

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 續訂尾盤包銷協議

茲提述本公司日期為二零二一年十月四日的公告，內容有關(其中包括)本集團向建發國際集團提供尾盤銷售代理服務的尾盤包銷協議。

續訂尾盤包銷協議

由於尾盤包銷協議將於二零二三年十二月三十一日屆滿，且預計本集團其後將繼續訂立類似交易，於二零二三年十一月十六日(交易時段後)，本公司與建發國際訂立經續訂尾盤包銷協議，據此本集團將就建發國際集團所開發第一手住宅物業及／或停車位向建發國際集團提供尾盤銷售代理服務。本集團應按不低於本集團及建發國際集團共同協商確定的價格(「釐定價格」)，尋覓尾盤物業的意向購買方，並促成購買方購入尾盤物業。基於釐定價格，購買方將向建發國際集團支付對應的尾盤物業市值(「釐定市值」)。如實際成交價格高於釐定價格，實際成交價格與釐定價格的盈餘將由本集團保留。本集團將向建發國際集團預付相當於尾盤物業釐定市值的款項，以買斷尾盤物業的銷售權利，並獲得就尾盤物業向建發國際集團提供獨家及排他的尾盤銷售代理服務的權利。在本集團向購買方完成尾盤物業銷售並由建發國際集團收訖該套物業釐定市值後，建發國際集團將向本集團退還本集團預付的該套物業對應的款項(含資金成本，暫定年化4.8%(可調整，但不低於年化4.8%)計算)。

上市規則的涵義

由於建發國際為本公司控股股東，因此其為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則，經續訂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將超過5%，故經續訂尾盤包銷協議及其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，尋求獨立股東批准經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易。

益能(直接持有308,106,030股已發行股份(相當於已發行股本約22.47%)，及委託建發國際行使由其直接持有的219,945,505股股份投票權(相當於已發行股本約16.04%))及建發國際(直接持有521,211,364股已發行股份(相當於已發行股本約38.02%)，及受益能委託行使由其直接持有的219,945,505股股份投票權)各自將於股東特別大會上就批准經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易所提呈普通決議案放棄投票。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，概無其他股東於經續訂尾盤包銷協議及其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，以考慮經續訂尾盤包銷協議及其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，以就經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易的條款是否屬公平合理，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，本公司將於二零二三年十二月十五日或之前(即本公告刊發後超過15個營業日)向股東寄發通函。

茲提述本公司日期為二零二一年十月四日之公告，內容有關(其中包括)本集團向建發國際集團提供尾盤銷售代理服務的尾盤包銷協議。

續訂尾盤包銷協議

由於尾盤包銷協議將於二零二三年十二月三十一日屆滿，且預計本集團其後將繼續訂立類似交易，於二零二三年十一月十六日(交易時段後)，本公司與建發國際訂立經續訂尾盤包銷協議，據此本集團將就建發國際集團所開發第一手住宅物業及／或停車位向建發國際集團提供尾盤銷售代理服務。經續訂尾盤包銷協議的主要條款如下：

日期

二零二三年十一月十六日(交易時段後)

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 建發國際

年期

自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日止。

範圍

本集團應就銷售建發國際集團所開發第一手住宅尾盤物業及／或停車位向建發國際集團提供尾盤銷售代理服務，並應按不低於釐定價格，尋覓尾盤物業的意向購買方，並促成購買方購入尾盤物業。基於釐定價格，購買方將向建發國際集團支付對應的物業釐定市值。如實際成交價格高於釐定價格，實際成交價格與釐定價格的盈餘將由本集團保留。

經續訂尾盤包銷協議的尾盤物業為建發國際集團所開發的未售住宅物業及／或停車位。各方將每六個月檢討及調整經續訂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建發國際集團提供，並經各方共同確認後納入經續訂尾盤包銷協議的合作範圍。在各方書面確認有關詳情後，本集團將於10個工作日內利用其內部資源向建發國際集團預付相等於尾盤物業釐定市值100%的款項。

在本集團向購買方完成尾盤物業銷售並由建發國際集團收訖尾盤物業釐定市值後，建發國際集團將於10個工作日內或經續訂尾盤包銷協議屆滿（以較早者為準）向本集團退還本集團預付的尾盤物業對應的款項（含對應資金成本，暫定年化4.8%（可調整，但不低於年化4.8%）計算）。雙方旗下附屬公司將根據經續訂尾盤包銷協議訂立個別協議。

先決條件

經續訂尾盤包銷協議項下擬進行交易須待（其中包括）取得適用法律及法規以及上市規則規定的所有必要批准（包括獨立股東批准）後生效。

過往交易金額

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二三年九月三十日止九個月，本集團根據尾盤包銷協議收取的過往費用金額（即資本費用）分別為零、人民幣46,166,000元及人民幣34,315,000元。

附註：批准尾盤包銷協議的普通決議已於二零二一年十二月三十日獲獨立股東通過。

建議年度上限

根據經續訂尾盤包銷協議，本集團受建發國際集團委託包銷的未售尾盤物業釐定市值每年最高不超過人民幣15億元。在該上限範圍內，具體尾盤物業釐定市值將取決於建發國際集團與本集團共同協商確定的尾盤物業範圍及釐定價格（每六個月檢討及調整）。本集團須向建發國際集團預付相當於尾盤物業釐定市值的款項，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。在本集團向購買方完成尾盤物業銷售並由建發國際集團收訖該套物業釐定市值後，建發國際集團將向本集團退還本集團預付的該套尾盤物業對應的款項（含對應資金成本，暫定年化4.8%（可調整，但不低於年化4.8%）計算）。因此，假設本集團將收取的最高資金成本人民幣72百萬元計算，截至二零二六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15.72億元。

在釐定建議年度上限時，已考慮下列因素：

- (i) 根據尾盤包銷協議支付予本集團的過往交易金額；
- (ii) 建發國際集團房地產開發業務的預計項目開發和銷售進度；
- (iii) 建發國際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
- (iv) 預期本集團的銷售能力。

有關訂約各方的資料

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（股份代號：1908）。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。於本公告日期，益能持有建發國際1,053,371,743股已發行股份，相當於建發國際已發行股本約57.07%。

訂立尾盤包銷協議的理由及裨益

本集團主要於中國從事物業管理服務、社區增值及協同服務、非業主增值服務業務及商業物業運營管理服務。

由於(i)本集團將透過提供尾盤銷售代理服務，繼續拓展及豐富其社區增值與協同服務內容；(ii)本集團財務方面因向建發國際集團提供尾盤銷售代理服務所得收益而受惠；(iii)本集團可透過提供尾盤銷售代理服務，與業主及住戶進一步建立良好的關係，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，經續訂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

由於建發國際為本公司控股股東，因此其為本公司的關連人士，根據上市規則第14A章，經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易構成本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則，經續訂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%，故經續訂尾盤包銷協議及其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，尋求獨立股東批准經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易。

益能(直接持有308,106,030股已發行股份(相當於已發行股本約22.47%)，及委託建發國際行使由其直接持有的219,945,505股股份投票權(相當於已發行股本約16.04%))及建發國際(直接持有521,211,364股已發行股份(相當於已發行股本約38.02%)，及受益能委託行使由其直接持有的219,945,505股股份投票權)各自將於股東特別大會上就批准經續訂尾盤包銷協議及其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，概無其他股東於經續訂尾盤包銷協議及其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，以考慮經續訂尾盤包銷協議及其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，以就經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易的條款是否屬公平合理，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，本公司將於二零二三年十二月十五日或之前(即本公告刊發後超過15個營業日)向股東寄發通函。

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
「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），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，而如文義有所規定，包括其聯營公司及合營企業（不包括本集團）
「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
「股東特別大會」	指	本公司將舉行以批准（其中包括）經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易的股東特別大會
「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
「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，以就經續訂尾盤包銷協議及其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續訂尾盤包銷協議及其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	本公司與建發國際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，據此本集團將就建發國際集團所開發物業及／或停車位向建發國際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，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「經續訂尾盤包銷協議」	指	本公司與建發國際訂立日期為二零二三年十一月十六日(交易時段後)的尾盤包銷協議，據此本集團將就建發國際集團所開發物業及／或停車位向建發國際集團提供尾盤銷售代理服務
「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
「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
「%」	指	百分比

代表
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，二零二三年十一月十六日

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