

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 合作框架協議

合作框架協議

於二零二四年九月二十五日(交易時段後)，本公司全資附屬公司在家怡居與建發股份就在家怡居向建發股份集團購買商品以通過其零售渠道(包括「建發物業臻選」平台)轉售予消費者訂立合作框架協議，自二零二四年九月二十五日起至二零二六年十二月三十一日止。

上市規則的涵義

建發股份為本公司的控股股東，因而為本公司的關連人士。因此，合作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。

由於根據上市規則合作框架協議項下擬進行交易的年度上限涉及的一項或多項適用百分比率按年計將超過0.1%但低於5%，故合作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。

合作框架協議

於二零二四年九月二十五日(交易時段後)，在家怡居與建發股份訂立合作框架協議，自二零二四年九月二十五日起至二零二六年十二月三十一日止。合作框架協議的主要條款如下：

日期

二零二四年九月二十五日(交易時段後)

訂約方

- (1) 在家怡居
- (2) 建發股份

年期

二零二四年九月二十五日起至二零二六年十二月三十一日

標的事項

建發股份集團同意向在家怡居提供商品(包括但不限於,食品、日用品、家居產品等產品)以便在家怡居通過其自有或戰略合作的第三方銷售渠道(包括「建發物業臻選」平台)向消費者進行銷售,作為本集團所提供商品零售服務的一部分。

雙方的相關附屬公司及/或合營公司將另行簽訂個別合作協議,並根據合作框架協議規定的原則載列具體條款及條件。

過往交易金額

截至二零二三年十二月三十一日止兩年各年及截至二零二四年六月三十日止六個月,本集團就其零售業務運營向建發股份集團支付的商品貨款金額分別為人民幣150萬元、人民幣396萬元及人民幣278萬元。

年度上限

截至二零二六年十二月三十一日止三年各年,本集團根據合作框架協議應付予建發股份集團的貸款的年度上限分別為人民幣1,200萬元、人民幣1,400萬元及人民幣1,800萬元。

在釐定合作框架協議項下的年度上限時,已考慮下列因素:(i)本集團就其零售業務運營所需向建發股份集團支付的過往商品金額;(ii)考慮到本集團的零售業務需求及業務發展,對將予銷售商品的估計需求;(iii)建發股份集團將予收取商品的估計價格;及(iv)商品潛在通脹的緩衝。

定價基準

本集團根據合作框架協議就有關商品所支付的價格乃根據下列因素釐定：

- (1) 貨款按標的商品的數量乘以單位價格計算。
- (2) 標的商品的單位價格應參考相同或相近商品的可比市場價格為基準並經雙方友好協商來釐定。為確定現行市價，本公司將從獨立第三方供應商獲得至少兩份種類、數量及質量相若的商品報價。倘本集團可從建發股份集團取得的商品價格對本集團而言遜於獨立第三方供應商就質量、種類及數量相若的可比商品向本集團提供的報價，本集團將不會選擇建發股份為該等商品的供應商。
- (3) 在家怡居為標的商品支付的價格應不高於建發股份提供給獨立第三方或其他渠道的價格。

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、非業主增值服務及商業物業運營管理服務。在家怡居主要從事家居生活服務及家居美化服務等業務。

建發股份為一間在上海證券交易所上市的股份有限公司(股份代號：600153)。於本公告日期，公眾股東及廈門建發分別擁有建發股份53.97%及46.03%權益。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，並持有廈門建發100%股權。建發股份主要從事供應鏈營運、房地產開發及產業投資等業務。

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，概無董事於合作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合作框架協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

訂立合作框架協議的原因及裨益

本集團提供廣泛的社區增值及協同服務，其中包括在家居生活服務項下向消費者（主要為業主）提供商品零售服務。近年來，本集團順應消費趨勢和客戶需求，不斷豐富和優化零售業務的產品線，努力拓展零售業務的範圍和規模。本集團擬通過合作框架協議與建發股份的供應鏈業務形成聯動協同，有利於本集團提升商品零售業務的運營效率。

合作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，合作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

建發股份為本公司的控股股東，因而為本公司的關連人士。因此，合作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。

由於根據上市規則合作框架協議項下擬進行交易的年度上限涉及的一項或多項適用百分比率按年計將超過0.1%但低於5%，故合作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：

「董事會」 指 本公司董事會

「建發股份」 指 廈門建發股份有限公司，於中國成立的股份有限公司，於本公告日期為本公司控股股東

「建發股份集團」	指	建發股份及其附屬公司(不包括本集團)，而如文義有所規定，包括其合營企業及聯營公司
「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
「合作框架協議」	指	建發股份與在家怡居所訂立日期為二零二四年九月二十五日的合作框架協議，據此，在家怡居將向建發股份集團購買商品以轉售予消費者，作為本集團所提供商品零售服務的一部分
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司、其附屬公司及合營企業
「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，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「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

「在家怡居」 指 廈門在家怡居信息科技有限公司，於中國成立的有限責任公司，於本公告日期為本公司全資附屬公司

「%」 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，二零二四年九月二十五日

於本公告日期，本公司執行董事為喬海俠女士(行政總裁)及黃黨輝先生；本公司非執行董事為林偉國先生(主席)及許伊旋先生；及本公司獨立非執行董事為李卓然先生、李國泰先生及胡一威先生。