

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 重續業務框架協議 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

本公司謹訂於二零二二年十二月二十日(星期二)下午二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。

二零二二年十二月一日

# 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 — 一般資料 .....	I-1
股東特別大會通告 .....	N-1
股東特別大會的預防措施 .....	N-4

## 釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「30%受控公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「業務框架協議」	指	建發房產、建發國際與本公司日期為二零二零年十二月二十三日的業務框架協議及日期為二零二一年十月四日的業務框架協議補充協議，據此(其中包括)，本集團將向(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務
「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以及為本公司控股股東
「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
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，於最後實際可行日期為建發國際及本公司各自的控股股東
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二二年十二月二十日(星期二)下午二時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517室舉行以批准(其中包括)經重續業務框架協議項下擬進行交易及建議年度上限的股東特別大會

## 釋 義

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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，以就經重續業務框架協議項下擬進行交易及建議年度上限向獨立股東提供意見
「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，乃獲委任就經重續業務框架協議項下擬進行交易及建議年度上限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重續業務框架協議項下擬進行交易及建議年度上限的決議案放棄投票的股東
「獨立第三方」	指	據董事在作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士的人士
「最後實際可行日期」	指	二零二二年十一月二十四日，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
「上市文件」	指	本公司日期為二零二零年十二月二十八日的上市文件
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「建議年度上限」	指	經重續業務框架協議項下交易的建議最高年度貨幣價值

## 釋 義

「餘下建發國際集團」	指	建發國際及其附屬公司(不包括本集團)，而如文義有所規定，包括其聯營公司及合營企業
「餘下建發房產集團」	指	建發房產及其附屬公司(不包括餘下建發國際集團及本集團)，而如文義有所規定，包括其合營企業及聯營公司
「經重續業務框架協議」	指	建發房產、建發國際與本公司於二零二二年十月十九日所訂立的業務框架協議，據此(其中包括)，本集團將向(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂或補充)
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	本公司的股東
「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，於最後實際可行日期為建發國際及本公司各自的控股股東
「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，於最後實際可行日期為建發國際及本公司各自的控股股東
「溢佰中心」	指	建發溢佰養老中心，本集團營運的養老中心，位於中國廈門湖里區東渡路東附近的濠頭社區
「%」	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

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

敬啟者：

**持續關連交易**  
**重續業務框架協議**  
**及**  
**股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司日期為二零二二年十月十九日的公告。本通函旨在根據上市規則規定(i)向股東提供有關訂立經重續業務框架協議及建議年度上限的進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會有關經重續業務框架協議及建議年度上限的推薦建議；(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。

## 重續業務框架協議

茲提述上市文件及本公司日期為二零二一年十月四日的公告，內容涉及(其中包括)向(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務的業務框架協議。

於二零二二年十月十九日(交易時段後)，建發房產、建發國際及本公司訂立經重續業務框架協議以重續將於二零二二年十二月三十一日到期的業務框架協議，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年。經重續業務框架協議的主要條款如下：

### 日期

二零二二年十月十九日(交易時段後)

### 訂約方

- (1) 建發房產
- (2) 建發國際
- (3) 本公司

### 年期

二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日

### 標的事項

根據經重續業務框架協議，本集團及其合營公司同意向(i)餘下建發房產集團及其關聯公司(相當於聯繫人的定義)，包括(a)建發房產附屬公司或控股股東公司，或控股股東公司的同系附屬公司(不包括建發房產及其附屬公司)及(b)建發房產及／或上文(a)所述公司直接或間接持有的30%受控公司；及(ii)餘下建發國際集團提供下列服務：

- 1 物業管理服務，主要包括向未出售及已出售但未交付的商品房屋及辦公室物業提供綠化、園藝及維持公共區域秩序、清潔、保安、停車管理及公共設施維修保養服務等(「物業管理服務」)

## 董事會函件

- 2 社區增值及協同服務，主要包括：(i)家居生活服務，例如家政及清潔服務，維修及保養服務及社區團購服務；(ii)家居美化服務，提供拎包入住服務，輔以整體設計、室內裝修及家電安裝以及房屋硬裝業務等一站式家居美化解決方案；(iii)房地產經紀及資產管理服務，包括物業及／或停車位的二級銷售或租賃交易的服務以及為物業開發商的未售物業提供尾盤銷售服務；(iv)公共區域增值服務，包括出租公共區域及廣告位；(v)護老及健康增值服務，包括經營溢佰中心，以提供社區護老服務、機構護老服務及家居暫托服務；及(vi)智能社區及智能工地服務，主要為智慧物業管理服務的設計及建造服務，以及我們手機應用程式「慧生活」的營運(「社區增值及協同服務」)；及
- 3 非業主增值服務，主要包括(i)在物業開發及建設階段向物業開發商提供如項目設計及建築物料等的諮詢服務；及(ii)在售前及售後階段向物業開發商提供的接待、秩序維持、清潔及保安及維護服務、會議／接待服務、交房前預驗房及業主交房現場的佈置和資料準備服務(「非業主增值服務」)

### 定價政策

根據經重續業務框架協議，(i)物業管理服務；(ii)社區增值及協同服務；及(iii)非業主增值服務各自的定價基準如下：

#### 物業管理服務

物業管理費原則上由訂約方按照取得物業管理權時簽訂的「前期物業管理服務合同」中約定的物業管理費單價經公平協商後釐定。根據物業管理服務合同，物業管理費按照面積乘以單價計算。物業管理費的具體單價考慮以下因素，包括：(i)物業類型如住宅及非住宅以及項目位置如城市等級；(ii)所提供的服務範圍及品質；(iii)預期營運開支；(iv)

## 董事會函件

本集團的目標利潤率；(v)業主及住戶概況；(vi)當地政府對物業管理費的指導價格(如適用)；及(vii)市場上類似服務及類似物業類型的物業管理費(通過市場調研獲取至少兩家可比交易的收費水平(如適用)進行參考)。

### 社區增值及協同服務

服務費用將按每項服務收費或根據與客戶及交易方簽訂的合同來釐定詳細交易條款，經過下列程序後，原則上應參考公開市場類似服務的現行市場價格及過往交易(如有)的收費後，經公平磋商後釐定。

- (i) 視每項服務的具體情況，根據其內容及要求、項目規模、所處地區等劃定類似可比服務範圍；
- (ii) 通過公開信息、各類互聯網銷售平台、與其他市場參與者及同業的來往以及通過本集團的業務網絡取得的市場情報，對現行市場價格做出分析判斷(在可行的情況下獲取至少兩個可比交易的收費情況)；
- (iii) 結合(ii)獲取的情報，相關業務部門將根據本集團內部的測算得出合理價格建議，並提出建議價格，經本集團有關負責人審批後釐定價格。

### 非業主增值服務

服務費用應經公平磋商後釐定。一般而言，向開發商提供接待、秩序維護及清潔服務的費用將按成本加成機制計算，而應收服務費(即本集團的含稅收入)將按下列公式計算：

成本(根據實際產生的成本(如材料成本及勞工成本)計算)+間接管理費(按不含稅收入x 10%至15%計算)+稅金

本集團在成本加成機制下的預期毛利率與本集團二零二二年上半年非業主增值服務整體毛利率約20%一致，其可能會進一步受應付稅款所影響，原因為有關款項須根據相關規則及法規進行調整。本集團於成本加成機制下的毛利率將受稅率等其他因素影響，故此高於作為

## 董事會函件

間接管理費收取的百分比，而毛利率乃參考本集團於經重續業務框架協議現時就提供的各類型服務收取的管理費並經參考可資比較市場水平確定。

根據市場公開信息及本公司調研分析，與本集團業務規模相近的六間上市物業管理公司提供類似服務的毛利率均值約為20%（因服務供應商的服務規模、服務內容和所在地區的差異而有所調整）。因此，本公司認為，非業主增值服務成本加成機制下的當前收費水平未偏離可比市場價格水平，而就本集團目前的業務和規模而言，該收費水平屬公平合理且符合市場慣例。

另一方面，為開發商提供如項目設計、預驗房等諮詢服務；針對開發商需求的定制化服務的費用將按固定單價計算（特別是當物業開發商委託本集團為交房前的預驗房時），價格將根據當時的市場價格（含各項稅費）乘以交付面積釐定。

現行市場價格經參考與其他市場參與者及同業的來往以及通過本集團的業務網絡取得的市場情報，對現行市場價格作出分析判斷（在可行的情況下獲取至少兩宗可比交易的收費情況）。基於前述對現行市場價格的分析，相關業務部門根據本集團內部的測算得出合理價格建議，並提出建議價格，經本集團有關負責人審批後確定價格。

### 定價機制與內部監控

適用於經重續業務框架協議項下交易有關物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務的一般定價政策如下：

- (a) 本集團將成立由本集團當地人員（包括將獲委聘提供服務的項目成員）領導的當地定價調查團隊（「當地調查團隊」），負責研究所提供服務的當地市場，包括但不限於類似服務的現行市場價格（如適用）、普遍接受的範圍及內容以及當地定價政策；
- (b) 為確定當地市場現行定價，當地調查團隊將調查(i)當地市場類似範圍及內容的服務收取的費用；及(ii)當地政府提供的定價指引；

## 董事會函件

- (c) 於釐定服務費時，當地調查團隊將計及：(i)類似性質的歷史交易收取的費用；(ii)可能導致人員成本及／或其他材料成本增加的因素；及(iii)特定項目的利潤以及本集團在當地市場的規模經濟；及
- (d) 當地調查團隊將透過參考至少兩宗可比交易的收費水平(如適用)比較相關服務的當地市場現行定價與建議服務費，以確保向關連人士收取的服務費不得優於向獨立第三方所收取者。倘可比交易不足，當地調查團隊將參考通過市場調查收集的類似服務的平均價格，例如從業務合作夥伴、過往或潛在客戶獲得報價。當地調查團隊將根據個別合約建議服務費，並向本集團高級管理層呈報以供批准。

此外，為確保各項物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務的定價按正常商業條款或不優於獨立第三方所得條款進行，本公司有關定價機制的內部監控政策及程序如下：

- (a) 本集團將成立由財務及審計人員組成的工作團隊，負責審查釐定收取服務費的磋商及決策程序。工作團隊由本公司財務總監(「**財務總監**」)領導，並向董事會轄下審核委員會(「**審核委員會**」)匯報；
- (b) 就物業管理服務而言，本集團將就本集團向全部客戶提供的物業管理服務設有基本定價數據庫。有關基本定價數據庫將用作釐定建議服務費是否符合正常商業條款。數據庫將於考慮到上述因素的任何重大變動後不時更新；
- (c) 就社區增值及協同服務而言，本集團將記錄適用服務分部的歷史服務費以及當時公開報價以供參考，並在社區增值及協同服務(如有)範圍及／或內容進一步細分的情況下不時更新記錄；
- (d) 就社區增值及協同服務以及非業主增值服務而言，本集團將持續追蹤向全部客戶提供社區增值及協同服務以及非業主增值服務的成本資料，以便更有效制定及調整相應定價模型；

## 董事會函件

- (e) 為確定現行市場價格，當地調查團隊(i)通過上市公司披露的財務資料及政府通告等公開資料，定期獲取可比較公司的定價資料；及(ii)不時通過市場調查獲取相關市場價格資料。隨後其將市場價格與根據經重續業務框架協議進行個別交易的費用進行比較，並作出相關評估，以確保關連人士收取的價格符合一般商業條款，且條款不遜於獨立第三方所提供者；
- (f) 財務總監須每半年向審核委員會匯報經重續業務框架協議項下持續關連交易的情況，包括但不限於報告期內發生持續關連交易的類型、交易金額及原因。審核委員會須評估經重續業務框架協議項下持續關連交易是否公平，並向董事會匯報；及
- (g) 倘審核委員會認為現行年度上限未必足夠，經重續業務框架協議項下的相關持續關連交易須立即停止(如必要)，並履行相關程序以遵守相關規定。

### 過往交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二二年六月三十日止六個月，(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團各自根據業務框架協議向本集團支付的服務費的過往交易金額如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至 六月三十日 止六個月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
<b>餘下建發房產集團及其關聯公司支付的服務費</b>			
過往交易金額(人民幣百萬元)	98	119	53
過往年度上限(人民幣百萬元)	100	200	250
利用率	98%	59.5%	21.2%
<b>餘下建發國際集團支付的服務費</b>			
過往交易金額(人民幣百萬元)	259	491	277
過往年度上限(人民幣百萬元)	270	550	745
利用率	95.9%	89.3%	37.2%
<b>過往交易金額總計</b> (人民幣百萬元)	<b>357</b>	<b>610</b>	<b>330</b>

附註：截至二零二二年六月三十日止六個月的年度上限利用率乃按截至二零二二年六月三十日止六個月的過往交易金額除以截至二零二二年十二月三十一日止年度的現有年度上限計算得出。

## 董事會函件

根據本公司管理層可得最新資料，截至二零二二年十二月三十一日止年度，本集團向餘下建發國際集團就業務框架協議收取的服務費用預計約為人民幣600至700百萬元，對現有年度上限的利用率預計約為80%至94%；本集團向餘下建發房產集團及其關聯公司就業務框架協議收取的服務費用預計約為人民幣100至150百萬元，利用率預計約為40%至60%。

### 建議年度上限

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團根據經重續業務框架協議各自應向本集團支付的服務費建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
餘下建發房產集團及其關聯公司應付的服務費	150	158	165
餘下建發國際集團應付的服務費	<u>1,050</u>	<u>1,250</u>	<u>1,500</u>
總計	<u>1,200</u>	<u>1,408</u>	<u>1,665</u>

在釐定經重續業務框架協議項下的建議年度上限時，已考慮下列因素：

- (a) 餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團就各項物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務向本集團支付的過往交易金額；
- (b) 本集團就各項物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務向相關方收取的過往交易金額比例以及本集團向相關方收取的過往款項增長速度。

## 董事會函件

由於本集團於未來亦會在現有的社區增值及協同服務中發展新的服務版塊(包括提升智能化服務業務能力，拓展智能化服務業務板塊，推動智能化的應用落地於各種服務場景，包括智能化設計、智能化建築及工程、智能社區、智能家居等)，預期餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團提供的社區增值及協同服務的需求亦會比原先預期的增長加快，乃主要由於本集團智能化服務的服務能力提升，在原基礎上，可承接更多有關方面的服務。同時，在物業數字化、智能化的大趨勢下，餘下建發房產集團及其關聯公司和餘下建發國際集團對智能化服務的需求也不斷增長；

- (c) 參考過往及可資比較市場水平，預期本集團將收取的費用。
- (d) 根據預期地理覆蓋範圍擴大及物業開發業務的未來預期增長(按合約銷售增長計量)，本集團向餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團所提供服務需求的任何潛在增長。

就與餘下建發國際集團的交易而言，二零二三年的建議年度上限為人民幣1,050百萬元(較二零二二年預計將發生的交易總金額人民幣600至700百萬元增長約50%至75%)，而二零二四年及二零二五年的建議年度上限每年上調約20%。有關增長乃由於以下理由釐定：

- (i) 本集團與餘下建發國際集團在業務框架協議下的歷史交易金額每年呈現較大幅增長，其中二零二一年的交易金額按年增長約90%，二零二二年的交易金額預計按年增長約22%至43%，據此，二零二零至二零二二年歷史交易金額的年平均增長率約為56%至67%；

## 董事會函件

以下載列本集團於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月就各類型服務自餘下建發國際集團產生的收益金額及增長百分比：

	截至十二月三十一日			截至六月三十日		
	止年度		增長率	止六個月		增長率
	二零二零年	二零二一年		二零二一年	二零二二年	
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元		人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	
物業管理服務	5.64	34.14	505.32%	7.27	7.28	0.14%
社區增值及協同服務	3.54	28.13	694.63%	1.04	41.44	3884.62%
非業主增值服務	249.81	429.00	71.73%	169.95	228.53	34.47%
<b>總計</b>	<u>258.99</u>	<u>491.27</u>	<u>89.69%</u>	<u>178.26</u>	<u>277.25</u>	<u>55.53%</u>

二零二一年交易金額大幅增長乃主要由於：(i) 餘下建發國際集團於二零二一年將其房地產業務拓展至益陽、合肥、南通、江陰、宿遷、徐州、鹽城、金華、寧波、台州、溫州、上饒、九江、南昌、江門、柳州等地區，而據本集團所知，餘下建發國際集團此前從未在以上地區經營任何房地產業務；及(ii) 擴大本集團智能社區服務項下就智能樓宇系統設計及建造提供的服務種類，包括但不限於就物業發展項目向物業發展商提供消防系統的智能管理，故向餘下建發國際集團提供的社區增值及協同服務的需求增長較原先預期加快，有關金額屬非經常性。進一步詳情請參閱本公司日期為二零二一年十二月九日的通函。

此外，考慮到餘下建發國際集團未來仍將保持增長(特別是透過增加交付面積)且本集團社區增值及協同服務也將持續成熟和擴張，董事會認為將有關歷史交易金額的年度增長率的平均值作為釐定建議年度上限的依據之一屬合理及適當。

- (ii) 本集團來自餘下建發國際集團收取的物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務的收益呈上升趨勢；

## 董事會函件

- (iii) 過往收費水平及可資比較市場收費水平預計在未來2至3年基本持平；
- (iv) 餘下建發國際集團物業開發業務預期積極正面，預計增長迅速、交付項目數量逐年增加，未來有關物業管理服務需求相應增長。

就本集團與餘下建發房產集團及其關聯公司的交易而言，二零二三年的建議年度上限為人民幣150百萬元，二零二四至二零二五年每年預留增長約5%的空間，依據如下：

- (i) 本集團與餘下建發房產集團及其關聯公司在業務框架協議下的歷史交易金額自二零二零年至今僅小幅增長且未曾超過人民幣150百萬元；
- (ii) 本集團來自餘下建發房產集團及其關聯公司的物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務收益分別佔本集團總收益比例呈下降趨勢；
- (iii) 過往收費水平及可資比較市場收費水平預計在未來2至3年基本持平；
- (iv) 餘下建發房產集團及其關聯公司未來的物業開發業務增長預計相對較緩，未來有關物業管理服務需求增長不會太大，但現有需求預計保持穩定。

經考慮上述因素(尤其是餘下建發國際集團的歷史交易金額增加)，董事會認為建議年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的利益。

## 董事會函件

### 對餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團的依賴性

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二二年六月三十日止六個月，來自餘下建發房產集團及其關聯公司、餘下建發國際集團及獨立第三方(即下述訂約方為付款人)的收益明細(按金額計算及佔總收益百分比)如下：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日	
	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	人民幣 百萬元	% (附註)	人民幣 百萬元	% (附註)	人民幣 百萬元	% (附註)
收益來自：						
—餘下建發房產集團 及其關聯公司	98.25	9.56	118.83	7.63	53.28	5.34
—餘下建發國際集團	258.99	25.17	491.27	31.56	277.25	27.81
—獨立第三方	671.33	65.27	946.55	60.81	666.49	66.85
<b>總計</b>	<b>1,028.57</b>	<b>100.00</b>	<b>1,556.65</b>	<b>100.00</b>	<b>997.02</b>	<b>100.00</b>

附註：佔年／期內總收益百分比。

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二二年六月三十日止六個月，來自餘下建發房產集團及其關聯公司、餘下建發國際集團及獨立第三方(即本集團從下述訂約方取得的物業項目產生的收入)所開發物業項目的收益明細(按金額計算及佔總收益百分比)如下：

	截至十二月三十一日止年度				截至六月三十日	
	二零二零年		二零二一年		二零二二年	
	人民幣 百萬元	% (附註)	人民幣 百萬元	% (附註)	人民幣 百萬元	% (附註)
收益來自：						
—餘下建發房產集團 及其關聯公司	381.74	37.11	419.85	26.97	238.86	23.96
—餘下建發國際集團	324.75	31.58	627.40	40.31	417.00	41.82
—獨立第三方	322.08	31.31	509.40	32.72	341.16	34.22
<b>總計</b>	<b>1,028.57</b>	<b>100.00</b>	<b>1,556.65</b>	<b>100.00</b>	<b>997.02</b>	<b>100.00</b>

附註：佔年／期內總收益百分比。

## 董事會函件

以下載列本集團於截至二零二零年及二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年以及截至二零二一年及二零二二年六月三十日止六個月就各類服務自獨立第三方產生的收益金額及增長百分比：

	截至十二月三十一日 止年度			截至六月三十日 止六個月		
	二零二零年	二零二一年	增長 百分比	二零二一年	二零二二年	增長 百分比
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元		人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	
物業管理服務	539.11	687.83	27.59%	325.97	443.21	35.97%
社區增值及協同服務	112.08	213.3	90.31%	84.32	136.24	61.57%
非業主增值服務	20.14	45.42	125.52%	19.06	87.04	356.66%
<b>總計</b>	<b>671.33</b>	<b>946.55</b>	<b>41.00%</b>	<b>429.35</b>	<b>666.49</b>	<b>55.23%</b>

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；(ii)餘下建發國際集團；及(iii)獨立第三方所開發並由本集團管理的物業的建築面積明細如下：

	於二零二一年 十二月三十一日		於二零二二年 六月三十日	
	千平方米	%	千平方米	%
餘下建發房產集團 及其關聯公司	10,526	31.86	10,619	28.50
餘下建發國際集團	8,460	25.60	11,183	30.01
獨立第三方	14,054	42.54	15,457	41.49
<b>總計</b>	<b>33,039</b>	<b>100.00</b>	<b>37,259</b>	<b>100.00</b>

於二零二一年十二月三十一日及二零二二年六月三十日，獨立第三方所開發並由本集團管理的物業的總建築面積百分比保持穩定。然而，獨立第三方所開發的管理物業的建築面積持續增加，而來自獨立第三方的收益(按

## 董事會函件

金額及總收益百分比計算)亦一直增加。因此，連同下文所述因素，董事會認為本集團一直獨立於控股股東經營，尤其是，本集團已就減低對控股股東的依賴以及多元化發展向獨立第三方提供的服務取得以下進展：

- (a) 本集團繼續通過收購物業管理公司、市場招標、建立合作夥伴及聯同其他共同投資者收購公司，為其物業管理服務豐富外部擴張渠道。

就收購物業管理公司而言，於二零二二年一月，本公司全資附屬公司怡家園(廈門)物業管理有限公司(「怡家園」)向獨立第三方收購廈門新合家物業管理有限公司100%股權，從而獲得位於福建省安溪縣的物業管理項目，合約管理面積121,197.74平方米。於二零二二年三月，怡家園向獨立第三方收購廈門豪億物業管理有限公司100%股權，從而獲得位於福建省廈門市、漳州市等地區的物業管理項目，合約管理面積1,310,760.60平方米。就建立合作夥伴及聯同其他共同投資者收購公司而言，於二零二一年十一月，怡家園與德陽市數字小鎮運營管理有限公司(「數字小鎮」)成立合資公司(即德陽怡家園物業管理有限公司)，怡家園及數字小鎮分別持有51%及49%股權。因此，本集團向數字小鎮開發的物業項目提供物業管理服務，合作項目合約管理面積為542,190.28平方米。為免存疑，根據上市規則第14章，上述收購及成立合營企業有關的各項交易不構成本公司須予公佈的交易。

就市場招投標而言，本集團通過建立政採物業項目招投信息庫，在機會池中定向篩排機會項目，前置接洽業主方，進而精準投拓，提高其建築成功率。截至二零二二年九月三十日止九個月，本集團以招標方式向獨立第三方取得23個物業管理項目，估計合約面積約為3,495,314.62平方米，覆蓋福建、江蘇、湖南、四川、河南省。

## 董事會函件

本集團日後將繼續通過收購物業管理公司、市場招標、建立合作夥伴及聯同其他共同投資者收購公司，為其物業服務豐富外部擴張渠道。

同時，本集團將繼續透過物業銷售代理、建築公司、業主協會及相關建築機構等中介公司及／或潛在客戶，積極與獨立第三方物業發展商建立關係，藉以探索並爭取更多商機。本集團一直並將透過結合多個渠道，積極與獨立第三方客戶開發新商機。截至二零二二年九月三十日止九個月，本集團以磋商方式向獨立第三方取得19個物業管理項目，估計合約面積約為2,018,845.29平方米，覆蓋福建、河南、安徽、四川及浙江省；

- (b) 本集團透過以下方式與獨立第三方進一步發展其社區增值及協同服務：
- (i) 本集團推廣其「建發物業臻選」網上購物平台，積極與各類品牌合作夥伴合作，務求迎合不同業主及居民的需求，為業主及居民提供更實惠的質量及服務。自二零二零年八月推出「建發物業臻選」以來，所提供產品已達超過1,000種；及
  - (ii) 本集團擴大其養老及健康增值服務，於二零二二年九月三十日，建發溢佰養老中心的入住率較二零二一年十二月三十一日增加46.2%。

本集團日後將(1)通過整合供應鏈優勢資源，深度挖掘客戶深層次服務需求，夯實家居生活服務、家居美化服務等增值服務的滲透率和滿意度；(2)持續推動智能社區服務擴大服務範圍，技術迭代升級；(3)改善護老及保健增值服務的入住率及滿意度，並積極籌備海滄新養老中心開業；及(4)創新運用智能化工具和手段，持續提升服務品質和客戶體驗，推動相關智能化場景的應用落地。上述措施將多元化發展向獨立第三方提供的服務；

## 董事會函件

- (c) 本集團透過就其物業管理服務新取得的獨立第三方物業發展商，就非業主增值服務向獨立第三方爭取到新商機。截至二零二二年九月三十日止九個月，本集團就非業主增值服務新收購合共43個合約項目，其中六個來自獨立第三方並分別與彼等簽訂合約，該六份合約的合約金額約為人民幣1,900萬元；
- (d) 憑藉其國有背景，本集團將致力就提供服務進一步擴大獨立第三方客戶群，例如地方政府部門、教育及公共衛生部門。本集團持續加強與政府部門、國有企業及區域龍頭開發商的合作關係，尋求更多的戰略合作機會，通過多渠道、多業態的戰略合資方式進行廣泛的業務佈局。通過多維度的合作不但將有利於本公司在當地打開市場，也為未來規模的持續增長提供了有力的保障；
- (e) 本集團已經並將繼續參與營銷活動以推廣其品牌，包括但不限於參加行業論壇及展覽以及與物業管理行業協會合作。於二零二二年，本集團曾參與多個行業論壇，例如中國指數研究院的二零二二年中國物業管理服務百強企業及上海易居房地產研究院與中國房地產測評中心的二零二一年中國房地產管理服務品牌價值百強，並榮獲多個獎項。參與行業論壇及獎項可向獨立第三方推廣其品牌；
- (f) 本集團已實施營銷人員激勵機制，通過引進及激勵市場主導人員，從而引入獨立第三方客戶並提升外部拓展動力與能力。截至二零二二年九月三十日止九個月，市場拓展合約金額約為人民幣492百萬元，現採取的市場獎勵比例高於行業平均標準，並實行季度及年度超目標獎勵的多重獎勵機制。以驅動市拓人員加快拓展步伐，超進度完成市拓目標任務，並可為本集團轉介或引入更多獨立第三方客戶以獲得商機；

## 董事會函件

(g) 本集團採取下列措施，以評估此等措施的成效：

(i) 本集團成立特別委員會進行評估工作；

(ii) 本集團定期審查採取何種措施以及如何採取此等措施；並評估所採取措施是否達到指定目的，如未達到有關目的，將建議作出調整或提出替代方案；及

(iii) 本集團與餘下建發國際集團及餘下建發房產集團及其關聯公司定期溝通，以更有效監察現有及／或未來的持續關連交易。

然而，由於物業行業充滿挑戰的經營環境、COVID-19的影響以及整體經濟的不確定性，二零二二年本集團多樣化發展來自獨立第三方的收益來源的工作成效下降。(i)於截至二零二二年九月三十日止九個月以投標方式自獨立第三方取得的合約管理面積由截至二零二一年九月三十日止九個月（「二零二一年九個月」）的3,700,000平方米略減；(ii)以磋商方式自獨立第三方取得的合約管理面積持續由二零二一年九個月的1,430,000平方米增加；及(iii)通過收購取得的合約管理面積由二零二一年九個月的2,449,318平方米減少。

經考慮下述因素，董事（包括獨立非執行董事）認為，建議年度上限與本公司就減低對餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團的依賴制定的計劃一致：

(a) 餘下建發國際集團近年業務迅速擴張，截至二零二二年六月三十日止六個月，餘下建發國際集團在中國收購合共33幅地塊，截至二零二二年六月三十日止，餘下建發國際集團在中國的房地產項目數量達244個，土地儲備的可供銷售總建築面積約達19百萬平方米。鑑於物業發展商通常選擇本身旗下物業管理公司提供物業管理服務乃行業常規，餘下建發國際集團擬繼續其與本集團的業務關係，其對本集團提供服務之需求持續增長；

## 董事會函件

- (b) 此外，本集團擬進一步豐富及拓展向物業發展商提供的社區增值及協同服務的服務種類及範圍。通過整合優勢資源，圍繞人、房、公共資源等要素，本集團構建線上線下相結合的一站式增值服務平台，打通覆蓋生活服務、空間管理、資產服務三大品類，多種場景的全鏈路增值服務，全方位滿足不同客群的多元需求；及
- (c) 本集團一直多元化發展向獨立第三方提供服務，並採取上文所述積極措施減低對關連人士的依賴，本集團將繼續採取積極措施減低對關連人士的依賴。由於採取上述措施，(i)截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自獨立第三方的物業管理服務收益較截至二零二零年十二月三十一日止年度有所增加。截至二零二二年六月三十日止六個月，來自獨立第三方的物業管理服務收益百分比比較截至二零二一年十二月三十一日止年度有所增加；及(ii)截至二零二一年十二月三十一日止年度，來自獨立第三方的社區增值及協同服務收益較截至二零二零年十二月三十一日止年度有所增加。截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二二年六月三十日止六個月，來自獨立第三方的社區增值及協同服務收益百分比維持穩定。

截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月，來自獨立第三方的總收益有所增加(相對於上一期間分別增加41%及55%)，顯示本公司採取上市文件所述減低對餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團的依賴的措施行之有效。

經考慮下述因素，董事(包括獨立非執行董事)認為，經重續業務框架協議項下對餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團不存在重大依賴：

- (a) 餘下建發房產集團及其關聯公司主要從事房地產開發、商業運營、物業管理及投資等業務。餘下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；

## 董事會函件

- (b) 由於廈門建發、建發房產及建發國際為本公司控股股東，本公司與廈門建發、建發房產及建發國際維持緊密關係。鑑於物業發展商通常選擇本身旗下聯屬物業管理公司提供物業管理服務乃行業常規，本集團向餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務分別超過十九年及超過六年；
- (c) 廈門建發為受廈門市國資委監管的國有企業及福建省最大的綜合國有企業集團。本集團及餘下建發國際集團均為受廈門建發控制的國有控股公司。本集團一直根據業務框架協議向餘下建發國際集團及餘下建發房產集團及其關聯公司提供各項服務，服務質量受到餘下建發國際集團及餘下建發房產集團及其關聯公司高度認可。董事確認，業務框架協議期限內其與餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團並無任何重大意見分歧、投訴、干擾或業務關係出現重大不利變動。因此，與餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團的關係不大可能出現重大不利變動或終止；
- (d) 儘管預期來自本集團向餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團提供的物業管理服務收益日後將有所增加，惟本集團已根據行業慣例按照適用中國法律及法規，透過標準招標程序取得初步物業管理服務合約，反映本集團有經驗及能力中標，並無過度依賴餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團。在物業單位全部或部分出售並可供個人業主入住的物業項目交付後階段，業主協會或該等物業單位的業主有權選擇或更換物業管理服務供應商。餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團對個人業主選擇或更換物業管理服務供應商並無任何影響力。因此，本集團在交付後階段並無過度依賴餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團產生收益；及

## 董事會函件

- (e) 鑑於上述本集團已經及將採取減低對餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團的依賴以及多元化發展向獨立第三方提供的服務的措施，預期本集團現正及將能有效減輕其與餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團的關係出現任何重大不利變動或終止的風險。

### 有關訂約各方的資料

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。

建發房產為於中國成立的有限責任公司，為本公司控股股東。其主要從事房地產開發、商業運營、物業管理及投資等業務。於最後實際可行日期，建發房產由廈門建發股份有限公司（「建發股份」，其股份在上海證券交易所上市（股票代碼：600153））及廈門建發分別擁有54.65%及45.35%權益。建發股份由其公眾股東及廈門建發分別擁有54.87%及45.13%權益。廈門市人民政府國有資產監督管理委員會為建發房產的最終股東。建發股份主要從事供應鏈營運、房地產開發及產業投資等。

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，並為本公司的控股股東。餘下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。建發國際為本公司控股股東，於最後實際可行日期持有494,040,388股已發行股份，相當於已發行股份約36.97%，並可行使益能直接持有的213,801,777股已發行股份的投票權。於最後實際可行日期，(i) 益能持有975,025,548股建發國際已發行股份，相當於建發國際已發行股本約61.21%；(ii) 益能由益鴻國際有限公司（「益鴻」）全資擁有；及(iii) 益鴻由建發房產全資擁有。

## 訂立經重續業務框架協議的理由及裨益

鑑於：(i)本集團已持續為餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團提供物業管理服務、社區增值與協同服務及非業主增值服務；(ii)隨著餘下建發國際集團業務規模急速擴大，餘下建發國際集團對相關服務的需求同時增大；(iii)本集團分別與餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團長久良好的合作關係，有助於可加強物業發展與物業管理品牌協同，提高品牌影響力，且基於長期合作關係有利於提高各自有關業務的運營效率發展；及(iv)本集團就餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團(包括家居美化服務、交房前預驗房服務等)所提供服務擴大其業務內容，故董事(包括獨立非執行董事)認為，經重續業務框架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的整體利益。

## 上市規則的涵義

建發房產及建發國際均為本公司的控股股東，因此為本公司的關連人士。據此，根據上市規則第14A章，與建發房產及建發國際訂立的經重續業務框架協議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重續業務框架協議項下建議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%，故訂立經重續業務框架協議須遵守上市規則第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重續業務框架協議項下擬進行的交易。

由於林偉國先生為建發國際的董事，故彼須就考慮及批准經重續業務框架協議項下擬進行交易及建議年度上限的董事會決議案放棄投票。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，概無其他董事須就考慮及批准經重續業務框架協議項下擬進行交易及建議年度上限的董事會決議案放棄投票。

## 董事會函件

建發國際(持有494,040,388股已發行股份並控制213,801,777股已發行股份的投票權，佔於最後實際可行日期已發行股份約52.97%)及益能(持有85,697,941股已發行股份(不包括213,801,777股已發行股份，其投票權已委託予建發國際)的投票權，佔於最後實際可行日期已發行股份約6.41%)分別為建發房產的附屬公司，於股東特別大會上須就批准經重續業務框架協議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，概無其他股東於經重續業務框架協議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，以考慮經重續業務框架協議項下擬進行交易及建議年度上限並向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就經重續業務框架協議的條款是否屬公平合理，以及經重續業務框架協議項下擬進行交易及建議年度上限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。

### 股東特別大會

本公司將於二零二二年十二月二十日(星期二)下午二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)經重續業務框架協議項下擬進行交易及建議年度上限。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提呈的決議案放棄投票。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，概無其他股東須就經重續業務框架協議項下擬進行交易及建議年度上限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。

## 董事會函件

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。本公司將於二零二二年十二月十五日(星期四)至二零二二年十二月二十日(星期二)(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份證書最遲須於二零二二年十二月十四日(星期三)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。凡於二零二二年十二月二十日(星期二)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(或其任何延期召開的會議)，並於會上投票。

### 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，以就經重續業務框架協議項下擬進行交易及建議年度上限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-19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，經重續業務框架協議項下擬進行交易及建議年度上限於本集團一般及日常業務過程中進行並基於一般商業條款訂立，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相關決議案。

## 董事會函件

### 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式進行。

### 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

二零二二年十二月一日

## 獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會函件的全文，當中載列其就訂立經重續業務框架協議致獨立股東的推薦建議，以供載入本通函。

# 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 重續業務框架協議 及 股東特別大會通告

吾等獲委任組成獨立董事委員會，藉以審議經重續業務框架協議項下擬進行交易及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向股東發出日期為二零二二年十二月一日的通函(「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-19頁的獨立財務顧問函件。

經考慮(i)通函「訂立經重續業務框架協議的理由及裨益」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，經重續業務框架協議項下擬進行交易及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

獨立董事委員會函件

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，藉以批准經重續業務框架協議項下擬進行交易及建議年度上限。

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

二零二二年十二月一日

## 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 重續業務框架協議

吾等提述獲委聘為獨立財務顧問，以就重續業務框架協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。茲提述上市文件及 貴公司日期為二零二一年十月四日的公告，內容涉及(其中包括)向(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務的業務框架協議。有關重續業務框架協議詳情載於 貴公司所發行日期為二零二二年十二月一日致股東的通函(「通函」)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。

於二零二二年十月十九日(交易時段後)，建發房產、建發國際及 貴公司訂立經重續業務框架協議以重續將於二零二二年十二月三十一日到期的業務框架協議，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年。

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。

## 獨立財務顧問函件

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，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)修訂業務框架協議的年度上限；及(ii)尾盤包銷協議；吾等亦就下列事宜獲委任為建發國際(貴公司控股股東益能的附屬公司，故為 貴公司聯繫人)的獨立財務顧問：(i)關連交易 — 建議根據特別授權發行二零二一年限制性股份激勵計劃項下新股份予關連人士(一份日期為二零二一年五月二十日的通函已就此刊發)；及(ii)有關收購株洲悅發100%股權的須予披露及關連交易(一份日期為二零二一年七月三十日的通函已就此刊發)。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(i)修訂業務框架協議的年度上限以及(ii)尾盤包銷協議及其項下擬進行交易的條款提供獨立意見。

## 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、餘下建發房產集團及其關聯公司以及餘下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，隴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

根據董事會函件，貴公司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。

#### 有關訂約各方的資料

建發房產為於中國成立的有限責任公司，為 貴公司控股股東。其主要從事房地產開發、商業運營、物業管理及投資等業務。於最後實際可行日期，建發房產由廈門建發股份有限公司（「建發股份」，其股份在上海證券交易所上市（股票代碼：600153））及廈門建發分別擁有54.65%及45.35%權益。建發股份由其公眾股東及廈門建發分別擁有54.87%及45.13%權益。廈門市人民政府國有資產監督管理委員會為建發房產的最終股東。建發股份主要從事供應鏈營運、房地產開發及產業投資等。

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。餘下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。建發國際為 貴公司控股股東，於最後實際可行日期持有494,040,388股已發行股份，相當於已發行股份約36.97%，並可行使益能直接持有的213,801,777股已發行股份的投票權。於最後實際可行日期，(i) 益能持有975,025,548股建發國際已發行股份，相當於建發國際已發行股本約61.21%；(ii) 益能由益鴻國際有限公司（「益鴻」）全資擁有；及(iii) 益鴻由建發房產全資擁有。

#### 進行交易的理由及裨益

貴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。

## 獨立財務顧問函件

鑑於：(i) 貴集團已持續為餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團提供物業管理服務、社區增值與協同服務及非業主增值服務；(ii) 隨著餘下建發國際集團業務規模急速擴大，餘下建發國際集團對相關服務的需求同時增大；(iii) 貴集團分別與(a)餘下建發房產集團及其關聯公司及(b)餘下建發國際集團之間具備長久良好的合作關係，有助於發展更好的協同效應；及(iv) 貴集團就餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團所提供服務擴大其業務內容，故董事(包括獨立非執行董事)認為，經重續業務框架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 貴公司及股東的整體利益。

誠如上文所述，由於建發房產及建發國際集團為 貴公司控股股東，根據上市規則第14A章，貴集團與餘下建發國際集團或餘下建發房產集團及其關聯公司之間的交易構成 貴公司的持續關連交易。

由於交易乃於 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，根據上市規則規定定期披露各項相關交易並獲獨立股東事先批准(如必要)的成本高昂且不切實際。因此，董事認為，交易將對 貴公司及股東整體有利。吾等就此認同董事的見解。

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，日後亦將頻繁及定期進行；(ii) 貴集團已持續為餘下建發國際集團及餘下建發房產集團及其關聯公司提供物業管理服務、社區增值與協同服務及非業主增值服務；(iii) 隨著建發國際集團業務規模急速擴大，餘下建發國際集團對 貴集團所提供服務的需求同時增大；(iv) 貴集團與(a)餘下建發國際集團及(b)餘下建發房產集團及其關聯公司之間具備長久良好的合作關係，可以發揮更好的協同效應；及(v) 貴集團就餘下建發國際及餘下建發房產集團及其關聯公司所提供服務擴大其業務內容，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，且符合 貴公司及股東整體利益。

## 2. 交易的主要條款

### 重續業務框架協議

下文載列經重續業務框架協議的主要條款，詳情載於董事會函件「重續業務框架協議」一節。

茲提述上市文件及 貴公司日期為二零二一年十月四日的公告，內容涉及(其中包括)向(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團提供物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務的業務框架協議。

於二零二二年十月十九日(交易時段後)，建發房產、建發國際及 貴公司訂立經重續業務框架協議以重續將於二零二二年十二月三十一日到期的業務框架協議，自二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止，為期三年。經重續業務框架協議的主要條款如下：

日期

二零二二年十月十九日(交易時段後)

訂約方

- (1) 建發房產
- (2) 建發國際
- (3) 貴公司

年期

二零二三年一月一日起至二零二五年十二月三十一日止

## 獨立財務顧問函件

### 過往交易金額

截至二零二一年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二二年六月三十日止六個月，(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團各自根據業務框架協議向 貴集團支付的服務費的過往交易金額如下：

	截至 十二月三十一日止年度		截至 六月三十日 止六個月
	二零二零年	二零二一年	二零二二年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
餘下建發房產集團 及其關聯公司支付 的服務費	98	119	53
餘下建發國際集團 支付的服務費	<u>259</u>	<u>491</u>	<u>277</u>
<b>總計</b>	<b><u>357</u></b>	<b><u>610</u></b>	<b><u>330</u></b>

### 建議年度上限

截至二零二五年十二月三十一日止三個年度各年，(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團根據經重續業務框架協議各自應向 貴集團支付的服務費建議年度上限載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
餘下建發房產集團 及其關聯公司應付 的服務費	150	158	165
餘下建發國際集團 應付的服務費	<u>1,050</u>	<u>1,250</u>	<u>1,500</u>
<b>總計</b>	<b><u>1,200</u></b>	<b><u>1,408</u></b>	<b><u>1,665</u></b>

## 獨立財務顧問函件

在釐定經重續業務框架協議項下的建議經修訂年度上限時，已考慮下列因素：

- (i) 餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團就各項物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務向建發物業集團支付的過往交易金額；
- (ii) 建發物業集團就各項物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務向相關方收取的過往交易金額比例以及建發物業集團向相關方收取的過往款項增長速度。由於建發物業集團於未來亦會在現有的社區增值及協同服務中發展新的服務版塊，預期餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團提供的社區增值及協同服務的需求亦會比原先預期的增長加快；
- (iii) 參考過往及可資比較市場水平，預期 貴集團將收取的費用；及
- (iv) 根據預期地理覆蓋範圍擴大及物業開發業務的未來預期增長(按合約銷售增長計量)，向(a)餘下建發房產集團及其關聯公司及(b)餘下建發國際集團各自所提供服務需求的任何潛在增長。

為評估有關各項物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務的服務費是否合理，吾等已取得並比較 貴集團與下列各方所訂立的現有合約其中20份樣本：(i)餘下建發房產集團及其關聯公司(4份樣本，包括社區增值及協同服務的2份樣本及非業主增值服務的2份樣本)，根據吾等向 貴公司了解，於過去一年內，概無與餘下建發房產集團及其關聯公司訂立有關物業管理服務的新合約，吾等了解 貴集團大致上已就(i)餘下建發房產集團的其他服務，及(ii)餘下建發國際集團及獨立第三方的服務設立相同內部監控及定價政策。吾等已審閱相關樣本以及相關內部監控及定價政策；(ii)餘下建發國際集團(9份樣本，包括物業管理服務的2份樣本、社區增值及協同服務的3份樣本及非業主增值服務的4份樣本)；及(iii)獨立第三方(7份樣本，包括物業管

理服務的2份樣本、社區增值及協同服務的3份樣本及非業主增值服務的2份樣本)，吾等已對過去一年訂立的合約進行隨機抽樣，吾等亦已審閱合約的主要條款(包括服務內容、服務期限、各方權利及責任以及服務費詳情)，而(i)與餘下建發房產集團及其關聯公司以及餘下建發國際集團的合約條款與(ii)與獨立第三方的合約條款屬可資比較及類近，吾等認為，與(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團所訂立的現有合約的服務費乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，且經考慮 貴集團的內部監控及定價政策(如本函件第10頁所詳述)， 貴集團已制定有關定價機制的內部監控政策及程序，為各類服務制定標準化合約條款及範本，過往一年訂立的合約屬近期，吾等認為樣本數目、抽樣基準及審閱期屬合適、公平及具代表性。

根據董事會函件及 貴公司管理層， 貴公司已採納多項內部監控程序，以確保各項交易的價格符合董事會函件「定價機制與內部監控」一節所載定價政策。

經考慮下述各項：

- (i) 就物業管理費而言，費用將由訂約方公平磋商釐定，當中計及多項因素，包括：(i)物業類型(例如住宅及非住宅)及物業發展項目地點(例如物業發展項目所在城市劃分)；(ii)物業發展項目定位(例如高端樓盤、中端樓盤及普通剛需房)；(iii)所提供服務分類；(iv)業主及居民概況；(v)市場上周邊地區同類物業發展項目就同類服務的單價；及(vi)地方政府物業管理費指導價(如適用)。物業管理費將進一步參考預期營運成本(其中包括員工成本、材料成本、分包成本及營運管理費用)及 貴公司的目標利潤率釐定。最終物業管理費由 貴集團相關部門(包括品質、人力資源、工程、財務及營運部門)釐定；
- (ii) 就社區增值及協同服務而言，服務費將在參考公開市場相若服務的現行市價以及過往收費後公平磋商釐定。於釐定社區增值

及協同服務的服務費時，須採用以下指引：(a)就向同一客戶提供類似性質的服務而言，服務費不得低於相應歷史費用；(b)就在活躍及公開市場上可供公眾人士輕易取得公平價格的類似性質的服務而言，服務費不得低於該公平價格；及(c)就範圍及內容高度定制且並無公開報價的類似性質的服務而言，服務費須涵蓋預期人手及材料成本加上合理利潤；

- (iii) 就非業主增值服務而言，服務費將按公平磋商基準釐定，計算方法為「成本(按所產生實際成本(例如材料及勞工)計算)+間接管理費(按不含稅收入 x 10-15% 計算)+稅」。上述稅項將根據相關規則及法規作出調整；
- (iv) 貴集團已擁有一支專家團隊，其成員來自財務、審核及營運部門，以管理及監察經重續業務框架協議項下特定交易及該等交易的應收費用；
- (v) 貴集團將審閱各份特定服務協議，以監察其中條件是否適當遵循經重續業務框架協議所確立的原則；
- (vi) 貴集團將定期審閱交易有否遵守年度上限；
- (vii) 倘 貴集團合理認為年度上限出現任何潛在違反情況，貴集團將即時停止與經重續業務框架協議有關的所有未完成交易，建議修訂年度上限，諮詢獨立非執行董事的意見，並召開股東特別大會以尋求獨立股東批准；
- (viii) 貴集團適用於經重續業務框架協議項下交易有關各項物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務的一般定價政策如下：
  - (a) 貴集團成立由 貴集團當地人員(包括將獲委聘提供服務的項目成員)領導的當地定價調查團隊(「當地調查團隊」)，負責研究所提供服務的當地市場，包括但不限於現行市場定價(如適用)、普遍接受的範圍及內容以及當地定價政策；

## 獨立財務顧問函件

- (b) 為確定當地市場現行定價，當地調查團隊調查(i)當地市場類似範圍及內容的服務收取的費用；及(ii)當地政府提供的定價指引；及
  - (c) 當地調查團隊比較相關服務的當地市場現行定價與建議服務費，以確保向關連人士收取的服務費不得優於向獨立第三方所收取者。當地調查團隊將根據個別合約建議服務費，並向 貴集團高級管理層呈報以供批准；
- (ix) 貴公司有關定價機制的內部監控政策及程序如下：
- (a) 貴集團成立由財務及審計人員組成的工作團隊，負責審查釐定服務費的磋商及決策程序。工作團隊由 貴公司財務總監(「**財務總監**」)領導，並向董事會轄下審核委員會(「**審核委員會**」)匯報；
  - (b) 就物業管理服務而言， 貴集團將就 貴集團向全部客戶提供的物業管理服務設有基本定價數據庫。有關基本定價數據庫用作釐定建議服務費是否符合正常商業條款。數據庫於考慮到上述因素的任何重大變動後不時更新；
  - (c) 就社區增值及協同服務而言， 貴集團將記錄適用服務分部的歷史服務費以及當時公開報價以供參考，並在社區增值及協同服務(如有)範圍及/或內容進一步細分的情況下不時更新記錄；
  - (d) 就社區增值及協同服務以及非業主增值服務而言， 貴集團將持續追蹤向全部客戶提供適用社區增值及協同服務以及非業主增值服務的成本資料，以便更有效制定及調整相應定價模型；
  - (e) 財務總監須每半年向審核委員會匯報經重續業務框架協議項下持續關連交易的情況，包括但不限於報告期內發生持

## 獨立財務顧問函件

續關連交易的類型、交易金額及原因。審核委員會須評估經重續業務框架協議項下持續關連交易是否公平，並向董事會匯報；及

- (f) 倘審核委員會認為違反或可能違反現行／現有年度上限，經重續業務框架協議項下的相關持續關連交易(如必要)須立即停止，並就此履行相關程序。

吾等已審閱 貴集團定價基準及定價機制的內部監控，並已審閱上述吾等已取得並比較 貴集團與下列各方所訂立的現有合約其中20份樣本：(i)餘下建發房產集團及其關聯公司(4份樣本)；(ii)餘下建發國際集團(9份樣本)；及(iii)獨立第三方(7份樣本)，吾等已對過去一年訂立的合約進行隨機抽樣，吾等亦已審閱合約的主要條款(包括服務內容、服務期限、各方權利及責任以及服務費詳情)，貴集團定期以適當的專業知識及程序分開職責，以監控、評估及確保各項物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務的定價按正常商業條款或不優於獨立第三方所得條款進行。吾等認為，內部監控措施足以讓 貴公司監察經重續業務框架協議的交易，且經考慮 貴集團的內部監控及定價政策(如本函件第10頁所詳述)，吾等認為定價基準及所審閱的合約屬合適、公平及具代表性。

另經考慮上述吾等對經重續業務框架協議交易進行的調查結果，包括吾等對 貴公司書面內部監控及定價政策的審閱、 貴公司管理層的聲明及確認及對合約樣本的審閱，吾等概無懷疑實施上述措施的成效，且 貴集團的內部監控及定價政策於釐定經重續業務框架協議項下收取的費用時行之有效。

根據經重續業務框架協議，服務費原則上每半年支付(根據業務框架協議，服務費原則上按季支付)，具體而言：(i)獲取服務的建發房產及建發國際將分別向 貴公司結付款項；(ii)付款條款將按訂約方之間進行業務交易的公司根據實際情況協商而定。吾等注意到，除經修訂上限外，服務費原則上仍於短期支付，而經重續業務框架協議的付款條款並無其他變動，並符合 貴公司、建發房產與建發國際交易(即物

## 獨立財務顧問函件

業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務)的現有付款安排。因此，吾等認為，付款條款屬可予接受。根據 貴公司管理層及根據審閱 貴集團與下列各方所訂立的現有合約其中20份樣本：(i)餘下建發房產集團及其關聯公司(4份樣本)；(ii)餘下建發國際集團(9份樣本)；及(iii)獨立第三方(7份樣本)，吾等已對過去一年訂立的合約進行隨機抽樣，一般而言，物業管理服務費按月或按季結付，而社區增值及協同服務以及非業主增值服務費則於提供相關服務後即予結付。吾等認為結算過程按時進行，付款條款屬公平合理。

誠如董事會函件「對餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團的依賴性」一節所述， 貴集團已採取董事會函件所述措施，並就減低對餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團的依賴性以及多元化發展向獨立第三方提供的服務取得進展。經考慮董事會函件「對餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團的依賴性」一節所述因素，而吾等已審閱獨立第三方所產生的總收益於截至二零二一年十二月三十一日止年度及截至二零二二年六月三十日止六個月增加，顯示依賴性隨時間而存在一定程度的減少，吾等認同董事的見解，認為修訂年度上限切合董事會函件所述 貴公司減低對餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團的依賴的計劃。

鑑於以上各項因素及吾等對 貴公司書面內部監控及定價政策的審閱、貴公司管理層的聲明及確認及對上述合約樣本的審閱，而(i)與餘下建發房產集團及其關聯公司以及餘下建發國際集團的合約條款與(ii)與獨立第三方的合約條款屬可資比較及類近，吾等認為，經重續業務框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，且屬公平合理，而經重續業務框架協議的定價政策亦屬公平合理。

## 獨立財務顧問函件

### 餘下建發房產集團及其關聯公司應付 貴集團服務費的年度上限

下表說明(i)截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月餘下建發房產集團及其關聯公司應付 貴集團服務費的過往交易金額連同現有年度上限；及(ii)截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
現有年度上限	100	200	250
過往交易金額	98.2	119	53 <sup>(附註)</sup>
使用率	98.2%	59.5%	不適用
	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
建議年度上限	150	158	165

附註：有關數字為截至二零二二年六月三十日止六個月的數字。

### 餘下建發國際集團應付 貴集團服務費的年度上限

下表說明(i)截至二零二零年十二月三十一日及二零二一年十二月三十一日止年度以及截至二零二二年六月三十日止六個月餘下建發國際集團應付 貴集團服務費的過往交易金額連同現有年度上限；及(ii)截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限：

	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
現有年度上限	270	550	745
過往交易金額	259	491	277 <sup>(附註)</sup>
使用率	95.9%	89.3%	不適用

## 獨立財務顧問函件

	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元	截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣百萬元
建議年度上限	1,050	1,250	1,500

附註：有關數字為截至二零二二年六月三十日止六個月的數字。

據董事表示，於達致截至二零二五年十二月三十一日止三個年度餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團應付 貴集團服務費的建議年度上限（「**建議年度上限**」）時，董事曾考慮董事會函件「建議年度上限」一節所載因素。

應吾等要求，吾等已取得截至二零二五年十二月三十一日止三個年度建議年度上限的詳細計算（「**建議年度上限計算**」）。建議年度上限計算乃根據餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團各成員公司經參考各自的過往需求得出對經重續業務框架協議項下服務的可能需求而編製。

根據經重續年度上限計算，截至二零二三年十二月三十一日止年度（「**二零二三財政年度**」）、截至二零二四年十二月三十一日止年度（「**二零二四財政年度**」）及截至二零二五年十二月三十一日止年度（「**二零二五財政年度**」）餘下建發房產集團及其關聯公司的估計服務需求主要載列如下：

- (i) 二零二三財政年度至二零二五財政年度餘下建發房產集團及其關聯公司對 貴集團的估計服務需求平均每年增加約5.0%；二零二二財政年度餘下建發房產集團及其關聯公司對 貴集團的估計服務需求的交易金額較二零二零財政年度及二零二一財政年度估計平均每年增加約4.1%。
- (ii) 二零二三財政年度至二零二五財政年度建發國際集團對 貴集團的估計服務需求平均每年增加約21.4%；二零二二財政年度餘下建發國際集團對 貴集團的估計服務需求的交易金額較二零二零財政年度及二零二一財政年度增加約55.0%。

## 獨立財務顧問函件

吾等注意到，二零二二財政年度對 貴集團提供的物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務的估計需求較二零二一財政年度錄得整體增加；而二零二三財政年度至二零二五財政年度亦較二零二二財政年度錄得整體增加。

吾等認為，經計及以下各項因素，對 貴集團所提供服務的估計需求屬合理：

- (i) 餘下廈門建發集團及建發國際集團就各項物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務向 貴集團支付的過往交易金額；
- (ii) 貴集團與(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；(ii)餘下建發國際集團；及(iii)獨立第三方就提供各項(i)物業管理服務；(ii)社區增值及協同服務；及(iii)非業主增值服務所訂立的現有合約；
- (iii) 就物業管理服務及非業主增值服務而言， 貴集團於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度各年向相關訂約各方收取的過往金額的增長速度；
- (iv) 由於 貴集團於未來亦會在現有的社區增值及協同服務中發展新的服務版塊，預期向餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團提供的社區增值及協同服務的需求亦會比原先預期的增長加快；
- (v) 貴集團經參考過往及可資比較市場水平預期將收取的費用。根據董事會函件及根據吾等對中國核心消費者價格指數的審閱，近期最低增長率低於1%，而中國物業行業的價格指數近期整體持平或呈溫和下降趨勢，吾等同意管理層的目前觀點，過往收費水平及可資比較市場收費水平預計在未來2至3年基本持平；及
- (vi) 根據預期地理覆蓋範圍擴大及上述物業開發服務業務未來預期增長(按合約銷售增長計量)，對向(a)餘下建發房產集團及其關聯公司及(b)餘下建發國際集團各自所提供服務需求的任何潛在增長，且二零二三財政年度至二零二五財政年度的建議年度上限存在有關潛在增長乃基於下文第(vii)項所述因素。

(vii) 按目前已知情況，貴公司管理層預計，截至二零二二年十二月三十一日止十二個月，貴集團向餘下建發國際集團就業務框架協議收取的服務費約為人民幣600至700百萬元，對年度上限的利用率預計約為80%至94%；截至二零二二年十二月三十一日止十二個月，貴集團向餘下建發房產集團及其關聯公司就業務框架協議收取的服務費用約為人民幣100至150百萬元，對二零二二年度上限的利用率預計約為40%至60%。

就貴集團與餘下建發國際集團的建議年度上限而言，二零二三年的建議上限為人民幣1,050百萬元(較二零二二年預計將發生的交易總金額人民幣600至700百萬元增長約50%)，而二零二四年及二零二五年的年度上限上調約20%。有關增長乃由於以下理由釐定：

- (a) 貴集團與餘下建發國際集團在業務框架協議下的歷史交易金額每年呈現較大幅增長，其中二零二一年較二零二零年增長約90%，二零二二年根據目前預估交易金額較二零二一年增長約22%至43%，據此，二零二零至二零二二年歷史交易金額的年平均增長率約為56%至67%；及
- (b) 貴集團來自餘下建發國際集團收取的物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務的收益分別佔貴集團收益比例呈上升趨勢；及
- (c) 根據董事會函件，餘下建發國際集團未來的物業開發業務增長迅速、交付項目數量逐年增加，未來有關服務需求增長較大；及
- (d) 吾等已審閱，誠如建發國際集團截至二零二二年六月三十日止六個月的中期業績所述，近期收益較去年同期增加90.8%，進一步支持與餘下建發國際集團的交易的估計增長。

就 貴集團與餘下建發房產集團及其關聯公司的建議年度上限而言，建議二零二三至二零二五年度上限為人民幣150百萬元，二零二四至二零二五年每年預留增長約5%的空間，主要依據如下：

- (a) 貴集團與餘下建發房產集團及其關聯公司在業務框架協議下的歷史交易金額自二零二零年至今僅小幅增長且未曾超過人民幣150百萬元；
- (b) 貴集團來自餘下建發房產集團及其關聯公司的物業管理服務、社區增值及協同服務以及非業主增值服務收益分別佔 貴集團相應業務總收益比例呈下降趨勢；及
- (c) 根據董事會函件，餘下建發房產集團及其關聯公司未來的物業開發業務增長預計相對較緩，未來有關服務需求增長不會太大，但現有需求預計保持穩定。

根據上述有關餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團對 貴集團服務的估計需求分析，吾等認為，餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團對 貴集團服務的需求以及建議年度上限的增長屬公平合理。

鑑於以上各項因素，吾等認為，截至二零二五年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限屬公平合理。

股東務請注意，建議年度上限與未來事件有關，並根據假設估計，而有關假設於截至二零二五年十二月三十一日止整個期間未必一定仍然有效，亦非交易將錄得／產生的收益／開支／成本的預測。因此，吾等概不就交易將產生的實際收益／開支與建議年度上限的相關程度發表任何意見。

### 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其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

## 獨立財務顧問函件

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，在各重大方面沒有根據 貴集團的定價政策進行；(iii)在各重大方面沒有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。

倘 貴公司持續關連交易總額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於股東特別大會上提呈的決議案，以批准交易，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

二零二二年十二月一日

蔡雄輝先生及陳威宇先生為根據證券及期貨條例持牌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11年及6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	52,412,000 (附註2)	3.92%
許伊旋先生	信託的受益人	1,541,070 (附註2)	0.12%
喬海俠女士	信託的受益人	770,561 (附註2)	0.06%
	實益擁有人	32,000	0.002%
	信託的受益人 (除全權信託權益外)	600,000 (附註3)	0.04%
黃黨輝先生	信託的受益人	513,690 (附註2)	0.04%
	信託的受益人 (除全權信託權益外)	600,000 (附註3)	0.04%

附註：

- (1) 股權百分比按於最後實際可行日期已發行1,336,261,106股股份計算。
- (2) 該等股份以Diamond Firetail Limited (「**Diamond Firetail**」，一間在英屬處女群島註冊成立的公司)的名義登記。Diamond Firetail為Tricor Equity Trustee Limited (前稱Equity Trustee Limited) (「**Tricor Equity Trustee**」)的全資附屬公司。Tricor Equity Trustee為一項全權信託的受託人，而林偉國先生則為該全權信託的保護人之一。喬海俠女士、許伊旋先生及黃黨輝先生為該全權信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，林偉國先生、許伊旋先生、喬海俠女士及黃黨輝先生被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。
- (3) 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，而28,250,000股股份配發及發行予激勵計劃的受託人(其代表激勵計劃的激勵對象持有股份)。根據激勵計劃，作為激勵計劃的激勵對象，喬海俠女士及黃黨輝先生分別於由受託人以信託方式代為持有的600,000股股份及600,000股股份(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	51,484,506 (附註2)	3.23%
	建發國際	信託的受益人 (除全權信託權益外)	290,000 (附註3)	0.02%
喬海俠女士	建發國際	信託的受益人	756,924 (附註2)	0.05%
	建發國際	實益擁有人	32,000	0.002%
許伊旋先生	建發國際	信託的受益人	1,513,798 (附註2)	0.10%
	建發國際	信託的受益人 (除全權信託權益外)	280,000 (附註3)	0.02%
黃黨輝先生	建發國際	信託的受益人	504,599 (附註2)	0.03%

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1,593,020,891股計算。
- (2) 該等建發國際普通股以Diamond Firetail的名義登記，Diamond Firetail為一間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為一項全權信託的受託人，而林偉國先生則為該全權信託的保護人之一。喬海俠女士、許伊旋先生及黃黨輝先生為該全權信託的受益人。因此，根據證券及期貨條例，林偉國先生、許伊旋先生、喬海俠女士及黃黨輝先生被視為擁有Diamond Firetail所持有建發國際普通股的權益。
- (3) 建發國際的二零二一年限制性股份激勵計劃在建發國際於二零二一年六月九日的股東特別大會上獲批准，而35,300,000股建發國際普通股配發及發行予該激勵計劃的受託人(其代表該激勵計劃的激勵對象持有建發國際普通股)。根據該激勵計劃，作為該激勵計劃的激勵對象，林偉國先生及許伊旋先生分別被視為於由受託人以信託方式代為持有的290,000股及280,000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	建發房產	董事、副總經理兼 黨委委員
喬海俠女士	建發房產	黨委委員
許伊旋先生	建發房產	東南集群董事長

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無：

- (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)，惟執行董事或本公司可向對方發出不少於兩個月書面通知以終止協議。各執行董事有權收取每年人民幣600,000元董事酬金(由董事會參考其於經驗、知識、資格、本集團內的職責及責任及當前市況釐定)，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)，惟非執行董事或本公司可向對方發出不少於兩個月書面通知以終止協議。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)，惟獨立非執行董事或本公司可向對方發出不少於三個月書面通知以終止協議。各獨立非執行董事有權收取每年100,000港元董事酬金。

除上文所披露者外，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並非於一年內屆滿或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，上述專家概無於自二零二一年十二月三十一日(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二零二一年十二月三十一日(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. 董事於資產及／或合約的權益

於最後實際可行日期：

- (a) 概無董事於自二零二一年十二月三十一日(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. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團並無成員公司涉及任何重大訴訟或申索，董事亦不知悉本集團任何成員公司有任何待決或面臨任何重大訴訟或申索。

## 9. 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，並為香港公司治理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。

## 10. 展示文件

下列文件的副本自本通函日期起計十四日(包括該日)內於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.cndservice.com>)刊發：

- (a) 經重續業務框架協議；
- (b) 獨立董事委員會發出的建議函件，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-19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」)將於二零二二年十二月二十日(星期二)下午二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」)，藉以考慮及酌情以普通決議案方式處理本公司下列決議案：

**普通決議案**

「動議：

- (1) (a) 確認、批准及追認建發房地產集團有限公司、建發國際投資集團有限公司與本公司所訂立日期為二零二二年十月十九日的業務框架協議(「經重續業務框架協議」)(其副本已提呈大會並由大會主席簽署以資識別)、其項下擬進行交易及與其有關的全部其他交易以及任何其他附屬文件，惟可按本公司任何董事(「董事」)認為必要、合宜或適宜作出增添或修訂；
- (b) 批准截至二零二五年十二月三十一日止三個年度經重續業務框架協議項下擬進行交易的建議年度上限；
- (c) 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，以落實及實施經重續業務框架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，二零二二年十二月一日

## 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. 本公司將於二零二二年十二月十五日(星期四)至二零二二年十二月二十日(星期二)(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二零二二年十二月十四日(星期三)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. 基於COVID-19疫情近期的發展，本公司將於大會上採取額外預防措施，包括但不限於：
  - 強制檢測體溫；
  - 強制佩戴外科口罩；
  - 任何正進行檢疫隔離、出現任何疑似感冒癥狀或於緊接大會前14日內外遊(「近期外遊記錄」)，或曾與正進行檢疫隔離或有近期外遊記錄的人士密切接觸的人士將不獲准出席大會；及
  - 任何出席大會的人士務請時刻保持良好個人衛生。
7. 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。

## 股東特別大會通告

8. 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

9. 務請股東仔細閱讀通函內「股東特別大會的預防措施」一節以了解進一步詳情及監察COVID-19疫情的發展。取決於COVID-19疫情的發展，本公司可能作出進一步變動及預防措施，並可能於適當時候就有關措施刊發進一步公告。
10. 鑑於各個司法管轄區為防止COVID-19疫情傳播而實施的旅行限制，本公司若干董事可能透過視像會議或類似的電子方式參與大會。

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；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。

## 股東特別大會的預防措施

基於COVID-19疫情近期的發展，本公司將於股東特別大會上採取額外預防措施，以保障股東、投資者、董事、員工及股東特別大會其他參與者的健康與安全，包括但不限於：

- (1) 所有出席者在其獲准出席股東特別大會前及在出席大會期間必須佩戴外科口罩。於出席股東特別大會時，出席者務請一直保持適當的社交距離。
- (2) 所有人士於進入股東特別大會會場前將須接受強制體溫檢測。任何體溫達攝氏37.8度或以上的人士不得進入股東特別大會會場。被拒進入股東特別大會會場的人士亦意味將不獲准出席股東特別大會。
- (3) 出席者或須回答(i)其是否於緊接股東特別大會前14日內離港外遊(「**近期外遊記錄**」)；(ii)其是否須遵從香港政府所規定的任何檢疫隔離要求；及(iii)其是否出現任何疑似感冒癥狀或是否曾與正進行檢疫隔離或有近期外遊記錄的人士密切接觸。任何作出肯定回應的人士將被拒絕進入股東特別大會會場或被要求立即離開股東特別大會會場。
- (4) 任何出席股東特別大會的人士務請時刻保持良好個人衛生。
- (5) 偏向不出席或被限制出席股東特別大會的股東仍可透過受委代表或委任股東特別大會主席作為其受委代表就相關決議案投票，務請注意交回代表委任表格的最後日期及時限。
- (6) 本公司提醒所有股東，毋須為行使投票權而親身出席股東特別大會。股東可透過填妥及交回股東特別大會通告隨附的代表委任表格，委任股東特別大會主席為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案投票而毋須親身出席股東特別大會。

## 股東特別大會的預防措施

- (7) 倘任何股東選擇不親身出席股東特別大會但對任何決議案或本公司有任何疑問，或有任何與董事會溝通的問題，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。倘任何股東對股東特別大會有任何疑問，請按以下方式聯絡本公司的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) 務請股東仔細閱讀本節及監察COVID-19疫情的發展。取決於COVID-19疫情的發展，本公司可能作出進一步變動及預防措施，並可能於適當時候就有關措施刊發進一步公告。
- (9) 鑑於各個司法管轄區為防止COVID-19疫情傳播而實施的旅行限制，若干董事可能透過視像會議或類似的電子方式參與股東特別大會。