

此乃要件 請即處理

閣下對本通函的任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有建發物業管理集團有限公司股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手出售或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分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 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



瓏盛資本有限公司
Draco Capital Limited

本公司謹訂於二零二四年一月十二日(星期五)上午十時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第N-1至N-3頁。

供股東於股東特別大會上使用的代表委任表格隨附本通函一併寄發予股東。不論閣下是否擬親身出席股東特別大會及/或於會上投票，務請將隨附代表委任表格按照其上列印的指示填妥並盡早交回本公司的香港股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，惟無論如何最遲須於股東特別大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間48小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二三年十二月二十一日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件	IBC-1
獨立財務顧問函件	IFA-1
附錄 一 一般資料	I-1
股東特別大會通告	N-1

釋 義

於本通函內，除另有界定者外，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	本公司於二零二四年一月十二日(星期五)上午十時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517室舉行的股東特別大會或其任何續會(視乎情況而定)，藉以批准(其中包括)經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易
「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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	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

釋 義

「獨立財務顧問」	指	瓏盛資本有限公司，為獲准進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，乃獲委任就經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「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
「最後實際可行日期」	指	二零二三年十二月十三日，即於本通函付印前確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，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

釋 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

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)

執行董事：

喬海俠女士(行政總裁)

黃黨輝先生

非執行董事：

林偉國先生(主席)

許伊旋先生

獨立非執行董事：

李卓然先生

李國泰先生

胡一威先生

敬啟者：

註冊辦事處：

2/F, Palm Grove House

P.O. Box 3340

Road Town, Tortola

BVI

香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈

35樓3517室

持續關連交易
續訂尾盤包銷協議
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二三年十一月十六日的公告。本通函旨在根據上市規則規定(i)向股東提供有關經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易的進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會有關經續訂尾盤包銷協議的推薦建議；(iii)載列獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件；及(iv)向股東提供股東特別大會通告及其他資料。

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，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

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，並應按不低於本集團與建發國際集團相互協定金額（「釐定價格」）的售價（即住宅物業的每建築面積價格；及停車位的每一停車位價格），尋覓尾盤（「尾盤」）的意向購買方。完成各項尾盤購買時，購買方將向建發國際集團支付對應的尾盤市值（「釐定市值」）。

實際成交價格將於本公司與購買方成功達成交易後達致，於此期間各方將以釐定價格作為談判過程的參照價，將至少相當於釐定市值。如實際成交價格高於釐定市值，實際成交價格與釐定市值的盈餘（「盈餘」）將由本集團保留。另外，倘購買方接受的售價低於釐定市值，本公司將全權酌情拒絕與購買方訂立有關交易。

董事會函件

經續訂尾盤包銷協議的尾盤為本公司與建發國際不時協定(「包銷清單」)由建發國際集團所開發的若干未售住宅物業及／或停車位。各方將每六個月檢討及調整包銷清單的範圍。包銷清單的初步範圍(如有關物業的位置及金額)將由建發國際集團提供，董事會屆時考慮(i)相關尾盤所處的地段(即本公司業務是否已覆蓋該城市及本集團在當地的銷售能力)；及(ii)相關尾盤的釐定價格與周邊同類型物業的單位價格對比情況(即本公司是否有機會從該等尾盤銷售中賺取盈餘)。經續訂尾盤包銷協議的合作範圍經各方共同書面確認，及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，據此，每份協議不得超出經續訂尾盤包銷協議的期限。

資金流動

在各方確認包銷清單後，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包銷清單內所有尾盤釐定市值100%的款項(「預付款」)。

於本集團完成向購買方銷售尾盤並由建發國際集團收訖該套物業釐定市值時，建發國際集團將於10個工作日內向本集團退還本集團預付的該套物業對應的款項(連同對應資金成本，暫定年化4.8%計算)。

於各結算期末(即每六個月)，本公司與建發國際將確認本集團於有關結算期內成功包銷的尾盤清單(「已售尾盤」)，尤其是該等已售尾盤的實際成交價格及釐定市值。其後，建發國際應向本集團退還相當於包銷清單中未售尾盤釐定市值的金額連同相關資金成本。倘經續訂尾盤包銷協議仍然有效，本集團與建發國際集團可就下個結算期的包銷清單達成協議，該清單未必包括上一個結算期的未售尾盤，因此，預付款將至少每六個月退還一次予本集團，除非雙方另有協定。

董事會函件

於各結算期初，本集團應評估其現金狀況，從而在支付預付款後，本集團仍保留充裕的現金用於日常業務。因此，擬備包銷清單時，本集團應將釐定市值限制在可接受水平內，以盡量減少其對本公司營運資金及運營或任何應預留用於業務增長的資金的影響。此外，預付款的最高金額少於本公司於二零二三年六月三十日流動資產約人民幣35.5億元的一半，因此，董事會認為預付款的付款不會對本集團產生重大不利影響。

資金成本

鑑於(i)中國人民銀行現行期限為一年至五年的中長期及五年以上的長期人民幣貸款基準利率分別為每年3.45% (較二零二三年年初低20個基點) 及4.20% (較二零二三年年初低10個基點)；(ii)第三方金融機構所提供在公開市場投資貨幣工具可得收益率為每年約2.50%；(iii)商業銀行提供的存款年利率介乎1.5%至4.0%；及(iv)本集團於二零二三年六月三十日的銀行借款按實際年利率3.40%計息，董事認為，資金成本暫定年化4.8%符合一般商業條款，且該利率不遜於獨立第三方所提供的條款。鑒於經續訂尾盤包銷協議將於二零二六年十二月三十一日前持續有效，於此期間，倘協議的執行未受干擾，預付款將於每6個月持續滾動，而較短期貸款的利率通常遜於較長期貸款，董事認為考慮現行中長期及長期人民幣貸款基準利率屬合理。

董事會預計，僅於經續訂尾盤包銷協議期限內現行市場利率意外大幅上升的情況下，資金成本的利率方會提高。倘於結算期末調整資金成本，本公司財務總監(「財務總監」)將召集本集團財務部門及審計部門的人員組成團隊，負責審查有關決策的磋商及決策程序，確保其公平性及合理性。財務總監其後將擬定調整資金成本的方案，並向有關管理層及董事會匯報及建議。在釐定及評估過程中，至少三家銀行或金融機構取得的最佳市場利率及本集團的加權平均資金成本等因素將作為整體考慮。倘各方達成共識，經調整資金成本將告生效。如無法達成共識，各方將繼續磋商，直至協定經調整資金成本。財務總監將根據上述因素定期檢查經調整資金成本，以確保其符合一般商業條款，並向有關管理層及董事會匯報及建議。

釐定價格

於釐定釐定價格時，須計及下列因素：

- (a) 尾盤的地點、定位及類型，即物業所在地是否屬高端／中端定位及是否為住宅單位及／或停車位；
- (b) 尾盤的過往銷售情況，包括過往平均售價、最近期售價、不同售價的對應銷量及去化率，以及相關尾盤有意購買方的特徵；
- (c) 尾盤毗鄰可資比較待售物業的情況，包括可資比較待售物業的類型、數量、售價、定位、目標客戶及配套設施等各種因素以確定尾盤毗鄰可資比較待售物業的市價；
- (d) 尾盤所在地區的市場穩定性(即不穩定的市場增加物業買家的負面印象並增加價格下跌的機率)，以及當地政府的價格上限政策(即當地方市場預期存在供不應求時，地方政府會加大價格上限政策的實施力度)；及
- (e) (如適用)根據本集團對當地市場的專業知識、經驗及見解，有意購買方對相關尾盤的指標售價範圍的接受水平。

一般而言，釐定價格將按以下方式釐定：

$$\text{釐定價格} = \text{基準價格} \times (1 - \text{折扣率})$$

基準價格

基準價格為建發國際於物業發展項目首次銷售前向當地相關行政部門登記的銷售價格，且實質上是銷售期內的售價。折扣率由建發國際與本公司不時磋商釐定，住宅單位及停車位分別不超過20%及50%（「最高折扣率」）。基準價格參考以下各項釐定：

- (a) 相關尾盤基於地塊成本及建設開發成本的每建築面積或停車位單位成本；

董事會函件

(b) 當地部門的限價政策；及

(c) 可比物業的售價。

整體而言，基準價格應高於上述(a)項及不超過(b)項，並與(c)項一致。

最高折扣率

最高折扣率原則上將以相關尾盤所在地(即尾盤所在城市的等級，並經參考經濟、社會、地理及人口狀況)為基準。於最後實際可行日期，最高折扣率如下：

城市等級(附註)	住宅單位		停車位
	單位	別墅	
1	12%	10%	20%
2	15%	12%	30%
3及其他	20%	20%	50%

附註：根據建發國際集團的地理覆蓋範圍，城市分類如下(經不時檢討)：

一線城市：北京、上海、廣州及深圳

二線城市：武漢、重慶、成都、南寧、寧波、蘇州、南京、長沙、福州、廈門、南昌、合肥、無錫、杭州、濟南、徐州、珠海、東莞、佛山、溫州、泉州、金華、貴陽、南通、嘉興、台州及紹興

三線及其他城市：上述城市以外的城市

新城市分類及/或調整原有城市分類須取得建發國際集團營銷與營運部門及有關負責人的同意後方可生效。

最高折扣率乃主要參考建發國際集團位於各城市等級的尾盤向市場提供的基於基準價格的現行最高折扣率釐定(摘錄自建發國際集團各附屬公司所編製對建發國際集團各尾盤銷售狀況進行的內部調查)。

董事會函件

建發國際集團就可資比較物業的內部調查原則上應遵循以下標準：

- (a) 可資比較物業應在位置、類型、單位面積、價格、設計等方面與相關尾盤相似；
- (b) 應涵蓋3至5項可資比較物業；及
- (c) 所參考的折扣率應自調查日期起計36個月內。

尾盤應按折扣價出售，原因為尾盤在銷售期後較難售出，加上按折扣銷售尾盤乃物業發展商的常見行業慣例。最高折扣率乃確定釐定價格的起點，並因應各尾盤的特點作出進一步調整以進一步反映尾盤的市場價值。

最初設定的各尾盤折扣率應低於最高折扣率的若干個百分點，以便各方根據需要作出靈活調整。

本公司不會採用較低(或零)折扣率，因為僅自成功出售中獲得少量盈餘或根本不會獲得任何盈餘，故此舉在商業上而言不切實可行，而且本公司在出售過程中提供增值服務會產生開支(如工資)。因此，從本公司的角度而言，出售此類尾盤將造成虧損。即使建發國際集團要求將此類尾盤納入包銷清單，為保障本公司及股東的整體利益，本集團拒絕納入此類尾盤誠屬合理。

為了確定尾盤市值，建發國際將召集其財務部門、審計部門及市場部門的人員組成專家團隊(「專家團隊」)，並由財務總監及審計總監領導，負責釐定折扣率範圍調整，並向有關建發國際管理層(包括區域層面的業務負責人)建議，當中經參考：(i)尾盤地點(即物業所在城市)及類型(單位/別墅/停車位)，位於高線城市及/或周邊設施較佳的尾盤的最高折扣率將作出較大幅度的下調，而位於低線城市及/或周邊設施欠佳的尾盤的最高折扣率將作出較小幅度的下調；(ii)尾盤的歷史銷售，歷史銷售較佳尾盤的最高折扣率將作出較大幅度的下調，而歷史銷售欠佳尾盤的最高折扣率將作出較小幅度的下調；及(iii)尾盤附近可資比較待售物業的銷售表現較佳的尾盤的最高折扣率將作出較大幅度的下調，而附近可資比較物業的銷售表

董事會函件

現欠佳的尾盤的最高折扣率將作出較小幅度的下調。於評估上述因素後，釐定價格亦將與當地政府的限價政策進行核對，以確保釐定價格符合適用法律及法規。據建發國際表示，調整折扣率純粹為了釐定相關尾盤的實際市價，加上上述因素綜合影響尾盤市價範圍。因此，並無預先釐定調整程度，以免嚴格應用上述因素而可能產生不正常結果。

根據專家團隊制定的一般指引，就各尾盤而言，本公司及建發國際的附屬公司將進行公平磋商，以落實適用的折扣率，進而確定其釐定價格。為評估建發國際建議的釐定價格是否為相關尾盤現行市價，本集團將(i)透過本集團本身調查取得類似物業的當地市場定價及相關公開可得資料；(ii)向當地行政機關取得相關尾盤的基準價格；及(iii)向建發國際集團取得類似尾盤的歷史銷售數據。

根據上述資料，本集團將評估建發國際建議的釐定價格，並經參考(i)基於銷售團隊的當地知識，本集團有意購買方的購買力；及(ii)銷售團隊的實力，包括但不限於團隊的規模及經驗、團隊可用資源及建發品牌在當地的影響力。透過評估給予的折讓，屆時本集團將能夠考慮建發國際建議的釐定價格能否為成功銷售相關尾盤提供公平機會。僅於本集團認為建發國際建議的釐定價格可為成功銷售相關尾盤提供公平機會時，其方會同意釐定價格。否則，本集團可與建發國際集團就修訂釐定價格進行磋商，或拒絕將相關尾盤納入包銷清單。

基於上文所述，董事會認為經續訂尾盤包銷協議項下的定價政策屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

預付款

向建發國際支付的預付款(即包銷清單內尾盤釐定市值100%的款項)為無抵押。各尾盤的釐定市值如下：

- 停車位=釐定價格×停車位數目；及
- 住宅尾盤=釐定價格×總建築面積。

有關如何得出釐定市值的詳情，請參閱上文章節。

董事會函件

董事經審閱內部市場調研部門提供的市場同類交易情況(包括其他上市公司進行的類似交易)後認為，有關安排為一般商業條款並符合行業慣例，原因如下：

- (a) 建發國際集團須於完成向購買方出售有關物業或於各結算期末後，向本集團退還該等相關尾盤的相應釐定市值連同對應資金成本。此外，預付款將被視為本集團協助快速出售尾盤的動力且提高包銷尾盤的去化率，以便向建發國際集團盡快回收資本。本集團銷售團隊的經驗及專業知識亦將因而得到發揮；及
- (b) 有關安排符合中國商品及／或服務包銷安排的一般商業含義，即包銷商按預先釐定的底價向對手方取得若干相關商品及／或服務的獨家及排他銷售權利，並按包銷商盡力基準向第三方出售有關商品及／或服務。經參照該做法，本公司認為，預付預付款款項為正常商業安排。

董事已審閱於聯交所主板上市之物業管理公司(該等公司亦作為屬關連人士的物業開發商所開發物業的銷售代理)所進行交易的付款條款，有關經審閱交易(據此預付款乃為提供銷售代理服務向其關連人士付款以及經參考包銷物業的基準售價而釐定有關金額)的詳盡清單載列如下：

股份代號	公司名稱	簽署/ 公告日期	期限	對手方	交易	主體事項	預付款/ 預付款項	於完成/ 終止時 退還 預付款
816	金茂物業服務發展股份有限公司	二零二三年十月二十六日	二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日	中國金茂控股集團有限公司	持續關連交易—重續現有框架協議	有關停車位的物業代理服務	可退還預付款最高可達停車位的最低總售價	有
9909	寶龍商業管理控股有限公司	二零二二年五月十一日	二零二二年五月十一日至二零二四年十二月三十一日	上海寶龍實業發展(集團)有限公司	持續關連交易—停車位銷售代理服務框架協議	停車位銷售代理服務	應付預付款金額應參考相關目標停車位銷售基準價釐定	有
1755	新城悅服務集團有限公司	二零二零年十月二十九日、二零二三年五月八日及二零二三年十月二十七日	二零二一年一月一日至二零二四年十二月三十一日	王曉松先生、王振華先生及新城控股	持續關連交易—服務框架協議	有關車位的銷售代理服務	可退還預付款可參考停車場底價	有

董事會函件

該等上市公司連同本公司一起被列入恒生物業服務及管理指數，具有類似的主要業務活動，上述交易與經續訂尾盤包銷協議基本類似，因此，董事認為，該等交易為可供參考的可資比較交易。

根據建發國際刊發的最新財務報告及經營業績，董事會注意到(其中包括)：(a)建發國際於二零二三年六月三十日的現金結餘約為人民幣607億元；(b)建發國際於二零二三年六月三十日的流動資產淨值約為人民幣1,357億元；(c)建發國際截至二零二三年九月三十日止九個月的股東應佔累計合約銷售額約為人民幣1,013億元；及(d)建發國際於二零二三年六月三十日的負債比率(總借款除以權益總額)減至約99.18%。因此，董事會(包括獨立非執行董事)並不知悉有任何其他因素可能對建發國際的現金結餘、流動性、資本結構及其經營業績產生重大不利影響。因此，董事會認為預付款在可收回性方面的信用風險甚微。

本公司應實施一項政策，監察向建發國際支付預付款的信貸風險，據此：

- (a) 本公司審計、財務及營銷部門應組成聯合工作組，每六個月對建發國際的財務狀況進行評估，尤其側重於資產流動性及現金周轉等財務指標，評估結果應向本公司高級管理層報告；
- (b) 倘評估結論得出建發國際的財務狀況正在轉差，本公司高級管理層應與建發國際聯繫以獲取進一步資料。本公司屆時將每月密切監察建發國際的財務狀況，建發國際應按本公司要求提供相關財務資料；及
- (c) 倘存在據信會嚴重影響本集團運營及／或財務表現的信貸風險事件，高級管理層應向董事會報告，並採取補救措施以應對或減輕任何重大信貸風險的影響。

倘建發國際集團未能於結算期末償還預付款的餘款，本集團應：

- (a) 暫停經續訂尾盤包銷協議項下所有交易，直至收到拖欠預付款的全額償還(連同相應的資金成本及違約金)；
- (b) 與建發國際集團磋商，就拖欠預付款協定新還款日期(不遲於原定還款日期起計12個月)，並施加合理利率作為違約金；

董事會函件

- (c) 尋求共同控股股東建發房產的協助，協調及督促優先償還拖欠預付款(連同相應資金成本及違約金)。

經考慮(i)建發國際的業務基礎穩健、營運現金流入充裕及資產流動性充足，與預付款相關的信貸風險並不重大；(ii)本集團已制定有效的內部監控政策，定期評估信貸風險，並在出現重大不利變動時採取應對措施；(iii)本集團已明確預付款退還機制的程序及建發國際違約時的行動計劃；及(iv)自尾盤包銷協議生效起，建發國際已及時將預付款退還予本集團，董事會認為，儘管預付款並無抵押，但預付款安排及退款機制屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

其他條款及條件

建發國際集團須(a)確保所有銷售程序及文件的合法性及準確性；(b)指派專員與本集團合作，以完成購買及交付物業所涉及的相關工作；及(c)負責審視本集團提供的購房資料的有效性，與購買方就尾盤訂立買賣協議，並協助購買方向政府有關部門辦理購房及產權轉讓的一切手續。

本集團須向建發國際集團提供物業銷售代理服務，及指派其員工進行宣傳、策劃及銷售管理的工作。本集團亦負責制定銷售計劃及員工培訓，並承擔銷售人員的薪酬、宣傳費用及辦公費用。

本集團須指派專員與建發國際集團合作。本集團須向建發國際集團提供有關物業銷售的資料，以供其審核及批准。本集團須負責協助購買方辦理一切申請手續、及與建發國際集團簽訂物業購買合約。

建發國際集團不得向本集團轉讓尾盤產權。本集團僅可取得提供尾盤的尾盤銷售代理服務的唯一及獨家銷售權。

本集團可隨時向建發國際發出書面通知終止經續訂尾盤包銷協議。於收到該通知後10個工作日內，建發國際集團須向本集團退還預付款餘額(包括對應資金成本)。

過往交易金額

由於尾盤包銷協議已於二零二一年十二月三十日獲股東批准，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資金成本分別為零、人民幣46,166,000元及人民幣34,315,000元，且於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向建發國際集團預付的釐定市值最高結餘分別為零、人民幣995百萬元及人民幣1,000百萬元。

建議年度上限

根據經續訂尾盤包銷協議，包銷清單內的尾盤釐定市值每年最高(即本集團將於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年向建發國際集團滾動支付的最高結餘)不超過人民幣15億元*，該金額應為就提供尾盤銷售代理服務向建發國際集團支付預付款的年度上限。據此，各尾盤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範圍(每六個月檢討及調整)。

本集團亦有權就向建發國際集團預付的釐定市值收取資金成本，其年化不得低於4.8%。在本集團完成向購買方銷售尾盤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對應的款項(含對應資金成本)。因此，本集團將收取的最高資金成本應為每年人民幣72百萬元。

根據經續訂尾盤包銷協議，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年的資金成本及釐定市值的年度上限(即人民幣72百萬元及人民幣15億元)分別較歷史最高金額高出約56%及50%。

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(預期較上一年度有所增加)，包括於二零二三年六月三十日建發國際持作

* 就住宅物業或停車位向建發國際支付的釐定市值並無單獨的年度上限。

董事會函件

銷售物業約人民幣83.6億元，其遠高於(即約6倍)經續訂尾盤包銷協議項下釐定市值的建議上限；

- (iii) 建發國際集團預期的房地產項目尾盤的潛在規模增長和估計售價；
- (iv) 本集團於尾盤包銷協議期限內的銷售量有所增加並預期持續增加，以及本集團當前及未來三年的估計現金結餘(於二零二三年六月三十日，本集團的現金結餘為人民幣26.5億元)；及
- (v) 本集團貨幣資金的預期回報水平。

基於上述情況，董事會認為經續訂尾盤包銷協議項下的建議年度上限屬公平合理。此外，資金成本及釐定市值的年度上限的增加並不重大且符合本集團目前的業務需求及財務狀況。

盈餘

在經續訂尾盤包銷協議下，本集團亦將因收取購買方的盈餘而在財務方面受益。盈餘不應構成本集團根據經續訂尾盤包銷協議收取建發國際集團的服務費的一部分，亦不應構成該協議項下的建議年度上限，並將確認為本集團的收益，乃由於任何盈餘均來自本集團與建發國際集團以外的購買方之間的交易；且本集團收到的盈餘金額取決於本集團透過其努力與購買方之間的談判，而建發國際集團將不會參與談判，亦不會作出任何貢獻，因此可以理解為是本集團就提供尾盤銷售服務取得的額外佣金。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六月三十日止六個月，本集團根據尾盤包銷協議收取的過往盈餘金額分別為零、約人民幣36百萬元及人民幣29百萬元。

董事認為，本集團提供服務將透過盈餘獲得與服務匹配的財務收益，預付款亦能產生優厚的資金成本，因此經續訂尾盤包銷協議條款屬公平合理且符合市場實踐。

內部監控

為確保經續訂尾盤包銷協議項下擬進行交易(包括資金成本及釐定價格)將按正常商業條款進行，已實施以下內部監控政策及程序：

- (a) 財務總監將召集財務部門、審計部門及營銷部門的人員組成工作團隊(「工作團隊」)，管理及監察有關經續訂尾盤包銷協議的所有事宜；
- (b) 於達成資金成本及／或釐定價格協議前，工作團隊須審查各物業的磋商及決策程序，以釐定資金成本及／或釐定價格是否公平合理。根據經續訂尾盤包銷協議將訂立的個別協議須由財務總監批准；
- (c) 工作團隊須審查本集團整體的資金成本，並確保經續訂尾盤包銷協議項下的資金成本符合本集團整體的最佳可得投資回報及現行市場利率；
- (d) 工作團隊將審閱各份個別包銷協議，並考慮有關包銷協議項下與相關尾盤有關的釐定價格可否產生合理利潤率；
- (e) 工作團隊將與建發國際集團定期審閱尾盤的銷售進度以及相應資金流；
- (f) 工作團隊將定期審查包銷清單中的尾盤情況，並於每月底將預付款結餘與尾盤變動情況進行對賬，確保已包銷物業已於範圍妥為移除，並相應更新預付款結餘；及
- (g) 董事會審核委員會將定期審閱經續訂尾盤包銷協議項下擬進行交易，以確保內部監控措施的完整性及有效性。

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。

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。

訂立經續訂尾盤包銷協議的理由及裨益

董事會認為經續訂尾盤包銷協議將為本集團帶來商業裨益，理由如下：(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) 經續訂尾盤包銷協議將繼續擴增本集團有關業務及為本集團帶來更多的收入；本集團因向建發國際集團提供尾盤銷售代理服務所得收益而獲得財務利益，其方式是本集團透過預付款收取資金成本或透過向建發國際集團及／或購買方提供增值服務收取的盈餘。同時本集團將審慎管理其現金結餘，以便支付預付款不會令其日常業務過程蒙受重大不利影響；及(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。

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。

由於林偉國先生為建發國際的董事，故彼須就批准經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上述者外，據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無其他董事須就批准經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

股東特別大會

本公司將於二零二四年一月十二日(星期五)上午十時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517室舉行股東特別大會，以審議並酌情批准(其中包括)經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易。本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。

於決議案中擁有重大權益的任何股東及其聯繫人將會在股東特別大會上就擬提呈的決議案放棄投票。益能(於最後實際可行日期直接持有308,106,030股股份(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(於最後實際可行日期直接持有536,932,364股股份(相當於已發行股本約39.16%)，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的決議案放棄投票。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，於最後實際可行日期，概無其他股東須就將於股東特別大會上考慮的經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。

召開股東特別大會的通告載於本通函第N-1至N-3頁。

閣下如欲委任代表出席股東特別大會，謹請將代表委任表格按照其上所列印的指示填妥及交回。上述文件最遲須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，方為有效。本公司將於二零二四年一月九日(星期二)至二零二四年一月十二日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理本公司股份過戶登記手續，期內不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席股東特別大會或其任何續會，所有股份過戶文據連同相關股票最遲須於二零二四年一月八日(星期一)下午四時三十分前送抵本公司香港股份過戶登記分處上述地址。凡於二零二四年一月十二日(星期五)名列本公司股東名冊內的股份持有人均有權出席股東特別大會，並可就擬於會上提呈的決議案投票。

無論閣下會否出席股東特別大會，務請填妥並交回代表委任表格。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願出席股東特別大會(或緊隨其續會之後的任何後續會議)，並於會上投票。

董事會函件

獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立財務顧問瓏盛資本有限公司已獲本公司委任，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會函件全文載於本通函第IBC-1至IBC-2頁，而獨立財務顧問函件全文(載有其意見)則載於本通函第IFA-1至IFA-21頁。

推薦建議

董事(包括獨立非執行董事，經考慮獨立財務顧問的意見後)認為，經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)於本集團一般及日常業務過程中進行並建基於一般商業條款，而條款屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案。

以按股數投票方式進行表決

根據本公司組織章程細則的規定，股東特別大會的所有表決均應按股數投票方式進行。股東於股東特別大會上的表決將採用現場投票及網絡投票相結合的表決方進行。

其他資料

務請閣下垂注本通函附錄所載的一般資料。

此 致

列位股東 台照

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
謹啟

二零二三年十二月二十一日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件的全文，當中載有獨立董事委員會就訂立續訂尾盤包銷協議致獨立股東的推薦建議，以供收錄於本通函。

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)

敬啟者：

持續關連交易 續訂尾盤包銷協議 及 股東特別大會通告

吾等獲委任組成獨立董事委員會，藉以審議經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)並就此向獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司日期為二零二三年十二月二十一日向股東發出的通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。瓏盛資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會提供意見。謹請閣下垂注已載於通函第IFA-1至IFA-21頁的獨立財務顧問函件。

獨立董事委員會函件

經考慮(i)通函「訂立經續訂尾盤包銷協議的理由及裨益」一段所披露的理由；及(ii)獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由，及其結論及意見，吾等認為及同意獨立財務顧問的觀點，經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)屬公平合理，乃按正常或較佳商業條款並於本集團日常業務過程中進行；及符合股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈的普通決議案，藉以批准經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易(包括建議年度上限)。

此 致

列位獨立股東 台照

建發物業管理集團有限公司

獨立董事委員會

李卓然先生

李國泰先生

胡一威先生

(獨立非執行董事)

謹啟

二零二三年十二月二十一日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問瓏盛資本有限公司就修訂業務框架協議的年度上限及尾盤包銷協議以及其項下擬進行交易致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，該函件乃供載入本通函而編製。



瓏盛資本有限公司
香港上環
干諾道西35號
康諾維港大廈4樓

+852 3619 2588

敬啟者：

持續關連交易 續訂尾盤包銷協議

吾等提述獲委聘為獨立財務顧問，以就經續訂尾盤包銷協議(據此 貴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)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。交易詳情載於 貴公司所發行日期為二零二三年十二月二十一日致股東的通函(「通函」)所載的董事會函件(「董事會函件」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零二三年十一月十六日(交易時段後)， 貴公司、建發房產與建發國際已訂立經續訂尾盤包銷協議。

經參考董事會函件，根據上市規則第14A章，交易構成 貴公司的不獲豁免持續關連交易，須遵守申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事李卓然先生、李國泰先生及胡一威先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就(i)交易條款是否按一般商業條款訂立及是否屬公平合理；(ii)交易是否符合 貴公司及股東整體利益以及是否於 貴集團一般日常業務過程中進行；及(iii)獨立股東如何於股東特別大會上就批准交易的決議案

獨立財務顧問函件

投票，向獨立股東提供意見。吾等瓏盛資本有限公司（「瓏盛資本」）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立性

吾等（瓏盛資本）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。瓏盛資本為根據證券及期貨條例可進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，並曾參與及完成多項獨立財務顧問交易。

於最後實際可行日期，吾等確認瓏盛資本與 貴公司或任何其他各方之間概無任何關係或利益可合理視為妨礙瓏盛資本就交易出任獨立董事委員會及股東的獨立財務顧問的獨立性（載於上市規則第13.84條）。

吾等與 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自的主要股東或聯繫人概無關聯，因此合資格提供獨立意見及推薦建議。除就是次獲委任為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問而應付予吾等的正常專業費用外，概無存在任何安排致使吾等將據此向 貴公司、其附屬公司、其聯營公司或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用。吾等並不知悉影響吾等獨立性的任何情況存在或有所變動。於過去兩年，吾等就下列事宜獲委任為 貴公司的獨立財務顧問：(i)與修訂業務框架協議的年度上限及尾盤包銷協議有關的持續關連交易（其通函日期為二零二一年十二月八日）；及(ii)有關重續業務框架協議的持續關連交易（其通函日期為二零二二年十二月一日）。有關上述委任的專業費用已全數結清，而吾等概不知悉對吾等獨立性構成影響的任何情況變動。因此，吾等認為，吾等合資格就經續訂尾盤包銷協議及其項下擬進行交易提供獨立意見。

吾等意見的基準

於達致向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見時，吾等已倚賴通函所載或提述的聲明、資料、意見及陳述，以及董事向吾等提供的資料及陳述。吾等已假設董事所提供的一切資料及陳述（彼等對此負全責）於作出時均為真實準確，且於最後實際可行日期將繼續為真實準確。吾等亦假設董事於通函所作出有關信念、意見、預期及意向的所有陳述乃經審慎查詢及周詳考慮後始行合理作出。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞或懷疑通函所載資料及事實的

獨立財務顧問函件

真實性、準確性及完整性，或 貴公司、其顧問及／或董事向吾等提供的意見的合理性。吾等的意見乃基於董事聲明及確認與交易相關的任何人士不存在未披露的私人協議／安排或暗示的共識而作出。吾等認為，吾等已遵照上市規則第13.80條採取足夠及必要步驟，為吾等的意見提供合理基礎及達致知情意見。

通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司的資料，董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，以致通函或其所載任何陳述產生誤導。吾等作為獨立財務顧問，除本意見函件外，對通函任何部分的內容概不承擔任何責任。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等的意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司及建發國際集團或彼等各自的附屬公司或聯繫人的業務及事務進行任何獨立深入調查，亦無考慮交易對 貴集團或股東帶來的稅務影響。吾等的意見必須基於最後實際可行日期的財務、經濟、市場及其他實際狀況以及吾等所獲資料。股東務請注意，後續發展(包括市場及經濟狀況的任何重大變動)可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無責任更新該意見以計及於最後實際可行日期後發生的事件或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載任何內容不應詮釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券的推薦建議。

最後，倘本函件的資料乃摘錄自己刊發或其他公開資料來源，瓏盛資本的責任為確保有關資料準確地摘錄自有關資料來源。

主要考慮因素及理由

於達致有關交易的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 交易背景及理由

有關 貴集團的資料

經參考董事會函件， 貴集團主要在中國從事物業管理服務、社區增值及協同服務、非業主增值服務業務及商業物業運營管理服務。

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。於最後實際可行日期，益能持有建發國際1,056,470,743股已發行股份，相當於建發國際已發行股本約57.24%。

進行交易的理由及裨益

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

鑑於：(i) 貴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) 貴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) 貴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意見後方始發表意見)認為，經續訂尾盤包銷協議的條款乃按一般商業條款於 貴集團一般日常業務過程中訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東整體利益。

經考慮上述各項，加上(i)交易乃於 貴集團一般日常業務過程中進行，亦將頻繁及定期進行；(ii) 貴集團已持續為建發國際集團提供尾盤包銷服務；(iii)建發國際集團在運營規模方面一直急速擴大，因此建發國際集團對我們服務的需求同時增大；(iv) (a) 貴集團與(b)建發國際集團之間具備長久良好的合作關係，可以發揮良好的協同效應；及(v) 貴集團就建發國際集團所提供服務擴大其業務規模，吾等認同董事的見解，認為交易乃於 貴集團一般日常業務過程中進行，日後亦將頻繁及定期進行，且交易符合 貴公司及股東整體利益。

2. 交易的主要條款

II. 經續訂尾盤包銷協議

於二零二三年十一月十六日(交易時段後)，貴公司與建發國際訂立經續訂尾盤包銷協議，據此 貴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。貴集團將向建發國際集團支付相當於經續訂尾盤包銷協議項下擬包銷的尾盤市值的全款，以買斷尾盤的銷售權利，並獲得就尾盤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。下文載列經續訂尾盤包銷協議的主要條款，詳情載於董事會函件「續訂尾盤包銷協議」一節。

- 日期： 二零二三年十一月十六日(交易時段後)
- 訂約方： (1) 貴公司；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： 原則上，貴集團就銷售建發國際集團所開發第一手住宅尾盤及／或停車位向建發國際集團提供尾盤銷售代理服務。貴集團應按不低於建發國際集團與 貴集團相互協定基準確定的銷售價格(「釐定價格」)，尋覓建發國際集團所開發尾盤的意向購買方，並促成購買方購入尾盤的交易。基於釐定價格，購買方將向建發國際集團支付對應的物業購買價款。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 貴集團保留。

經續訂尾盤包銷協議的尾盤為建發國際集團所開發的未售住宅尾盤及／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建發國際集團提供，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，貴集團將於10個工作日內利用其內部資源向建發國際集團支付相等於尾盤市值100%的款項。在貴集團向購買方完成單套物業銷售並由建發國際集團收訖該套物業購房款後，建發國際集團將向貴集團退還貴集團預付的單套物業購買價格(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)。建發國際集團將於尾盤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，將貴集團預付的款項本金及資金成本退還貴集團。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。

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，貴集團根據尾盤包銷協議收取的過往服務費分別為零、人民幣46,166,000元及人民幣34,315,000元。

獨立財務顧問函件

經參考董事會函件，貴公司已採納多項內部監控程序（「物業包銷內部監控」），以確保各項交易的付款公允反映相應相關尾盤的市值及妥為監察交易。有關物業包銷內部監控的詳情載於董事會函件「續訂尾盤包銷協議」一節「內部監控」分節。經考慮（其中包括）：

- (i) 貴集團擁有一支專家團隊，其成員來自財務、審核及營運部門，以管理及監察建發國際集團有關尾盤包銷協議的所有付款及還款；
- (ii) 貴集團將審閱各份特定包銷協議，並考慮有關特定包銷協議項下與相關尾盤有關的預付款項是否公允反映相應相關尾盤的市值；
- (iii) 貴集團將與建發國際集團定期審閱各相關尾盤的銷售進度以及相應資金流；
- (iv) 貴集團將定期與建發國際集團就其經營及財務狀況進行溝通，並判斷其流動性及信用；
- (v) 倘貴集團合理認為建發國際集團的經營及／或財務狀況出現任何重大負面變動，貴集團將行使終止經續訂尾盤包銷協議的權利，並要求建發國際集團悉數還款；
- (vi) 貴集團將定期審閱尾盤清單，並於每月底將向建發國際集團悉數預付款項的結餘與尾盤變動情況進行對賬，確保已包銷物業已於清單妥為移除，並根據已完成包銷表現更新貴集團向建發國際集團悉數預付款項的結餘；及
- (vii) 於經續訂尾盤包銷協議的年期內，各方釐定貴集團包銷的物業市值（即尾盤的釐定價格）不得超過年度上限人民幣15億元。倘第三方購買方通過貴集團成功購買尾盤，建發國際集團將與第三方購買方就尾盤訂立物業買賣協議。貴集團將於物業銷售的合法轉讓完成時（即第三方購買方有能力指揮物業用途並取得物業絕大部分餘下利益的時間點）確認交易，以便遵守

年度上限。於該時間點，貴集團將確認建發國際集團就相關已售物業的釐定價格退款另加相應資金成本應付的應收款項。原則上，貴集團將與建發國際集團每半年檢討現行包銷表現：(i) 已包銷物業將於尾盤清單移除；及(ii)經雙方相互協定後可於尾盤清單加入新物業。

(viii) 於釐定經續訂尾盤包銷協議項下建發國際集團的尾盤釐定價格時，建發國際已經計及下列因素：

- (a) 尾盤的地點、定位及業務分佈，即物業所在地、定位是否屬高端／中端及住宅單位及／或停車位類型及數量；
- (b) 尾盤的過往銷售情況，包括過往平均售價、緊接訂立經續訂尾盤包銷協議前的近期售價、不同售價的對應銷量及去化率，以及相關尾盤購買方的特徵；
- (c) 尾盤毗鄰可資比較待售物業的銷售情況，包括可資比較待售物業的類型、數量、售價、定位、目標客戶及配套設施等各種因素，以釐定處於公平市場水平的價格；
- (d) 尾盤所在地區的市場穩定性，以及當地政府的限價政策，以便計及預期房地產價格變化；及
- (e) (如適用)根據 貴集團對當地市場的專業知識、經驗及見解，潛在有意購買方對相關尾盤的初步／指示性售價範圍的接受水平。

一般而言，釐定價格將按以下方式量化釐定：

$$\text{釐定價格} = \text{基準價格} \times (1 - \text{折扣率})$$

基準價格為 貴公司就項目備案向相關部門提交的物業單位或停車位價格，是項目首次銷售前向當地相關行政部門登記的銷售價格。基準價格實質上是銷售期內物業單位或停車位售價。折扣率由建發國際與 貴公司不時磋商釐定，住宅物業單位及停車位分別不超過20% (含)及50% (含)。最高折扣率(「最高折扣率」，可予調整)原則上將以相關尾盤所在地(即尾盤所在城市的等級，並經參考經濟、社會、地理及人口狀況)為基準。

有關折扣率詳情，請參閱董事會函件「續訂尾盤包銷協議—釐定價格」一節。

- (f) 為評估建發國際建議的釐定價格是否為相關尾盤市價，貴集團將(i)透過 貴集團本身調查取得類似物業的當地市場定價及相關公開可得資料；(ii)向當地行政機關取得相關尾盤的基準價格；及(iii)向建發國際集團取得相關尾盤的歷史銷售數據。根據上述資料，貴集團將進一步評估建發國際建議的釐定價格，並經參考(i)基於銷售團隊的當地知識，潛在購買方對相關尾盤的購買力；及(ii)銷售團隊的實力，包括但不限於團隊的規模及經驗、團隊可用資源及建發品牌在當地的影響力。僅於 貴集團認為建發國際建議的釐定價格可為成功銷售相關尾盤提供公平機會時，貴集團方會同意建發國際建議的釐定價格。否則，貴集團可選擇與建發國際集團就修訂釐定價格進行磋商，或拒絕將相關尾盤納入經續訂尾盤包銷協議範圍內。

(ix) 貴公司及建發國際將每六個月於對賬時討論是否應調整資金成本。調整資金成本(如需要)時，財務總監召集 貴集團財務部門及審計部門的人員組成團隊，負責審查調整資金成本的磋商及決策程序，確保按公平合理基準執行有關程序。財務總監其後將擬定調整資金成本的方案，並向有關管理層及董事(包括獨立非執行董事)匯報及建議。在釐定及評估資金成本的過程中，(i) 貴集團可向外部第三方金融機構取得的最佳利率；及(ii) 貴集團的加權平均資金成本等因素將整體加以考慮。其後，建議資金成本將交付予建發國際集團進行公平磋商。倘各方達成共識，經調整資金成本其後將告生效。如無法達成共識，各方將繼續磋商，直至達成經調整資金成本。財務總監將根據上述因素檢查雙方協定的經調整資金成本，以確保其符合正常商業條款。財務總監將向有關管理層及董事(包括獨立非執行董事)匯報及建議。

吾等已審閱上述 貴公司自基準價格及折扣率達致釐定價格的政策。鑑於管理層根據上述若干客觀參考評估得出基準價格，加上釐定價格將視乎包銷安排項下物業地點及類型而對基準價格作出一定折扣，可為成功銷售尾盤提供公平機會，吾等認為，內部監控足以確保釐定價格符合正常商業條款。此外，由於 貴集團與建發國際集團將參考客觀來源(例如可自外部第三方金融機構獲得的利率)定期審查資金成本，吾等認為經調整資金成本符合正常商業條款。

吾等已審閱董事會函件所詳述的釐定市值、釐定價格、最高折扣率、實際成交價格及基準價格各自的釐定基準。吾等認為上述參數參考歷史銷售、可比較物業交易、物業品質，屬公平合理。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，貴公司不會採用較低(或零)折扣率，因為僅自成功出售中獲得少量盈餘或根本不會獲得任何盈餘，故此舉在商業上而言不切實可行，而且貴公司在出售過程中提供增值服務會產生費用及開支(如工資)。因此，從貴公司的角度而言，出售此類尾盤將造成虧損。即使建發國際集團要求將此類尾盤納入包銷清單，為保障貴公司及股東的整體利益，貴集團首先拒絕納入此類尾盤誠屬合理。就此而言，吾等認為貴公司傾向於以商業可行的方式運營，而此屬公平合理且符合貴公司及其股東的整體利益。

經審閱下文「經續訂尾盤包銷協議上限」副標題所述有關經續訂尾盤包銷交易的內部監控政策及經調整資本成本的基準參考後，吾等倚賴董事的確認及內部監控專家所進行的內部監控審查報告(當中並未發現有關尾盤包銷交易中設有內部監控的任何例外情況)，且吾等已審閱反映真實及公允觀點的最新審核意見，並認為物業包銷內部監控足以讓貴公司監察經續訂尾盤包銷協議的交易，以及經調整資金成本按正常商業條款進行。

誠如董事會函件「續訂尾盤包銷協議」一節項下所述，(i) 貴公司實施一項政策，以監察向建發國際支付預付款作為擔保措施的信貸風險；(ii)倘建發國際集團未能於結算期末償還預付款的餘款，貴集團設有擔保程序。

吾等已(i)審閱建發國際的財務報表，並注意到建發國際的業務基礎穩健(可由於二零二三年六月三十日的總資產約為人民幣4,700億元及淨資產約為人民幣904億元證明)、營運現金流入充裕(可由截至二零二三年六月三十日止六個月的現金及現金等價物增加淨額約為人民幣100億元證明)及資產流動性充足(可由流動資產淨值約為人民幣1,357億元證明)，與預付款相關的信貸風險並不重大；(ii)吾等已審閱貴集團的生效內部監控政策是否定期評估信貸風險，並在出現重大不利變動時採取應對措施；(iii) 貴集團已明確董事會函件所述的預付款退還機制的程序及建發國際違約時的行動計劃；及(iv)董事會已向吾等確認，建發國際已於產生退款時及時退還，且並無發表負面審核意見，吾等認為預付款安排及退款機制屬充足及公平合理，符合貴公司及其股東的整體利益。

獨立財務顧問函件

經審閱經續訂尾盤包銷協議(詳情經 貴公司管理層確認)後，吾等注意到，經續訂尾盤包銷協議的權利及義務於「續訂尾盤包銷協議」項下「其他條款及條件」分節妥為界定。因此，吾等認為，經續訂尾盤包銷協議的交易條款屬可予接受。

經審閱(i)董事會函件中所詳述的釐定市值、釐定價格、最高折扣率、實際成交價格及基準價格各自的釐定基準，(ii)有關經續訂尾盤包銷交易的內容監控政策及(iii)下文「經續訂尾盤包銷協議上限」副標題所述的經調整資金成本的基準參考，經續訂尾盤包銷協議項下的定價政策公平合理，且符合 貴公司及其股東的整體利益。

有關預先支付釐定價格的評估

在制定吾等對釐定價格付款條款的意見時，吾等透過研究在聯交所主板上市的物業管理公司(直至二零二三年十一月亦擔任身為所有該等關連交易關連方的物業發展商的物業銷售代理)的預先付款條款考慮市場規範。據吾等所深知及所悉，吾等已識別29間符合上述標準的聯交所主板上市公司(「可資比較上市公司」)，並已網羅所有可資比較對象。股東務請注意， 貴公司業務及營運與可資比較上市公司旗下有關公司不同，吾等並無就此進行任何深入調查。吾等認為標的公司與 貴公司具有可比性，原因是彼等均為物業管理公司且交易類型相似。

獨立財務顧問函件

股份 代號	公司名稱	簽署/公告日期	期限	對手方	交易	主體事項	預付款/ 預付款項	於完成/ 終止時 退還 預付款
1516	融創服務控股有限公司	二零二零年十一月四日 及二零二二年四月 二十九日	二零二零年十一月 十九日至二零二四年 十二月三十一日	融創中國控股 有限公司	持續關連交易 — 房產中介服 務框架協議	有關單位使用權 的物業銷售 代理服務	可退還預付款最 多為將出售車 位使用權的最 低購買價總額	有
6098	碧桂園服務控股 有限公司	二零一八年九月十八日	二零一八年九月十八日 至二零二零年十二月 三十一日	碧桂園控股 有限公司	持續關連交易 — 銷售及租賃 代理服務 框架協議	有關未售出物業 單位的銷售 代理服務	前期啟動費用： 物業單位的 價值0.5%的 一次性付款	無
873	世茂服務控股 有限公司	二零二零年十月十六日	二零二零年十月三十日 至二零二二年 十二月三十一日	世茂集團控股 有限公司	持續關連交易 — 總車位銷售 代理服務協議	有關車位的銷售 代理服務	無註明	無註明
3913	合景悠活集團控股 有限公司	二零二零年十月十四日、 二零二一年九月二十九日 及二零二二年十一月 二十一日	二零二零年十月三十日 至二零二五年 十二月三十一日	合景泰富集團 控股有限公司	持續關連交易 — 物業代理 服務框架協議	有關物業的物業 代理服務	無	不適用
6049	保利物業服務股份 有限公司	二零二一年七月十六日、 二零二二年十一月十六日 及二零二三年十一月三日	二零二一年九月十五日 至二零二六年 十二月三十一日	保利發展控股 集團股份 有限公司	持續關連交易 — 車位租售 業務代理服務 框架協議	有關車位的租售 代理服務	金額不超過目標 車位銷售或 租賃底價總和 的50%	有
6989	卓越商企服務集團 有限公司	二零二零年十月五日及 二零二二年七月二十二日	二零二零年十月十九日 至二零二三年 十二月三十一日	李華先生	持續關連交易 — 物業經紀服 務框架協議	有關住宅及商業 物業的物業 代理服務	無	不適用
1755	新城悅服務集團 有限公司	二零二零年十月二十九日、 二零二三年五月八日及 二零二三年十月二十七日	二零二一年一月一日至 二零二四年十二月 三十一日	王曉松先生、 王振華先生及 新城控股	持續關連交易 — 服務框架 協議	有關車位的銷售 代理服務	可退還預付款 可參考停車場 底價	有
1971	弘陽服務集團 有限公司	二零二零年六月二十四日、 二零二二年十二月八日、 二零二三年六月七日及 二零二三年八月十六日	二零二零年三月十一日 至二零二二年 十二月三十一日	弘陽地產集團 有限公司及 其聯繫人	持續關連交易 — 車位銷售及 租賃代理服務 框架協議	有關車位的租售 代理服務	可退還預付款 可參考停車場 銷售保留價	有
1995	旭輝永升服務集團 有限公司	二零二一年四月二十二日、 二零二一年十二月 二十三日及二零二三年 九月二十六日	二零二一年四月二十二日 至二零二四年十二月 三十一日	旭輝控股(集團) 有限公司	持續關連交易 — 銷售代理服 務框架協議	有關住宅物業及 車位的銷售 代理服務	無	不適用
3319	雅居樂雅生活服务 股份有限公司	二零一八年一月二十九日	二零一八年二月九日至 二零二零年十二月 三十一日	雅居樂集團控股 有限公司	持續關連交易 — 物業代理服 務框架協議	有關物業的物業 代理服務	無註明	無註明
3316	濱江服務集團 有限公司	二零二一年六月十八日、 二零二一年十二月十六日 及二零二二年十一月三日	二零二一年一月一日至 二零二三年十二月 三十一日	杭州濱江房產 集團股份 有限公司	持續關連交易 — 銷售代理服 務框架協議	有關物業的銷售 代理服務	無	不適用

獨立財務顧問函件

股份 代號	公司名稱	簽署/公告日期	期限	對手方	交易	主體事項	預付款/ 預付款項	於完成/ 終止時 退還 預付款
816	金茂物業服務發展 股份有限公司	二零二三年十月二十六日	二零二四年一月一日至 二零二六年十二月 三十一日	中國金茂控股 集團有限公司	持續關連交易 — 重續現有框 架協議	有關停車位的 物業代理服務	可退還預付款最 高可達停車位 的最低總售價	有
982	華發物業服務集團 有限公司	二零二二年十月三十一日	二零二三年一月一日至 二零二五年十二月 三十一日	珠海華發集團 有限公司	持續關連交易 — 二零二二年 物業管理服務 合作框架協議	有關物業的銷售 代理服務	無	不適用
1153	佳源服務控股 有限公司	二零二二年十一月 二十九日	二零二二年十二月一日至 二零二四年十二月 三十一日	佳源國際控股 有限公司	持續關連交易 — 車位獨家銷 售代理協議	車位銷售代理 服務	可退還預付款 相當於指定 車位的預定 最低價格總額	有
1965	朗詩綠色生活服務 有限公司	二零二一年九月十五日、 二零二一年十一月 二十二日及二零二三年 十月十三日	二零二一年開始日期至 二零二六年十二月 三十一日	成都朗華置業 有限公司、 田先生及 其聯繫人	關連交易— 獨家 銷售代理協議	有關物業的銷售 代理服務	預付款相當於物 業的預定最低 價格總額	有
2146	榮萬家生活服務 股份有限公司	二零二一年十二月一日	二零二一年十二月一日至 二零二二年十一月 三十日	榮盛控股股份 有限公	持續關連交易 — 車位銷售代 理服務總協議	有關車位的銷售 代理服務	無	不適用
2168	佳兆業美好集團 有限公司	二零二零年十一月四日及 二零二三年十一月九日	二零二一年一月一日至 二零二六年十二月 三十一日	佳兆業集團控股 有限公司	持續關連交易 — 助銷服務 框架協議	有關物業的助 銷服務	無	不適用
2205	康橋悅生活集團 有限公司	二零二二年四月二十一日及 二零二三年十一月十四日	二零二二年開始日期至 二零二六年十二月 三十一日	北京同道聖合 投資有限公司	持續關連交易 — 補充銷售代 理服務框架協 議	有關物業的銷售 代理服務	可退還預付款應 等於有關物業 可售貨值20%至 40%的比例	有
2207	融信服務集團股份 有限公司	二零二二年七月二十一日及 二零二二年十一月 二十三日	二零二二年七月二十一日 至二零二五年十二月 三十一日	融信中國控股 有限公司	持續關連交易 — 車位銷售 代理服務框架 協議	有關車位的銷售 代理服務	預付款為停車位 估計價值的15%	有

獨立財務顧問函件

股份 代號	公司名稱	簽署/公告日期	期限	對手方	交易	主體事項	預付款/ 預付款項	於完成/ 終止時 退還 預付款
2215	德信服務集團 有限公司	二零二二年六月九日	二零二二年開始日期至 二零二四年十二月 三十一日	德信中國控股 有限公司	持續關連交易 — 車位租售代 理服務框架協 議	有關車位的銷售 代理服務	預付款金額不超 過目標車位相 關貨值總和的 50%	有
2352	東原仁知城市運營 服務集團股份 有限公司	二零二三年十月十八日	生效日期至二零二六年 十二月三十一日	重慶市迪馬實業 股份有限公司	持續關連交易 — 重慶現有迪 馬集團總協議	為停車位及物業 提供營銷及銷 售服務	無	不適用
2370	力高健康生活有限 公司	二零二二年十一月 二十五日	生效日期至二零二四年 十二月三十一日	力高地產集團 有限公司	持續關連交易 — 補充停車場 銷售代理服務 框架協議	有關停車場的銷 售代理服務	預付款金額不超 過基準價值的 60%	有
2376	魯商生活服務股份 有限公司	二零二三年十一月二十日	二零二四年一月一日至 二零二五年十二月 三十一日	魯商福瑞達醫藥 股份有限公司 及山東省商業 集團有限公司	持續關連交易 — 補充物業代 理服務總協議	有關物業的銷售 代理服務	無	不適用
3662	奧園健康生活集團 有限公司	二零二三年八月二十八日	二零二四年一月一日至 二零二六年十二月 三十一日	中國奧園集團 股份有限公司	持續關連交易 — 總持續關連 交易協議	物業或車位銷售 代理服務	無	不適用
6677	遠洋服務控股 有限公司	二零二一年十二月三十日、 二零二二年十月十四日及 二零二二年十一月十三日	生效日期至二零二六年 十二月三十一日	遠洋控股集團 (中國)有限 公司	持續關連交易 — 獨家車位銷 售代理服務框 架協議	車位銷售代理 服務	無	不適用
9909	寶龍商業管理控股 有限公司	二零二二年五月十一日	二零二二年五月十一日至 二零二四年十二月 三十一日	上海寶龍實業 發展(集團) 有限公司	持續關連交易 — 停車位銷售 代理服務框架 協議	停車位銷售代理 服務	應付預付款金額 應參考相關目 標停車位銷售 基準價釐定	有
9928	時代鄰里控股有限 公司	二零二一年十一月十六日及 二零二三年三月二十一日	二零二二年一月一日至 二零二四年十二月 三十一日	時代中國控股 有限公司	持續關連交易 — 該集團提供 服務	停車場及物業 銷售代理服務	無	不適用
9978	方圓生活服務集團 有限公司	二零二三年十月二十五日	二零二四年一月一日至 二零二六年十二月 三十一日	方圓集團控股 有限公司	持續關連交易 — 該集團提供 房地產代理服 務	房地產銷售代理 服務	無	不適用

獨立財務顧問函件

股份 代號	公司名稱	簽署/公告日期	期限	對手方	交易	主體事項	預付款/ 預付款項	於完成/ 終止時 退還 預付款
9983	建業新生活 有限公司	二零二二年十二月九日	生效日期至二零二五年 十二月三十一日	建業地產股份 有限公司	持續關連交易 —經重續房產 營銷代理服務 框架協議	房產銷售代理 服務	無	不適用

可資比較上市公司擔任其各自對手方的停車位、住宅及商業物業的銷售代理。13間可資比較上市公司已披露預付款/預付款項條款。在已披露預付款/預付款項條款的13間可資比較上市公司中，其中12間將於協議完成或終止時收回預付款/預付款項，且其毋須於終止時強制購買未售出物業。

根據上述研究及所得資料以及可資比較上市公司的資料，吾等知悉中國存在一系列物業銷售安排，而根據上述研究及所得資料，(i)中國的包銷預付款金額不設限制，包銷預付款金額取決於物業銷售代理與物業發展商之間的商業磋商；(ii)各個別協議不得超過經續訂尾盤包銷協議的期限；(iii)據董事會所知，預付款不存在重大可收回問題；(iv)預付款安排符合上述行業慣例。此外，吾等已考慮上文所述(i)僅於貴集團認為建發國際建議的釐定價格可為成功銷售相關尾盤提供公平機會時，貴集團方會同意建發國際建議的釐定價格。否則，貴集團可選擇與建發國際集團就修訂釐定價格進行磋商，或拒絕將相關尾盤納入經續訂尾盤包銷協議範圍內；(ii)於貴集團與建發國際集團每半年結算包銷尾盤清單時，建發國際集團將就貴集團預付建發國際集團的款項向貴集團支付資金成本，而貴公司及建發國際將每六個月透過與市場比率進行比較，於對賬時討論是否應調整資金成本；及(iii)倘貴集團合理認為建發國際集團的經營及/或財務狀況出現任何重大負面變動，貴集團將行使終止經續訂尾盤包銷協議的權利，並要求建發國際集團悉數還款。吾等認為，預先支付釐定價格100%的款項為一般商業條款並符合行業慣例。

鑑於以上各項因素並經審閱經續訂尾盤包銷協議，吾等認為，經續訂尾盤包銷協議的條款乃按一般商業條款訂立且屬公平合理。

經續訂尾盤包銷協議上限

根據經續訂尾盤包銷協議，貴集團受建發國際集團委託包銷的未售住宅尾盤市值每年最高不超過人民幣15億元，而貴集團須向建發國際集團支付相當於尾盤市值的全款，以買斷尾盤的銷售權利，並獲得提供尾盤銷售代理服務的獨家及排他權利。在貴集團完成向購買方銷售物業並由建發國際集團收訖該套物業購房款後，將向貴集團退還貴集團預付的該套物業購房款(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，根據貴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約人民幣15.72億元。

根據中國人民銀行人民幣貸款基準利率，中長期(一至五年)及長期(超過五年)貸款的利率分別為每年3.45%及4.20%；而根據建發國際集團二零二三年中期報告，截至二零二二年十二月三十一日止年度，銀行貸款按實際利率3.5%計息。經雙方磋商後，釐定資金成本為4.8%。

據董事表示，於達致截至二零二六年十二月三十一日止年度經續訂尾盤包銷協議上限時，董事曾考慮董事會函件「續訂尾盤包銷協議」一節「建議年度上限」分節所載因素。

據董事表示，在釐定建議年度上限時，已考慮下列因素：

- (i) 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；
- (ii) 建發國際集團預期的房地產項目尾盤的潛在規模增長和估計售價；及
- (iii) 貴集團的預期銷售量。

經續訂尾盤包銷協議項下計劃出售的尾盤(「**相關尾盤**」)特色如下：

- (i) 該等相關尾盤的建築工程已完成；

- (ii) 該等相關尾盤所在的物業發展項目的銷售進度(按已售單位價值佔總可售單位價值的百分比計量)達90%或以上；及
- (iii) 貴集團正向該等相關尾盤的物業發展項目提供／即將提供物業管理服務。

應吾等進一步要求，吾等已取得並審閱詳盡清單，顯示於二零二三年十一月二十二日建發國際集團未售物業項目(已完工項目的銷售進度超過整個項目的90%或以上)的總值超過人民幣15億元。於貴集團進行內部調查並經貴集團與建發國際集團磋商後，雙方同意每年包銷項目市值不超過人民幣15億元。因此，經吾等重新計算，貴集團每年將收取的最高資金成本應為人民幣72百萬元。

除上文所述者外，吾等亦審閱建發國際集團日期為二零二三年八月二十五日的公告(其中建發國際集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期收入較上年同期增長約37.7%)、國家統計局公佈的統計數據(顯示二零二三年上半年商品房銷售額為人民幣63,092億元，較上年同期增長1.1%)以及建發國際集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期溢利較上年同期增長約31.9%的經營表現資料等，以達致吾等對經續訂尾盤包銷協議上限是否屬公平合理的意見。隨著建發國際集團的快速增長，我們認為經續訂尾盤包銷協議上限屬公平合理。

據董事表示，於經續訂尾盤包銷協議的年期內，尾盤的釐定價格總額不得超過年度上限人民幣15億元。倘第三方購買方通過貴集團成功購買尾盤，建發國際集團將與第三方購買方就尾盤訂立物業買賣協議。貴集團將於物業銷售的合法轉讓完成時(即第三方購買方有能力指揮物業用途並取得物業絕大部分餘下利益的時間點)確認交易，以便遵守年度上限。於該時間點，貴集團將確認建發國際集團就相關已售物業的釐定價格退款另加相應資金成本應付的應收款項。假設貴集團竭盡所能全數包銷，則貴公司於經續訂尾盤包銷協議的年期內各財政年度任何時間，向建發國際集團悉數預付款項的最高風險總額將為人民幣15億元。

獨立財務顧問函件

據董事表示，原則上，貴集團將與建發國際集團每半年檢討現行包銷表現：(i)已包銷物業將於尾盤清單移除；及(ii)經雙方相互協定後可於尾盤清單加入新物業。

根據經續訂尾盤包銷協議，貴公司溢利將來自：

- (a) 實際成交價格超出建發國際預先釐定的銷售價格(「釐定價格」)的部分(「佣金」)，將入賬為社區增值及協同服務分部貢獻的收益。據貴公司管理層表示，假設(i)貴集團能夠協助建發國際集團銷售尾盤，並可促成20%至40%的成交率(視乎包銷物業的具體特色而定)；(ii)估計佣金將約為5%，乃基於假設貴集團能夠以較釐定價格有5%的平均溢價向第三方出售尾盤釐定。據貴公司管理層表示，貴集團傾向於包銷位於建發品牌廣受認可且貴集團擁有完善渠道的市場的物業，以實現溢價；及(iii)貴集團將產生的估計包銷成本為估計佣金的約40%，預期年度除稅前溢利約為人民幣9百萬元至人民幣18百萬元；及
- (b) 於貴集團與建發國際集團每半年結算包銷尾盤清單時，建發國際集團將就貴集團預付建發國際集團的款項向貴集團支付4.8%的資金成本。假設貴集團悉數包銷價值人民幣15億元的尾盤(按釐定價格計算)，建發國際集團每年將支付的預期資金成本約為人民幣72百萬元。

由於(i)訂立經續訂尾盤包銷協議僅為開展經續訂尾盤銷售代理服務的第一步，而貴集團亦將向其他獨立第三方物業發展商提供經續訂尾盤銷售代理服務；(ii)與貴集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的除稅前溢利約人民幣251百萬元相比，上文所示經營溢利並不重大；及(iii)據貴公司管理層表示，貴集團通常將其可支配現金存入以賺取不超過3%的利息，故所收取資金成本對貴集團整體盈利能力並無重大影響，吾等認同貴公司的見解，認為貴集團並無因經續訂尾盤包銷協議而重大依賴建發國際集團。

獨立財務顧問函件

吾等已審閱，根據中國人民銀行人民幣貸款基準利率，中長期(一至五年)及長期(五年以上)貸款的利率分別為每年3.45%及4.20%；而根據建發國際集團二零二三年中期報告，截至二零二二年十二月三十一日止年度，銀行貸款按實際利率3.5%計息。吾等認為，4.8%的資金成本超出上述利率，屬公平合理。

誠如董事會函件所述，倘 貴集團未能於經續訂尾盤包銷協議年期內促成購買方成功購買尾盤，則建發國際集團須於經續訂尾盤包銷協議屆滿或終止後向 貴集團退還未售尾盤的釐定市值(連同相應資金成本)，惟 貴集團不擬以低於釐定價格的價格出售物業。吾等認為，安排及服務費計算屬公平合理，且符合 貴公司及其股東整體利益。

根據上述意見，吾等認為經續訂尾盤包銷協議項下之條款屬公平合理。

鑑於以上各項因素並經審閱經續訂尾盤包銷協議，吾等認為，經續訂尾盤包銷協議的條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理。

3. 有關持續關連交易的上市規則的涵義

董事確認， 貴公司須遵守上市規則第14A.53至14A.59條的規定，據此，(i)持續關連交易價值必須受期內各自的建議年度上限限制；(ii)持續關連交易年期(包括其各自的年度上限)必須經獨立非執行董事每年審閱；(iii)獨立非執行董事每年審閱 貴公司持續關連交易條款的詳情必須載入 貴公司其後刊發的年報。

此外，上市規則亦規定， 貴公司核數師必須致函董事會，確認(其中包括)有否注意到任何事情，可使彼等認為 貴公司持續關連交易(i)並未獲董事會批准；(ii)若交易涉及 貴集團提供貨品或服務，在各重大方面並無根據 貴集團的定價政策進行；(iii)在各重大方面並無根據規管交易的有關協議進行；及(iv)超逾其各自的年度上限。

獨立財務顧問函件

倘 貴公司持續關連交易總值預計超逾其各自的年度上限，或對相關協議的條款作出任何建議重大修訂，董事確認，貴公司須重新遵守上市規則有關規管持續關連交易的適用條文。

鑑於上述上市規則對持續關連交易的規定，吾等認為已採取足夠措施監察 貴公司的持續關連交易，從而保障獨立股東利益。

推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)交易條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理；及(ii)交易符合 貴公司及股東整體利益以及於 貴集團一般及日常業務過程中進行。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈以批准交易的決議案，且吾等推薦獨立股東就此投票贊成決議案。

此 致

建發物業管理集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表

瓏盛資本有限公司

董事總經理 董事

蔡雄輝 陳威宇

謹啟

二零二三年十二月二十一日

蔡雄輝先生及陳威宇先生為根據證券及期貨條例可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，被視為瓏盛資本有限公司負責人員。蔡雄輝先生及陳威宇先生在企業融資行業分別擁有逾12年及7年經驗。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願共同及個別對此承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確完整且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，以致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 披露董事及最高行政人員的權益

(i) 於本公司及其相聯法團的股份及相關股份的好倉

於最後實際可行日期，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉)；(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司股東名冊的權益及淡倉；或(iii)根據上市規則的上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

於股份的好倉

董事姓名	身份／權益性質	所持已發行 股份／相關 股份數目	佔本公司 權益 概約百分比 (附註1)
林偉國先生	受控制法團的權益	53,918,090 (附註2)	3.93%
喬海俠女士	信託受益人	831,147 (附註2)	0.06%
	信託受益人 (一項酌情權益除外)	360,000 (附註3)	0.03%
	實益擁有人	272,000	0.02%
黃黨輝先生	信託受益人	554,116 (附註2)	0.04%
	信託受益人 (一項酌情權益除外)	360,000 (附註3)	0.03%
	實益擁有人	240,000	0.02%
許伊旋先生	信託受益人	1,662,349 (附註2)	0.12%

附註：

1. 股權百分比乃按本公司於最後實際可行日期已發行股份總數1,371,034,016股計算。
2. 該等股份以Diamond Firetail Limited(「Diamond Firetail」)的名義登記，Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor Equity Trustee Limited(「Tricor Equity Trustee」)的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項酌情信託的受託人，而林偉國先生為該酌情信託的保護人之一。喬海俠女士、黃黨輝先生及許伊旋先生為該酌情信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，林偉國先生被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。喬海俠女士、黃黨輝先生及許伊旋先生各自作為信託受益人被視為實益擁有Diamond Firetail所持有股份中對應彼等各自實益擁有部分的權益。
3. 本公司的二零二一年限制性股份激勵計劃(「激勵計劃」)在本公司於二零二一年九月二十七日的股東特別大會上獲批准，可發行35,300,000股本公司普通股予激勵計劃的受託人(其代表激勵計劃的激勵對象持有本公司普通股)。喬海俠女士及黃黨輝先生作為激勵計劃激勵對象分別於由受託人以信託方式代為持有的360,000股及360,000股本公司普通股(須待歸屬)中擁有權益。

於本公司相聯法團股份之好倉

董事姓名	本公司的 相聯法團名稱	身份／權益性質	所持已發行 股份／相關 股份數目	佔已發行 股本的 股權概約 百分比 (附註1)
林偉國先生	建發國際	受控制法團的權益	33,289,340 (附註2)	1.80%
	建發國際	信託受益人(一項酌情 權益除外)	774,000 (附註3)	0.04%
喬海俠女士	建發國際	實益擁有人	116,000	0.01%
	建發國際	信託受益人	513,155 (附註2)	0.03%
黃黨輝先生	建發國際	實益擁有人	32,000	0.002%
	建發國際	信託受益人	342,115 (附註2)	0.02%
許伊旋先生	建發國際	信託受益人	1,026,344 (附註2)	0.06%
	建發國際	信託受益人(一項酌情 權益除外)	698,000 (附註3)	0.04%
	建發國際	實益擁有人	112,000	0.01%

附註：

1. 股權百分比乃按建發國際於最後實際可行日期已發行普通股總數1,845,814,126股計算。

2. 該等建發國際普通股以Diamond Firetail的名義登記，Diamond Firetail為一家在英屬處女群島註冊成立的公司及Tricor Equity Trustee的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項酌情信託的受託人，而林偉國先生為該酌情信託的保護人之一。喬海俠女士、黃黨輝先生及許伊旋先生為該酌情信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，林偉國先生被視為擁有Diamond Firetail所持有建發國際普通股的權益。喬海俠女士、黃黨輝先生及許伊旋先生各自作為信託受益人被視為實益擁有Diamond Firetail所持有建發國際普通股的權益。
3. 35,300,000股建發國際普通股配發及發行予建發國際二零二一年限制性股份激勵計劃（「建發國際二零二一年激勵計劃」）的受託人（其代表建發國際二零二一年激勵計劃的激勵對象持有建發國際普通股）。林偉國先生及許伊旋先生作為建發國際二零二一年激勵計劃激勵對象分別於由受託人以信託方式代為持有的174,000股及168,000股建發國際普通股（須待歸屬）中擁有權益。

100,000,000股建發國際普通股配發及發行予建發國際二零二二年限制性股份激勵計劃（「建發國際二零二二年激勵計劃」）的受託人（其代表建發國際二零二二年激勵計劃的激勵對象持有建發國際普通股）。根據建發國際二零二二年激勵計劃，林偉國先生及許伊旋先生作為建發國際二零二二年激勵計劃激勵對象分別於由受託人以信託方式代為持有的600,000股及530,000股建發國際普通股（須待歸屬）中擁有權益。

(ii) 董事於主要股東的職位

於最後實際可行日期，下列董事在於本公司的股份或相關股份中擁有權益或淡倉（而有關權益或淡倉根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須知會本公司）的公司中任職：

董事姓名	股東名稱	所擔任職位
林偉國先生	廈門建發 建發房產	黨委委員 董事、總經理兼 黨委副書記
喬海俠女士	建發國際 建發房產	執行董事兼行政總裁 黨委委員

除上文披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司最高行政人員：

- (a) 身為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部規定須向本公司披露的權益或淡倉的公司董事或僱員；

- (b) 於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉);(ii)根據證券及期貨條例第352條須記入本公司股東名冊的任何權益或淡倉;或(iii)根據上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

3. 董事服務合約

執行董事各自均與本公司訂立服務協議，初步任期為期三年，可連續自動續期一年(緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計)，惟一方可向另一方發出不少於兩個月書面通知以終止協議。於最後實際可行日期，各執行董事有權收取每年人民幣600,000元董事酬金以及有關管理花紅及其他福利(可不時由董事會根據董事會薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定)。

各非執行董事已與本公司訂立服務協議，初步任期為期三年，可連續自動續期一年(緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計)，惟一方可向另一方發出不少於兩個月書面通知以終止協議。於最後實際可行日期，各非執行董事並無收取任何董事酬金，但其可能有權獲取有關酌情花紅及/或其他福利(可不時由董事會根據董事會薪酬委員會的推薦建議全權酌情釐定)。

各獨立非執行董事已與本公司訂立委任書，初步任期為期三年，可連續自動續期一年(緊隨其獲委任當時期限屆滿後當日起計)，惟一方可向另一方發出不少於三個月書面通知以終止協議。於最後實際可行日期，各獨立非執行董事有權收取每年150,000港元董事酬金。

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何不可由本集團於一年內免付賠償(法定賠償除外)予以終止的服務合約。

4. 專家資格及同意書

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
瓏盛資本有限公司	獲准進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

上述專家已就本通函的刊發發出同意書，同意以所載形式及內容在本通函內刊載其函件或引述其名稱，且至今並無撤回該同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並未持有本集團任何成員公司的任何股權，亦無權(不論可否在法律上強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司的證券。

於最後實際可行日期，上述專家概無於自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核合併財務報表的結算日)以來本集團任何成員公司收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

5. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認本集團的財務或交易狀況自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核綜合財務報表的結算日)以來並無任何重大不利變動。

6. 董事於合約及資產的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期刊發經審核賬目的結算日)以來在本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司所訂立且於最後實際可行日期仍然存續及對本集團業務而言屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益。

7. 董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或彼等各自的緊密聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或根據上市規則第8.10條與或可能與本集團有任何其他利益衝突。

8. 一般資料

- (a) 本公司公司秘書為甘美霞女士。甘女士為特許秘書，並為香港特許秘書公會以及特許公司治理公會的資深會員。
- (b) 本公司的註冊辦事處位於2/F, Palm Grove House, P.O. Box 3340, Road Town, Tortola, BVI。
- (c) 本公司香港主要營業地點地址為香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517室。
- (d) 本公司香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。
- (e) 本通函的中、英文版本如有任何歧義，概以英文版為準。

9. 展示文件

下列文件的副本自本通函日期起至其後14天(包括首尾兩天)於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.cndservice.com)刊發：

- (a) 經續訂尾盤包銷協議；
- (b) 獨立董事委員會發出的推薦建議函件，全文載於本通函第IBC-1至IBC-2頁；
- (c) 獨立財務顧問發出的函件，全文載於本通函第IFA-1至IFA-21頁；
- (d) 本附錄「專家資格及同意書」一段所提述的書面同意書；及
- (e) 本通函。

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)

茲通告建發物業管理集團有限公司(「本公司」)將於二零二四年一月十二日(星期五)上午十時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517室舉行股東特別大會(「大會」)，藉以考慮及酌情通過下列決議案(不論有否修訂)為本公司普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 確認、批准及追認建發國際投資集團有限公司與本公司所訂立日期為二零二三年十一月十六日的尾盤包銷協議(「經續訂尾盤包銷協議」)(其副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)、其項下擬進行交易、經續訂尾盤包銷協議項下擬進行交易的建議年度上限及與其有關的全部其他交易以及任何其他附屬文件，惟可作出任何董事認為必要、合宜或適宜的增添或修訂；及
- (b) 授權任何董事在彼可能酌情認為必要、合宜或適宜的情況下，代表本公司(其中包括)簽署、簽立及交付或授權簽署、簽立及交付一切有關文件及契據，作出或授權作出一切有關行動、事項及事情，以落實及實施經續訂尾盤包銷協議及其任何附屬文件以及有關交易。」

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
謹啟

香港，二零二三年十二月二十一日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

2/F, Palm Grove House

P.O. Box 3340

Road Town, Tortola

BVI

香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東213號

胡忠大廈

35樓3517室

附註：

1. 有權出席大會及於大會上投票的本公司股東(「股東」)，均有權委任另一名人士作為其代表，代其出席大會及於會上投票。持有兩股或以上本公司股份(「股份」)的股東可委任多於一名代表，代其出席大會及於會上投票。受委代表毋須為股東。
2. 如屬股份聯名持有人，則任何一名該等聯名持有人可親身或委派代表就所持股份投票，猶如其為唯一有權投票的人士，惟倘超過一名聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只有於本公司股東名冊上就有關股份排名首位的與會者方可就有關股份投票。
3. 代表委任表格必須由委任人或其正式書面授權的代表親筆簽署，如委任人為公司，則須加蓋公司印鑑，或由正式獲授權的行政人員或代表親筆簽署，並連同簽署表格的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的授權書或其他授權文件副本交回本公司的香港股份過戶及登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)，無論如何必須於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回，方為有效。
4. 本公司將於二零二四年一月九日(星期二)至二零二四年一月十二日(星期五)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記，期間不會辦理股份過戶登記手續。為符合資格出席大會或其任何續會，所有股份過戶文件及有關股票必須於二零二四年一月八日(星期一)下午四時三十分前交回本公司的香港股份過戶登記分處(地址載於上文)以作登記。
5. 填交委任代表的文件後，股東仍可親身出席大會或其任何續會，並於會上投票。在此情況下，該代表委任表格將被視作撤銷。
6. 本公司提醒所有股東，毋須為行使投票權而親身出席大會。股東可透過填妥及交回代表委任表格，委任大會主席為其受委代表於會上就相關決議案投票而毋須親身出席大會。
7. 倘任何股東選擇不親身出席大會但對任何決議案或本公司有任何疑問，或有任何與本公司董事會溝通的問題，歡迎將有關疑問或問題書面發送至本公司總辦事處及香港主要營業地點或傳真至(852) 2525 7890。倘任何股東對大會有任何疑問，請按以下方式聯絡本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司：

卓佳證券登記有限公司

香港夏慤道16號遠東金融中心17樓

電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

電話：(852) 2980 1333

傳真：(852) 2810 8185

8. 本公司若干董事可透過視像會議或類似的電子方式參與大會。

股東特別大會通告

於本通告日期，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。

本通告備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。