

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)

持續關連交易

- (1) 修訂業務框架協議的年度上限；及**
- (2) 尾盤包銷協議**

修訂業務框架協議的年度上限

茲提述該公告，內容有關(其中包括)本公司、建發房產與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)，於二零二零年十二月三十日至二零二二年十二月三十一日止期間，建發物業集團將向(i)餘下廈門建發集團；及(ii)本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。

根據本集團的業務需求、增長及經營發展狀況，以及行業與中國的整體經濟前景，考慮到建發物業集團與本集團發生過往業務的業務量、服務質量及能力，董事會預期，業務框架協議項下截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的交易金額預期將增至超出該公告所載年度上限。於二零二一年十月四日(交易時段後)，本公司、建發房產與建發物業已訂立補充協議，以修訂業務框架協議項下的經批准現有年度上限。

尾盤包銷協議

於二零二一年十月四日(交易時段後)，本公司與建發物業訂立尾盤包銷協議，據此建發物業集團將就本集團所開發第一手住宅物業及/或停車位向本集團提供尾盤銷售代理服務。建發物業將向本公司支付相當於尾盤包銷協議項下擬銷售尾盤物業市值的全款，以買斷尾盤物業的銷售權利，並獲得就尾盤物業向本集團提供獨家及排他的尾盤銷售代理服務的權利。

上市規則的涵義

由於(i)建發房產為本公司控股股東；及(ii)建發物業為本公司控股股東益能的附屬公司，因此為本公司的聯營公司，故根據上市規則，建發房產及建發物業各自為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，補充協議及尾盤包銷協議項下各自擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

修訂業務框架協議的年度上限

根據上市規則第14A.54條，由於建議修訂業務框架協議的若干條款，此舉構成通過補充協議對其條款作出重大變動，故本公司須重新遵守上市規則第14A章的相關規定。由於根據上市規則補充協議項下經修訂年度上限涉及的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故本集團與建發物業集團之間進行補充協議項下擬進行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，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

尾盤包銷協議

由於根據上市規則尾盤包銷協議項下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5%，故尾盤包銷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、公告及獨立股東批准規定。本公司將召開股東特別大會，尋求獨立股東批准進行尾盤包銷協議項下擬進行交易。

建發房產的附屬公司及建發物業的控股股東益能於本公告日期持有765,134,106股已發行股份，相當於本公司約59.92%股權，其將於股東特別大會上就批准尾盤包銷協議項下擬進行交易所提呈決議案放棄投票。除上述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，概無其他股東於尾盤包銷協議項下擬進行交易中擁有權益。

本公司將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以考慮尾盤包銷協議項下擬進行交易並向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就尾盤包銷協議的條款是否屬公平合理，以及尾盤包銷協議項下擬進行交易是否按一般商業條款或更佳條款於本公司一般日常業務過程中訂立，且符合本公司及股東整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

由於本公司需要更多時間編製將載入通函的資料，本公司將於二零二一年十一月三十日或之前(即本公告刊發後超過15個營業日)向股東寄發有關尾盤包銷協議項下擬進行交易的通函。

修訂業務框架協議的年度上限

茲提述該公告，內容有關(其中包括)本公司、建發房產與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)，於二零二零年十二月三十日至二零二二年十二月三十一日止期間，建發物業集團將向(i)餘下廈門建發集團；及(ii)本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。本公司一直不時監察根據業務框架協議進行的交易。

根據本集團的業務需求、增長及經營發展狀況，以及行業與中國的整體經濟前景，考慮到建發物業集團與本集團發生過往業務的業務量、服務質量及能力，董事會預期，業務框架協議項下截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的交易金額預期將增至超出該公告所載年度上限。於二零二一年十月四日(交易時段後)，本公司、建發房產與建發物業已訂立補充協議，以修訂業務框架協議項下的經批准現有年度上限。補充協議的主要條款如下：

日期

二零二一年十月四日(交易時段後)

訂約方

- (1) 建發房產
- (2) 本公司
- (3) 建發物業

修訂年度上限

根據補充協議，截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度本集團應付建發物業集團服務費的建議經修訂年度上限修訂如下：

	現有 年度上限 人民幣 百萬元	建議經修訂 年度上限 人民幣 百萬元
截至二零二一年十二月三十一日止年度	345	550
截至二零二二年十二月三十一日止年度	455	745

除上述修訂外，業務框架協議有關本集團與建發物業集團之間交易的所有其他條款及條件將維持不變，而業務框架協議仍然有效及具有十足效力。有關建發物業集團所提供服務及相關定價基準的詳情，請參閱該公告。

於釐定補充協議的建議經修訂年度上限時，董事已考慮以下各項因素：

- (i) 本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。截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團向建發物業集團支付服務費的過往交易金額分別約為人民幣258,993,000元及人民幣178,262,000元；
- (ii) 本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比例以及本集團向建發物業集團支付過往交易金額的增長速度。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團開拓其房地產業務至益陽、合肥、南通、江陽、宿遷、徐州、鹽城、金華、寧波、台州、溫州、上饒、九江、南昌、江門及柳州，預期建發物業集團於以上地區向非業主提供的物業管理服務及增值服務會比原先預期的增長加快。由於建發物業集團於未來亦會在原有的社區增值及協同服務中發展新的服務版塊，預期建發物業集團提供的社區增值及協同服務的需求亦會比原先預期的增長加快；及

- (iii) 根據上述本集團預期地理覆蓋範圍擴大及本集團物業開發服務業務未來預期增長(按合約銷售增長計量)，對建發物業集團所提供服務需求的任何潛在增長。

尾盤包銷協議

於二零二一年十月四日(交易時段後)，本公司與建發物業訂立尾盤包銷協議，據此建發物業集團將就本集團所開發第一手住宅物業及／或停車位向本集團提供尾盤銷售代理服務。建發物業集團將向本集團支付相當於尾盤包銷協議項下擬銷售尾盤物業市值的全款，以買斷尾盤物業的銷售權利，並獲得就尾盤物業向本集團提供獨家及排他的尾盤銷售代理服務的權利。尾盤包銷協議的主要條款如下：

日期

二零二一年十月四日(交易時段後)

訂約方

- (1) 本公司
- (2) 建發物業

年期

自尾盤包銷協議生效之日起至二零二三年十二月三十一日止。

範圍

原則上，建發物業集團就銷售本集團所開發第一手住宅尾盤物業及／或停車位向本集團提供尾盤銷售代理服務。建發物業集團應按不低於本集團確定的銷售價格，尋覓本集團所開發尾盤物業的意向購買方，並促成購買方購入尾盤物業。基於本集團所確定銷售價格，購買方將向本集團支付對應的購買價款。如實際成交價格高於本集團確定價格，購買方直接向建發物業集團支付超出部分作為建發物業集團收益。

尾盤包銷協議的尾盤物業為本集團所開發的未售住宅尾盤物業及／或停車位。各方將每六個月檢討及調整尾盤包銷協議項下物業的範圍。有關物業的範圍及金額等詳情將由本集團提供，並經各方共同確認後納入尾盤包銷協議的合

作範圍。在各方書面確認有關詳情後，建發物業集團將於10個工作日內向本集團支付相等於尾盤物業市值100%的款項。在建發物業集團向購買方完成單套物業銷售並由本集團收訖該套物業購房款後，將向建發物業集團退還建發物業集團預付的單套物業購房款(含對應資金成本，暫定年化5%(可調整，但不低於年化5%)計算)。在尾盤包銷協議項下擬銷售所有尾盤物業銷售完成或尾盤包銷協議屆滿後，本集團將於尾盤物業銷售完成或尾盤包銷協議屆滿(以較早者為準)後10個工作日內，將建發物業集團預付的款項本金及資本成本退還建發物業集團。雙方旗下附屬公司將根據尾盤包銷協議訂立個別協議。

過往交易金額

由於尾盤包銷協議項下尾盤銷售代理服務為建發物業房地產經紀及資產管理服务項下的新業務模式，本集團與建發物業集團之間並無與此有關的過往交易金額。

建議年度上限

根據尾盤包銷協議，每年建發物業集團受本集團委託進行中的包銷未售住宅尾盤物業市值最高不超過人民幣10億元，而建發物業集團須向本集團支付相當於尾盤物業市值的全款，以買斷尾盤物業的銷售權利，並獲得提供獨家及排他的尾盤銷售代理服務的權利。在建發物業集團向購買方完成單套物業銷售並由本集團收訖該套物業購房款後，將向建發物業集團退還建發物業集團預付的單套物業購房款(含對應資金成本，暫定年化5%(可調整，但不低於年化5%)計算)。因此，根據建發物業集團將收取的最高資金成本人民幣50百萬元計算截至二零二三年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限均為人民幣10.5億元。在釐定建議年度上限時，已考慮下列因素：

- (i) 本集團房地產開發業務的預計項目開發和銷售進度；
- (ii) 本集團預期房地產項目尾盤的潛在規模增長和預期售價估計；及
- (iii) 本集團預期建發物業集團的銷售能力。

有關各方的資料

建發房產為於中國成立的有限責任公司，為本公司控股股東，於本公告日期間接持有765,134,106股已發行股份，相當於本公司已發行股本約59.92%。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52.62%及47.38%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。

建發物業為於英屬處女群島成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2156)。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。於本公告日期，(i)益能持有建發物業760,480,106股已發行股份，相當於建發物業約64.63%股權；及(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。

訂立補充協議及尾盤包銷協議的理由及裨益

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。

由於庄躍凱先生及林偉國先生為建發物業的董事，故彼等須就考慮及批准補充協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所述，據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他董事須就考慮及批准補充協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。鑒於：(i)建發物業集團已持續為本集團提供物業管理服務、社區增值與協同服務及非業主增值服務；(ii)隨著本集團業務規模發展擴大，本集團對建發物業集團所提供服務的需求同時增大；及(iii)本集團與建發物業集團之間具備長久良好的關係，可以發揮良好的協同效應，故董事認為，補充協議的條款乃按一般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。

鑒於：(i)建發物業集團提供的尾盤銷售代理服務有利於本集團加快第一手尾盤物業的銷售去化；及(ii)建發物業集團熟悉物業業主及住客，有助建發物業集團為該等物業業主及住客準備量身打造的銷售代理服務，從而提高銷售成交率，故董事(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，尾盤包銷協議的條款乃按一般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

由於(i)建發房產為本公司控股股東；及(ii)建發物業為本公司控股股東益能的附屬公司，因此為本公司的聯營公司，故根據上市規則，建發房產及建發物業各自為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，補充協議及尾盤包銷協議項下各自擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

修訂業務框架協議的年度上限

根據上市規則第14A.54條，由於建議修訂業務框架協議的若干條款，此舉構成通過補充協議對其條款作出重大變動，故本公司須重新遵守上市規則第14A章的相關規定。由於根據上市規則補充協議項下經修訂年度上限涉及的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故本集團與建發物業集團之間進行補充協議項下擬進行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，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

尾盤包銷協議

由於根據上市規則尾盤包銷協議項下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5%，故尾盤包銷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、公告及獨立股東批准規定。本公司將召開股東特別大會，尋求獨立股東批准進行尾盤包銷協議項下擬進行交易。

建發房產的附屬公司及建發物業的控股股東益能於本公告日期持有765,134,106股已發行股份，相當於本公司約59.92%股權，其將於股東特別大會上就批准尾盤包銷協議項下擬進行交易所提呈決議案放棄投票。除上述者外，

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，概無其他股東於尾盤包銷協議項下擬進行交易中擁有權益。

本公司將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以考慮尾盤包銷協議項下擬進行交易並向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就尾盤包銷協議的條款是否屬公平合理，以及尾盤包銷協議項下擬進行交易是否按一般商業條款或更佳條款於本公司一般日常業務過程中訂立，且符合本公司及股東整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一般事項

由於本公司需要更多時間編製將載入通函的資料，本公司將於二零二一年十一月三十日或之前(即本公告刊發後超過15個營業日)向其股東寄發有關尾盤包銷協議項下擬進行交易的通函。

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：

「該公告」	指	本公司日期為二零二零年十二月二十三日的公告，內容有關(其中包括)訂立業務框架協議
「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
「業務框架協議」	指	本公司、建發房產與建發物業於二零二零年十二月二十三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)餘下廈門建發集團；及(ii)本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
「本公司」	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
「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
「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(股份代號：2156)
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，於本公告日期持有本公司已發行股本約59.92%的控股股東
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以批准(其中包括)尾盤包銷協議項下擬進行交易的股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，而如文義有所規定，包括其聯營公司及合營企業
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司將成立由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，以就尾盤包銷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尾盤包銷協議項下擬進行交易的決議案放棄投票的股東
「尾盤包銷協議」	指	本公司與建發物業所訂立日期為二零二一年十月四日(交易時段後)的尾盤包銷協議，據此建發物業集團將就本集團所開發物業及/或停車位向本集團提供尾盤銷售代理服務
「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

「餘下廈門建發集團」	指	廈門建發及其附屬公司(不包括本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
「股份」	指	本公司每股面值0.1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
「補充協議」	指	本公司、建發房產與建發物業於二零二一年十月四日(交易時段後)所訂立的業務框架協議的補充協議，以修訂業務框架協議項下的經批准年度上限
「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，為本公司控股股東，於本公告日期直接持有本公司約59.92%股權
「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，為本公司控股股東，於本公告日期於本公司已發行股本約59.92%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，二零二一年十月四日

於本公告日期，執行董事為庄躍凱先生(主席)、趙呈闖女士及林偉國先生(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。