

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)

#### 完成根據一般授權配售新股份

配售代理



茲提述建發物業管理集團有限公司(「本公司」)日期為二零二一年十二月十日及二零二一年十二月十七日之公告(統稱「該等公告」)，內容有關(其中包括)配售事項。除另有訂明者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具相同涵義。

#### 完成配售事項

董事會欣然宣佈，配售事項於二零二一年十二月二十三日完成。

於二零二一年十二月二十三日，合共131,300,000股配售股份已按配售價每股配售股份4.16港元成功配售予兩名承配人，即(i) Cederberg Capital Limited，其認購93,800,000股配售股份；及(ii) OceanLink Management Ltd.，其認購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。

## 配售事項對本公司股權架構的影響

本公司於配售事項完成前後的股權架構概列如下：

股東名稱	緊接配售事項完成前		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)	767,191,106	63.67	767,191,106	57.41
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)	326,165,000	27.08	326,165,000	24.42
<b>總計</b>	<b><u>1,204,961,106</u></b>	<b><u>100.00</u></b>	<b><u>1,336,261,106</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

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為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全權信託的成立人之一。曹馨予女士、劉靜女士和林偉國先生為該全權信託的保護人。因此，根據證券及期貨條例，Tricor Equity Trustee Limited、庄躍凱先生、林偉國先生、曹馨予女士、劉靜女士及趙呈閩女士被視為於Diamond Firetail Limited所持股份中擁有權益。
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，喬海俠女士及黃黨輝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

本集團的主要現金需求乃為滿足其營運資金需求，並透過其銀行現金及經營活動所得現金流撥付。儘管本公司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，惟有關金額已預留並將用作本集團日常業務過程中以下業務分部或服務項目的營運資金，可予進一步變動：

- (a) 約45%將用作其物業管理服務的營運資金，其中(i)約30%至35%將用於支付應付予服務供應商及分包商的費用；(ii)約30%至35%將用於支付有關員工的員工福利開支；(iii)約25%至35%的資金為保證金，將退回予業主或由本集團代業主支付；及(iv)餘額為預留資金，用於支付相關稅項；
- (b) 約40%將用作為社區增值及協同服務的營運資金，其中(i)約90%至95%為本集團收取的預付裝修費，隨後將用於裝修及翻新；及(ii)餘額為該分部的日常營運成本，包括服務人員的薪金、購買設備及用品以及採購服務；
- (c) 約10%將用作為非業主增值服務的營運資金，其中(i)約65%至70%為服務人員的薪金；及(ii)餘額為銷售中心及示範單位等的日常營運開支；及
- (d) 約5%將用作為第三方項目保證金的營運資金(切合本集團擴充其物業管理組合)以及其信息系統的投資及維護。

本集團將根據實際市場狀況及業務發展策略不時調整以上分配比例(如需)。

本集團一直發展其業務，其營運收入於過往財政年度一直有所增加，董事會預期本集團的營運收入將繼續以與營運成本大致相同的百分比增長。預計成本增長亦符合本集團預期，乃由於截至二零二一年六月三十日的合約樓面面積為其在管管理的總面積約200%，本集團的成本將根據物業交付進度而增加。

截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團亦有經營活動現金流出淨額約人民幣13百萬元，乃主要由於向非業主提供增值服務的營運規模增加導致成本及支出增加，以及應收賬款增加所致。倘本集團的應收賬款結算仍然延遲（部分由於COVID-19疫情導致物業管理費收款緩慢），以及收款及支付開支之間的現金流錯配進一步擴大，本集團的流動資金及財務狀況可能受到不利影響，因此為防止不利情況發生，董事會認為持有更多現金儲備屬有利。

此外，由於配售事項將不會影響控股股東對本公司的控制權，同時增加本公司的公眾持股量及股東基礎，因此配售事項為本公司多元化擴大股東基礎及資本基礎的良機。承配人亦按配售價認購配售股份，該價格較股份於最後交易日在聯交所所報收市價略微有溢價約0.24%，因此說明承配人對本集團前景充滿信心。

基於以上所述，董事認為，進行配售事項對本公司有利。

#### 所得款項用途

基於上述因素，本集團需要額外資金以進一步擴大集團未來的營運規模，本集團擬在未來十二個月內將配售事項所得款項淨額分配作以下用途：

- (a) 70%將用作目前業務發展的一般營運資金，特別是本集團全新及即將進行的管理項目的開支，其中：
  - (1) 約50%將用於為新項目增聘的有關員工及僱員的薪金及福利；
  - (2) 約15%將用於購置及維護物業管理服務所需設備及材料（例如用於維護及清潔物業的設備及材料）、社區增值及協同服務（例如翻新及適應人工智能技術）以及為向非業主提供的增值服務（銷售中心及示範單位）；

- (3) 約30%將用於支持本集團探索新業務發展方向及豐富服務內容，包括但不限於與獨立第三方的銷售代理業務、智慧社區及智能項目；及
- (4) 約5%將用於改善本集團目前管理的項目的人工智能設備、推動物業的人工智能社區管理、完善其網上購物平台及增加營運軟硬件的維護等。
- (b) 30%將用作收購的儲備，乃由於上市物業管理公司透過併購積極擴大其物業組合已成為一個行業常態，而收購相同業務的公司為本集團提供直接及有效的途徑以提高其整體競爭力。本集團於二零二一年七月收購洛陽泉舜物業服務有限公司，有效說明透過收購產生的協同效應，而當機會來臨時，董事會將考慮類似性質的收購。

本集團將根據實際市場狀況及業務發展策略不時調整以上分配比例(如需)。

代表  
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，二零二一年十二月二十三日

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。