

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。

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)

根據一般授權配售新股份

配售代理



配售事項

於二零二一年十二月十日(交易時段後)，本公司及配售代理訂立配售協議，據此本公司同意委任配售代理作為代理配售131,300,000股配售股份，而配售代理(作為本公司配售代理)同意盡力按配售價(即每股4.16港元)促使承配人認購配售股份。配售事項須待配售協議所載多項條款及條件達成後，方可作實。

配售股份相當於本公告日期本公司已發行股本約10.90%以及經配發及發行配售股份擴大後本公司已發行股本約9.83%(除配發及發行配售股份外，假設本公告日期起至配售事項完成止本公司已發行股本將並無其他變動)。

配售價每股4.16港元，較：

(i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股4.15港元有溢價約0.24%；

(ii) 股份於最後交易日(包括該日)前最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股4.16港元無溢價／折讓；及

(iii) 股份於最後交易日(包括該日)前最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股4.11港元有溢價約1.22%。

發行配售股份的一般授權

配售股份將根據股東於股東周年大會通過的決議案授予董事配發、發行及處理股份的一般授權配發及發行。根據一般授權，本公司獲授權發行最多235,342,221股股份。於本公告日期，本公司概無根據一般授權發行股份。因此，配售事項毋須取得股東批准。

所得款項用途

待配售事項完成後並假設所有配售股份已根據配售事項發行，本公司將收取的所得款項總額及所得款項淨額(經扣除所有成本及費用)將分別約為546,208,000港元及545,000,000港元。約163.5百萬港元及約381.5百萬港元(即所得款項淨額的30%及70%)將分別用作收購物業管理公司及一般營運資金。

配售協議可能根據其中所載條文終止。此外，配售事項須待達成配售協議項下先決條件後，方告完成。由於配售事項未必付諸實行，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

配售協議

日期：二零二一年十二月十日(交易時段後)

訂約方：

(a) 本公司；及

(b) 配售代理。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，配售代理及其最終實益擁有人各自並非本公司的關連人士。

根據配售協議，本公司同意委任配售代理作為代理配售131,300,000股配售股份，而配售代理（作為本公司配售代理）同意盡力按配售價（即每股4.16港元）促使承配人認購配售股份。

承配人

根據配售協議，配售股份將由配售代理配售予獨立承配人，而該等承配人為專業、機構及／或配售代理促成的其他投資者。在符合任何適用法律、上市規則以及公司收購、合併及股份回購守則的要求下，配售代理可全權酌情決定配售股份的承配人人選。配售代理不得向彼等知悉屬本公司關連人士的任何承配人配售任何配售股份。

於本公告日期，配售代理已知會本公司，兩名承配人已同意認購配售股份。兩名承配人為：(i) Cederberg Capital Limited，認購93,800,000股配售股份；及(ii) OceanLink Management Ltd.，認購37,500,000股配售股份。

Cederberg Capital Limited為一家總部設於倫敦的另類投資基金管理公司，由英國金融行為監理局及美國證券交易委員會授權及規管。Cederberg Capital Limited為Cederberg Capital (Cayman)的獨立全資附屬公司，Cederberg Capital (Cayman)由多數僱員擁有，並由其唯一主要股東Dawid Krige先生最終擁有約64%權益。

OceanLink Management Ltd.為OceanLink Partners Fund, L.P.的一般合夥人，並為Cassini Partners L.P.的投資經理及或有利益合夥人以及擁有22,943,000股股份權益的現有股東。OceanLink Partners Fund, L.P.為一家於美利堅合眾國註冊成立的有限合夥企業。OceanLink Management Ltd.由Steven Shen先生和Richard Li先生分別擁有其65%及35%權益。於二零二一年十一月三十日，OceanLink Partners Fund, L.P.的有限合夥人數目為89名，概無OceanLink Partners Fund, L.P.合夥人佔該基金資本30%或以上權益。Cassini Partners L.P.為一家於美利堅合眾國註冊成立的有限合夥企業。OceanLink Management Ltd.管理下的Cassini Partners L.P.的資產約為520百萬美元。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，承配人及其最終實益擁有人各自並非本公司的關連人士。緊隨配售事項完成後，各承配人將不會成為本公司的主要股東。

配售價

配售價每股4.16港元(不包括印花稅、佣金、聯交所交易費及證監會交易徵費)較：

- (i) 股份於最後交易日在聯交所所報收市價每股4.15港元有溢價約0.24%；
- (ii) 股份於最後交易日(包括該日)前最後連續五個交易日在聯交所所報平均收市價每股4.16港元無溢價／折讓；及
- (iii) 股份於最後交易日(包括該日)前最後十個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股4.11港元有溢價約1.22%。

配售價乃經參考股份現行市價釐定，已經本公司及配售代理公平磋商。董事認為基於現行市況，配售價及配售事項條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

配售股份數目

配售股份相當於本公告日期本公司已發行股本1,204,961,106股股份約10.90%以及經配發及發行配售股份擴大後本公司已發行股本1,336,261,106股股份約9.83%(除配發及發行配售股份外，假設自本公告日期起至配售事項完成止本公司已發行股本將無其他變動)。配售股份總面值為1,313,000港元。

配售股份的地位

配售股份與本公司股本中其他已發行股份享有同等地位。

配售股份的權利

配售股份將在不附帶一切留置權、押記及產權負擔、申索、購股權、抵押權益、衡平權及任何性質的其他第三方權利(包括優先購買權)下，連同於發行配售股份日期所附帶的所有權利(包括收取於發行配售股份日期或之後任何時間就配售股份所宣派、作出或派付的所有股息的權利)一併出售。

配售事項條件

配售事項須待聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣(而有關上市及買賣批准其後在根據配售協議交付代表配售股份的最終股票前並無被撤回)，配售代理已於截止日期或之前收到本公司香港法律顧問的意見，並視乎下述若干終止事件而定，倘發生有關終止事件，除非配售代理另行豁免，否則配售事項將不會完成。

終止

除非配售代理另行豁免，倘下列情況於截止日期上午八時正(香港時間)前任何時間：

(a) 下列情況發生、出現或生效：

- (i) 於配售協議日後任何新法例或規例或現行法例或規例或任何法院或其他主管機關對其詮釋或應用出現任何變動或涉及預期變動的發展，而配售代理全權認為會或很可能會對配售事項成功進行造成重大不利影響；或
- (ii) 香港、中華人民共和國、英國、歐盟或美國境內或影響上述地區而配售代理無法控制的任何事件或連串事件(包括但不限於任何災難、政府行動、罷工、勞資糾紛、停工、火災、爆炸、水災、地震、內亂、經濟制裁、疫症、流行病、傳染病爆發、敵對行為爆發或升級、恐怖主義行動及天災)，或香港、中華人民共和國、英國、歐盟(或其任何成員國)或美國宣佈進入戰爭或緊急狀態其他災難或危機；或
- (iii) 本地、國家或國際金融、政治、經濟、法律、軍事、工業、財政、監管、貨幣或市場狀況(包括銀行同業市場及信貸市場狀況)出現任何重大變動，而配售代理認為會或很可能會對配售事項成功進行造成重大不利影響；或
- (iv) 本地、國家或國際證券市場狀況或貨幣匯率或外匯管制出現任何重大不利變動，而配售代理全權認為會或很可能會對配售事項成功進行造成重大不利影響；或
- (v) 於配售期不論任何情況(因進行配售事項除外)暫停或限制股份買賣；或

- (vi) 於截止日期前任何時間，聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場、上海證券交易所、倫敦證券交易所或深圳證券交易所的股份或證券買賣因出現特殊金融情況或其他原因而全面禁止、暫停、管制或限制；或
- (b) (i) 配售代理獲悉配售協議所載本公司作出的任何聲明「保證及承諾遭違反(或如屬該等聲明、保證及承擔在任何重大方面受限制，則在任何重大方面違反該等聲明、保證及承諾)；(ii) 於本公告日期或之後至配售事項於截止日期完成之前發生任何事件或出現任何情況，而倘該等事件或情況於本公告日期之前發生或出現將使配售協議所載任何聲明、保證及承擔失實或有誤；或(iii) 本公司在任何重大方面嚴重違反或未能履行配售協議的任何其他條款；或
- (c) 本集團整體業務、一般事務、管理、前景、資產及負債、股東權益、經營業績或財務或其他狀況或影響上述各項的任何重大變動或涉及預期重大變動的發展或出現影響上述各項的任何有關變動或發展(惟於配售協議日期或之前已向公眾披露者除外)，而配售代理全權認為會或很可能會對配售事項成功進行造成重大不利影響；

則於任何該等情況下，配售代理可向本公司發出書面通知終止配售協議，而毋須向本公司承擔責任，有關通知可於截止日期上午八時正(香港時間)前任何時間發出。

配售事項完成

待達成條件後，配售將於截止日期或其後在可行情況下盡快或配售代理與本公司可能書面協定的其他日期完成。

申請上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

發行配售股份的一般授權

配售股份將根據股東於股東周年大會通過的決議案授予董事配發、發行及處理股份的一般授權配發及發行。根據一般授權，本公司獲授權發行最多235,342,221股股份。於本公告日期，本公司自獲授予一般授權以來概無根據一般授權發行股份。因此，配售事項毋須取得股東批准。

對本公司股權架構的影響

下文載列本公司於本公告日期及緊隨配售事項完成後(假設(a)除發行配售股份外，於本公告日期起至配售事項完成止本公司已發行股本將無其他變動；及(b)除配售股份外，承配人並無且將不會持有任何股份)的股權架構：

股東名稱	於本公告日期		緊隨配售事項完成後	
	所持已發行股份／ 相關股份數目	於本公司已發行股本的 概約百分比 (%)	所持已發行股份／ 相關股份數目	於本公司已發行股本的 概約百分比 (%)
益能國際有限公司(附註1)	764,430,106	63.44	764,430,106	57.21
Diamond Firetail Limited(附註2)	60,412,000	5.01	60,412,000	4.52
中銀國際信託(香港)有限公司 (附註3)	28,250,000	2.34	28,250,000	2.11
公眾股東				
承配人	22,943,000	1.90	154,243,000	11.54
其他公眾股東(不包括承配人)	<u>328,926,000</u>	<u>27.31</u>	<u>328,926,000</u>	<u>24.62</u>
總計	<u>1,204,961,106</u>	<u>100.00</u>	<u>1,336,261,106</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 益能國際有限公司為益鴻國際有限公司的全資附屬公司。益鴻國際有限公司為建發房產的全資附屬公司。建發房產由廈門建發股份有限公司(其股份在上海證券交易所上市(股份代號：600153))及廈門建發集團有限公司(廈門市人民政府國有資產監督管理委員會監管下的國有公司集團)分別擁有54.65%及45.35%權益。廈門建發集團有限公司擁有廈門建發股份有限公司47.38%權益。因此，根據證券及期貨條例，益鴻國際有限公司、建發房產、廈門建發股份有限公司及廈門建發集團有限公司被視於益能國際有限公司所擁有股份中擁有權益。
2. Diamond Firetail Limited乃一間在英屬處女群島註冊成立的公司，為Tricor Equity Trustee Limited的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee Limited為一項全權信託的受託人，而庄躍凱先生和趙呈閩女士各自為該酌情信託的成立人之一。曹馨予女士、劉靜女士和林偉國先生為該酌情信託的保護人。因此，根據證券及期貨條例，Tricor Equity Trustee、庄躍凱先生、林偉國先生、趙呈閩女士、曹馨予女士、劉靜女士及趙呈閩女士被視為於Diamond Firetail Limited所持有股份中擁有權益。
3. 股份配發及發行予中銀國際信託(香港)有限公司(激勵計劃的受託人，代激勵計劃的激勵對象持有股份)。作為激勵計劃的激勵對象，Qiao Haixia女士及Huang Danghui先生各自分別於受託人根據激勵計劃以信託方式持有的600,000股股份及600,000股股份中擁有權益，而有關股份有待歸屬。

進行配售事項的原因及所得款項用途

董事認為配售事項乃本公司籌集資金同時擴闊其股東基礎及資金基礎的機會。因此，董事認為配售事項及配售協議的條款屬公平合理及建基於正常商業條款，而訂立配售協議對本公司有利且符合本公司及股東整體利益。

待配售事項完成後並假設所有配售股份已根據配售事項發行，本公司將收取的所得款項總額及所得款項淨額（經扣除所有成本及費用）將分別約為546,208,000港元及545,000,000港元。基於預計所得款項淨額約545,000,000港元，給予本公司的每股配售股份淨價格將約為4.15港元。

董事會注意到，本集團於二零二一年十一月三十日有現金及現金等價物約人民幣14.1億元，主要來自收到物業業主預付之物業管理費及社區增值與協同服務項下預收裝修款。然而，該等款項已抵押並將由本公司用作本集團日常業務過程中的營運資金，故本集團須就擴展及業務發展籌措額外資金。本集團現有營運資金用途的詳情載列如下：

- a. 約45%將用作為其物業管理項目的營運資金；
- b. 約40%將用作為社區相關增值及協同服務的營運資金（其中將用於支持本集團家居美化（裝修等）服務等）；
- c. 約10%將用作為非業主增值服務的營運資金；
- d. 約5%將用作為第三方項目保證金的營運資金以及其信息系統的投資及維護。

營運資金的具體用途將根據實際市場狀況及本集團經營策略不時作出調整。

本公司擬將配售事項所得款項淨額用於業務發展或於機會出現時透過收購契合本公司主營業務的目標進行投資，以及一般營運資金。於二零二二年十二月三十一日或之前，約163.5百萬港元（即所得款項淨額的30%）將用作收購物業管理公司及約381.5百萬港元（即所得款項淨額的70%）將用作一般營運資金。於本公告日期，本公司尚未確定任何具體的投資或收購目標。所得款淨額具體用途將根據實際市場狀況及本集團經營策略不時作出調整。

於過去十二個月進行的集資活動

除下文所披露者外，本公司於緊接本公告日期前過去十二個月並無進行任何股本集資活動。

公告日期	事件	所得款項淨額及 所得款項擬定用途	所得款項實際用途
二零二一年 七月一日	根據特別授權發行 激勵計劃項下 最多35,300,000股股 份，其中28,250,000股 股份於公告日期按每 股2.41港元發行	68,082,500港元 用作一般營運資金 （基於本公告日期 根據激勵計劃已發行 28,250,000股股份）	68,082,500港元 已用作一般營運資金 （基於本公告日期 根據激勵計劃已發行 28,250,000股股份）

有關本集團的資料

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以及非業主增值服務業務。

配售協議可能根據其中所載條文終止。此外，配售事項須待達成配售協議項下先決條件後，方告完成。由於配售事項未必付諸實行，股東及有意投資者於買賣股份時務請審慎行事。

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：

「股東周年大會」	指	本公司於二零二一年五月二十一日舉行的股東周年大會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業及聯交所一般開放辦理香港證券交易業務的日子(星期六、星期日及香港公眾假期除外)
「截止日期」	指	條件達成當日後的營業日或本公司與配售代理可能書面協定的其他日期，惟在任何情況下不得遲於二零二一年十二月二十日
「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
「條件」	指	完成配售事項的條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予涵義
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，於中國成立的有限責任公司，為本公司控股股東
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	董事根據股東於股東周年大會通過的決議案獲授的一般授權，以配發、發行及處理不超過於股東周年大會日期本公司已發行股本20%的股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「激勵計劃」	指	於二零二一年六月九日舉行的本公司股東特別大會上批准的2021年限制性股份激勵計劃

「最後交易日」	指	二零二一年十二月十日，即本公告日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「承配人」	指	任何專業、機構及／或配售代理促成的其他投資者，以根據配售協議認購任何配售股份
「配售事項」	指	由或代表配售代理根據配售協議所載條款及條件向承配人配售配售股份
「配售代理」	指	中國國際金融香港證券有限公司，可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項所訂立日期為二零二一年十二月十日的配售協議
「配售期」	指	自簽立配售協議開始及於截止日期上午八時正(香港時間)(或本公司與配售代理可能書面協定的較後時間及日期)終止的期間
「配售價」	指	每股配售股份4.16港元，按照配售協議的條款釐定
「配售股份」	指	根據配售協議本公司將發行的131,300,000股新股份
「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
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股份」	指	本公司股本中每股面值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
「主要股東」 指 具有上市規則所賦予涵義
「%」 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
庄躍凱

香港，二零二一年十二月十日

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；非執行董事為庄躍凱先生(主席)及林偉國先生；及獨立非執行董事為張國鈞先生，太平紳士、李卓然先生、李國泰先生及胡一威先生。