凱龍為紅星美凱龍的全資附屬公司，而建發國際及紅星美凱龍均由廈門建發控制。因此，成都美凱龍為建發國際之關連人士。因此，根據上市規則，委託管理協議項下擬進行交易構成建發國際之持續關連交易。由於委託管理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，委託管理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

成都美凱龍為紅星美凱龍的全資附屬公司，而建發物業及紅星美凱龍均由廈門建發控制。因此，成都美凱龍為建發物業之關連人士。因此，根據上市規則，委託管理協議項下擬進行交易構成建發物業之持續關連交易。由於委託管理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，委託管理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。

根據上市規則第14A.52條，由於委託管理協議的年期超過三年，建發國際及建發物業委任瓏盛資本為獨立財務顧問，以解釋委託管理協議需要較長年期的原因，並確認此類協議的年期屬正常商業慣例。

委託管理協議

建發國際董事會及建發物業董事會欣然宣佈，於二零二四年十一月二十六日(交易時段後)，建發商管與成都美凱龍訂立委託管理協議，其主要條款概述如下：

- 日期： 二零二四年十一月二十六日
- 訂約方： (i) 成都美凱龍；及
(ii) 建發商管
- 委託期限： 二零二四年十一月二十六日至本項目正式開業前之日(「籌備期」，預計約十一個月)，及本項目正式開業日期至本項目正式開業後十年(「運營期」)之日。
- 委託方式： 成都美凱龍委託建發商管為本項目提供若干運營管理服務，包括但不限於(i)於籌備期提供開業籌備服務、諮詢服務、招商及經營服務；及(ii)於運營期提供開業後的經營管理服務。
- 本項目的全部設計、招標、施工建設的費用以及現場管理由成都美凱龍負責。
- 委託範圍： 位於四川省成都市天府大道南段2608號MKL生活美學中心的商業部分，總建築面積114,028平方米(包括88,657平方米的項目物業(不含停車場)及25,371平方米的停車場)，連同附屬於本項目構成其一部分的永久性設施、固定附著物及出現在房屋相連部位的其他改善部分，連同屬於或依附於前述各項的全部入口、出口、進出通行權、地役權及附屬物。

委託服務的範圍包括本項目的全部商舖、商場公區、商場戶外廣場、停車場、商業管理用房、臨時商業用房、公共廣場、廣告位、商業運營公共設施、地下部分機房等。

費用：

(1) 於籌備期：

(i) 人民幣100萬元的前期策劃顧問服務費用；

(ii) 招商佣金

如本項目正式開業時出租率未達到或達到若干水平，成都美凱龍將按商戶首個租賃年度內平均月租金的1.5倍或2倍向建發商管支付招商佣金。

如本項目因建發商管原因未能於雙方約定的日期前完成正式開業或於正式開業日出租率未達到若干水平，建發商管將不會收取任何招商佣金。

(2) 於運營期：

年度運營管理提成

成都美凱龍每年向建發商管支付按利潤分成方式釐定的運營管理提成，相關費用按該年經營利潤達成率分檔計費，比率由實際經營利潤的0%至60%不等。如果經營利潤達成率低於若干比例，建發商管不就相關年度收取任何營運管理提成。

付款方式：

(1) 前期策劃顧問服務費用：於確認項目方案後兩個月內及本項目交付後30日內各支付50%；

(2) 招商佣金：按季度支付，本項目正式開業後兩個月內進行結算；及

(3) 年度運營管理提成：按年度支付，並於次年一月份對上一經營年度運營管理提成進行結算及支付。

其他條款： 於籌備期，根據成都美凱龍批准的籌備費用預算，建發商管應於每季度開始前向成都美凱龍提交附有費用清單的書面申請。成都美凱龍將於確認上述申請及付款條件後向建發商管預付相應金額，雙方於本項目正式開業後結算籌備期內本項目運營費用。

於運營期，根據成都美凱龍批准的經營預算，建發商管應於每季度開始前就本項目運營費用向成都美凱龍提交附有費用清單的書面申請。成都美凱龍將於確認上述申請及付款條件後向建發商管預付相應金額，雙方於每半年度對本項目運營費用進行核算，運營期終止時進行結算。

若連續兩年經營利潤達成率低於協定的最低水平，或本項目平均出租率及年度租金收繳率兩項連續兩年同時未達標，成都美凱龍有權終止委託管理協議。

年度上限

於委託管理協議期限內，根據委託管理協議擬進行的交易之年度上限如下：

單位：人民幣萬元

期間／年	年度上限
二零二四年十一月及十二月	100
二零二五年	3,500
二零二六年	5,000
二零二七年	5,600
二零二八年	6,200
二零二九年	6,700
二零三零年	7,000
二零三一年	7,300
二零三二年	7,600
二零三三年	7,900
二零三四年	8,200
二零三五年	8,500

年度上限乃經參考(其中包括)(i)委託管理範圍；(ii)本項目在委託管理協議期間的經營利潤和成本及開支測算；(iii)建發商管根據委託管理協議擬定的收費標準預計收取的費用測算，包含成都美凱龍將向建發商管支付的服務費用、佣金及項目籌備期的籌備費用和項目運營期的運營費用；及(iv)考慮到在不同市況下本項目可能實現的經營利潤，以及成本開支的潛在通脹，所需的合理緩衝金額而釐定。

過往交易金額

建發商管過往並無就提供商業委託經營管理與成都美凱龍進行類似交易，故建發物業集團與成都美凱龍之間並無過往交易金額。

獨立財務顧問意見

由於委託管理協議的期限超過三年，根據上市規則第14A.52條，本公司已委任隴盛資本為獨立財務顧問，以闡述委託管理協議要求期限超過三年的理由，並確認與委託管理協議類似的協議具有該期限屬於正常商業慣例。

於根據上市規則第14A.52條編製其意見時，獨立財務顧問已考慮以下主要因素：

- (i) 成都美凱龍主要從事場地租賃管理。紅星美凱龍及其附屬公司為家居裝飾及傢俱商場的商戶、消費者和合作方提供全面服務；
- (ii) 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；
- (iii) 委託管理協議使建發商管能夠與成都美凱龍展開長期合作，亦有利於建發物業集團從成都美凱龍獲得穩定的商業物業管理收入，從而拓寬建發物業集團的收入基礎並促進建發物業集團的進一步業務發展；

- (iv) 鑑於(a)成都美凱龍擁有MKL生活美學中心的市場知名品牌，建發物業集團管理層預期委託管理協議項下的合作將對建發物業集團的整體客戶組合產生正面影響；及(b)建發商管(即受託方)將進一步發展建發物業集團的往績記錄及聲譽，從而增強建發物業集團未來在中國物業管理服務業的競爭力；
- (v) 根據本公告及與建發物業集團管理層的討論，為本項目提供商業開業籌備、招商運營及開業後的經營管理等服務應由成都美凱龍與建發商管經公平磋商後釐定，而該等服務的價格通過參考任何過往或持續存在的物業服務協議、待提供服務的物業附近具有類似規格、規模、位置、用途及性質的可資比較物業的現行市場費用水平的定價機制釐定，對建發物業集團而言不遜於向獨立第三方提供的價格；及
- (vi) 據建發物業集團管理層告知，建發物業集團的正常慣例是提供三年以上的長期管理服務。獨立財務顧問已取得及審閱建發物業集團成員公司與獨立第三方訂立的有關管理服務的物業管理合約範本。根據獨立財務顧問對上述合約範本的審閱，獨立財務顧問注意到，合約範本的服務期限介乎5年至20年，委託管理協議項下將進行交易的期限屬於該範圍內。

綜上所述，獨立財務顧問認為，訂立三年以上期限的委託管理協議屬必要，且此類協議具有該期限符合行業慣例。

有關委託管理協議訂約方之資料

建發商管為於中國成立的有限責任公司，為建發物業的全資附屬公司，其主要從事商業綜合體管理及企業管理諮詢。

成都美凱龍為於中國成立之有限責任公司，為紅星美凱龍的全資附屬公司。成都美凱龍主要從事場地租賃管理。紅星美凱龍及其附屬公司通過經營和管理自營商場和委管商場，為「紅星美凱龍」家居裝飾及傢俱商場的商戶、消費者和合作方提供全面服務。紅星美凱龍及其附屬公司還提供包括互聯網零售、家裝及設計等泛家居消費服務業務。

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委託管理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通過委託管理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委託管理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通過委託管理協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

內部控制

為有效實施委託管理協議，建發國際及建發物業採取以下內部控制程序：

- (1) 建發物業財務部門將監察持續關連交易，並將審查及審閱相關資訊及資料，以確保符合上市規則規定；
- (2) 建發國際及建發物業獨立非執行董事將審閱委託管理協議項下的交易，以確保其條款屬公平合理，且委託管理協議項下的交易乃於建發物業日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，並符合建發國際及建發物業以及其股東的整體利益；及
- (3) 建發國際及建發物業核數師將對委託管理協議項下交易的定價政策及上限進行年度審閱。

訂立委託管理協議之原因及裨益

建發國際

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。

建發國際董事會(包括獨立非執行董事)認為：建發商管系建發物業旗下專業的商業運營管理公司，專注於各類商業項目的管理與運營，擁有豐富的招商

運營經營。訂立委託管理協議符合建發商管的業務發展策略，有利於擴大建發商管的業務範圍和規模。

建發國際董事會(包括獨立非執行董事)認為委託管理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。

建發物業董事會(包括獨立非執行董事)認為：建發商管近年來不斷拓展商業運營管理業務的廣度和深度，訂立委託管理協議符合建發商管的業務發展策略，有利於擴大建發商管的業務範圍和規模，進一步提升建發商管的品牌影響力。同時，委託管理協議項下建發商管將收取的費用系訂約方經公平磋商釐定，且不低於建發商管就類似委託管理服務向獨立第三方收取的費用水平。

建發物業董事會(包括獨立非執行董事)認為委託管理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

建發物業為建發國際的附屬公司。成都美凱龍為紅星美凱龍的全資附屬公司，而建發國際及紅星美凱龍均由廈門建發控制。因此，成都美凱龍為建發國際之關連人士。因此，根據上市規則，委託管理協議項下擬進行交易構成建發國際之持續關連交易。由於委託管理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，委託管理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

成都美凱龍為紅星美凱龍的全資附屬公司，而建發物業及紅星美凱龍均由廈門建發控制。因此，成都美凱龍為建發物業之關連人士。因此，根據上市規則，委託管理協議項下擬進行交易構成建發物業之持續關連交易。由於委託管理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，委託管理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，於中國成立之有限責任公司，為建發物業的全資附屬公司，於委託管理協議下包括其附屬公司及關聯方
「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
「建發國際集團」	指	建發國際及其附屬公司
「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

「成都美凱龍」	指	成都紅星美凱龍天府世博家居廣場有限公司，於中國成立之有限責任公司，為紅星美凱龍的全資附屬公司
「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
「委託管理協議」	指	建發商管與成都美凱龍於二零二四年十一月二十六日就建發商管向成都美凱龍提供的本項目商業委託經營管理服務訂立之協議
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」或「瓏盛資本」	指	瓏盛資本有限公司，一間根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，其已根據上市規則第14A.52條獲委任為建發國際及建發物業的獨立財務顧問
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「運營期」	指	本項目正式開業日起至委託管理協議屆滿或終止之日
「經營利潤」	指	經扣除運營費用(包括但不限於(i)物業成本；(ii)能源費；(iii)調舖改造費；(iv)裝補攤銷；(v)人工費用；(vi)行政費用；(vii)企劃推廣費；及(viii)稅費)的本項目收入
「經營利潤達成率」	指	當年實際經營利潤除以當年的經營利潤預算
「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
「本項目」	指	四川省成都市MKL生活美學中心項目
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

「紅星美凱龍」	指	紅星美凱龍家居集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的中外合資股份有限公司，其H股於聯交所主板上市及其A股於上海證券交易所上市，股份代號分別為1528及601828
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「廈門建發」	指	廈門建發股份有限公司，於上海證券交易所上市的公司(股份代號：600153)，為建發國際及建發物業各自的控股股東及紅星美凱龍的主要股東
「%」	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，二零二四年十一月二十六日

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。