

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，應諮詢閣下的股票經紀、持牌證券交易商、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)

### 關連交易 根據激勵計劃授出限制性股份 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

**ALTUS CAPITAL LIMITED**  
浩德融資有限公司

本公司謹訂於2023年2月10日(星期五)上午10時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公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。

2023年1月17日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件.....	5
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
股東特別大會的預防措施.....	N-4

## 釋 義

於本通函內，除另有界定者外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東週年大會」	指	本公司於2022年5月20日舉行以批准(其中包括)一般授權的股東週年大會
「該公告」	指	本公司日期為2022年12月15日的公告，內容有關(其中包括)根據激勵計劃向預留激勵對象授出預留激勵限制性股份
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「基準日期」	指	2021年7月1日
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「該通函」	指	本公司日期為2021年9月6日的通函
「本公司」	指	建發物業管理集團有限公司，一間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
「解除限售條件」	指	根據激勵計劃，激勵對象將獲授予的限制性股份解除限售限制所必須滿足的條件
「授予條件」	指	根據激勵計劃，董事會向激勵對象授予限制性股份所必須滿足的條件
「關連激勵對象」	指	屬本公司關連人士的關連限制性股份激勵對象
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「關連預留限制性股份」	指	向預留關連激勵對象授出的關連預留限制性股份
「信託契據」	指	本公司與受託人訂立的信託契據(經不時重述、補充及修訂)
「董事」	指	本公司董事

## 釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將於2023年2月10日(星期五)上午10時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公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)配發及發行關連預留限制性股份
「考核期」	指	截至2024年12月31日止三個年度的各年度
「一般授權」	指	授予董事的一般及無條件授權,以行使本公司的權力配發、發行及處理最多達於股東周年大會獲通過當日已發行股份總數20%的股份
「授予價格」	指	預留激勵對象認購每股預留激勵限制性股份支付的價格2.41港元
「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
「激勵對象」	指	對本公司中長期發展具有重要作用的本集團的董事、高級管理人員、對本公司經營業績和持續發展有直接影響的本集團的核心骨幹(不包括獨立董事、單獨或合計持有本公司5%已發行股份以上的股東或本公司實際控制人及其配偶、父母或子女),且屬獲選激勵對象的董事及本公司高級管理人員必須經本公司股東大會選舉或董事會聘任,所有激勵對象必須於考核期內與本集團簽署勞動合同或聘用合同
「激勵計劃」	指	股東於2021年9月27日批准的2021年限制性股份激勵計劃及其實施考核管理辦法(經不時修訂)

## 釋 義

「獨立董事委員會」	指	本公司已成立以就配發及發行關連預留限制性股份向獨立股東提供意見的獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)
「獨立財務顧問」	指	浩德融資有限公司，為獲准進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，乃獲委任就配發及發行關連預留限制性股份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發行及配發關連預留限制性股份的決議案放棄投票的股東
「最後實際可行日期」	指	2023年1月9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
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「限售期」	指	激勵對象根據激勵計劃獲授或將獲授的限制性股份被禁止轉讓、用於擔保或償還債務的期間
「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
「預留關連激勵對象」	指	為本公司關連人士的關連預留限制性股份的激勵對象
「預留激勵對象」	指	獲授出預留激勵限制性股份之本集團不超過105名僱員
「預留激勵限制性股份」	指	授予或將授予激勵對象的7,050,000股限制性股份
「預留權益授出事項」	指	根據激勵計劃於預留激勵對象接納後向預留激勵對象授出的預留激勵限制性股份

## 釋 義

「預留權益授出事項公告日」	指	2022年12月15日
「限制性股份」	指	本公司根據激勵計劃授予或將授予激勵對象的限制性股份
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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)
「股份」	指	本公司每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「特別授權」	指	於2021年9月27日的本公司股東大會授予董事的授權，以根據激勵計劃配發及發行合共最多35,300,000股新股份，有效直至2022年9月26日
「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的涵義
「信託」	指	將由信託契據構成的信託
「受託人」	指	中銀國際信託(香港)有限公司，為中銀國際控股有限公司的全資附屬公司，而中銀國際控股有限公司為中國銀行股份有限公司(股份代號：3988)的集團公司，即由董事會委任於最後實際可行日期獨立於本公司及本公司關連人士的受託人，以為激勵對象的利益根據信託契據的條款及條件持有限制性股份及管理信託。受託人為香港持牌受託人(信託或公司服務提供者牌照編號：TC002392)，可於香港從事信託或公司服務與業務。於最後實際可行日期，受託人的所有董事為中銀國際控股有限公司或其附屬公司的僱員，且彼等概無於受託人中擁有任何權益。董事於受託人中並無擁有任何直接或間接權益，亦無於受託人中擔任任何角色或職位。
「%」	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：

**關連交易**  
**根據激勵計劃授出限制性股份**  
**及**  
**股東特別大會通告**

茲提述本公司日期為2022年12月15日的公告。本通函旨在根據上市規則規定(i)向股東提供有關配發及發行關連預留限制性股份的進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會有關配發及發行關連預留限制性股份的推薦建議；(iii)載列獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東出具的函件；及(iv)向股東提供股東特別大會通告及其他資料。

**關連僱員股份獎勵計劃概要**

誠如該通函及本公司日期為2021年9月27日的投票表決結果公告所披露，董事會已採納及股東已批准激勵計劃。激勵計劃條款概要載於該通函附錄一。

## 董事會函件

### 預留權益授出事項

於2022年12月15日，董事會已批准根據激勵計劃向本集團不超過105名僱員授出合共7,050,000股預留激勵限制性股份，惟須待預留激勵對象接納後方可作實。預留權益授出事項詳情載列如下：

#### 授出股份數目：

合共7,050,000股限制性股份，佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約0.53%。

預留激勵限制性股份總面值為70,500港元。

#### 承授人數目：

不超過105名本集團僱員，及據董事所深知，於所授出的7,050,000股限制性股份中，2,630,000股關連預留限制性股份被授予25名預留關連激勵對象。根據激勵計劃，預留激勵對象名單乃於2022年9月23日經董事會審議後確定。

假設預留激勵限制性股份獲悉數認購及已歸屬予預留激勵對象，則將歸屬予不同類別激勵對象的限制性股份最高數目連同預留關連激勵對象的詳情如下：

姓名	職位	職責	服務年期	授予預留 激勵限制性 股票數量	佔最後實際 可行日期 已發行 股份的 概約百分比
<b>預留關連激勵對象</b>					
喬志新女士	附屬公司董事	商業管理業務戰略發展與日常 管理及運營	5	570,000	0.0427%
王願望先生	附屬公司董事	河南區域物業管理等業務日常 管理及運營	2	210,000	0.0157%
張立先生	附屬公司董事	智能化及物聯網業務日常 管理及運營	6	200,000	0.0150%
王守棟先生	附屬公司董事	杭州區域物業管理等業務日常 管理及運營	1	180,000	0.0135%

## 董事會函件

姓名	職位	職責	服務 年期	授予預留 激勵限制性 股票數量	佔最後實際 可行日期 已發行 股份的 概約百分比
李廣瑞先生	附屬公司總經理	上海區域物業管理等業務日常 管理及運營	1	150,000	0.0112%
林如平先生	附屬公司董事	支持上海區域物業管理等業務日常 管理及運營	1	120,000	0.0090%
詹蓮平女士	附屬公司董事	物業管理等業務戰略發展與日常 管理及運營	14	110,000	0.0082%
黃榮裕先生	附屬公司董事	商業管理業務日常管理及運營	15	110,000	0.0082%
司晨濤先生	附屬公司董事	廈門區域物業管理等業務戰略 發展與日常管理及運營	17	80,000	0.0060%
高趙杰先生	附屬公司董事	華東區域物業管理等業務戰略 發展與日常管理及運營	9	80,000	0.0060%
李炳森先生	附屬公司董事	商業管理業務財務負責人	6	80,000	0.0060%
張寶軍先生	附屬公司董事	東南區域物業管理等業務日常 管理及運營	15	60,000	0.0045%
胡德友先生	附屬公司總經理	廈門區域物業管理等業務日常 管理及運營	10	60,000	0.0045%
安喜先生	附屬公司董事	漳州區域物業管理等業務日常 管理及運營	8	60,000	0.0045%
王嶠宏先生	附屬公司董事	泉州區域物業管理等業務日常 管理及運營	7	60,000	0.0045%
胡玉瓊女士	附屬公司董事	川渝區域物業管理等業務日常 管理及運營	9	60,000	0.0045%

## 董事會函件

姓名	職位	職責	服務 年期	佔最後實際 可行日期	
				授予預留 激勵限制性 股票數量	已發行 股份的 概約百分比
諸超先生	附屬公司董事	上海區域物業管理等業務日常 管理及運營	9	60,000	0.0045%
黃烽先生	附屬公司董事	福州區域物業管理等業務日常 管理及運營	8	60,000	0.0045%
鄧玉玲女士	附屬公司董事	社區增值服務業務日常管理及運營	8	60,000	0.0045%
鄭志松先生	附屬公司董事	寧波區域物業管理等業務日常 管理及運營	17	60,000	0.0045%
朱曉波先生	附屬公司總經理	養老服務業務日常管理及運營	3	60,000	0.0045%
吳子陽先生	附屬公司董事	南寧區域物業管理等業務日常 管理及運營	5	50,000	0.0037%
鄭家春先生	附屬公司監事	集團審計業務日常管理及運營	5	40,000	0.0030%
閻維娜女士	附屬公司總經理	支持長沙區域物業管理等業務日常 管理及運營	6	40,000	0.0030%
李良義先生	附屬公司董事	廣州區域物業管理等業務日常 管理及運營	4	10,000	0.0007%
小計				<b>2,630,000</b>	<b>0.1968%</b>
<b>其他預留激勵對象</b>					
不超過80名本集團僱員，據董事 所深知，彼等並非本公司 關連人士				4,420,000	0.3308%
<b>總計</b>				<b>7,050,000</b>	<b>0.5276%</b>

## 董事會函件

於釐定預留權益授出事項項下各激勵對象享有的權益時已採用整體性方法，而向各預留激勵對象授出的預留激勵限制性股份數目乃經參考(其中包括)對象的崗位職責、個人表現、工作經驗及於本集團的年資後釐定。無論預留激勵對象是否本公司關連人士，其評估機制均為相同。

- (i) 激勵對象的個人表現及工作經驗乃基於(其中包括)彼等對提升各業務分部或業務綫表現的能力、效率及貢獻，例如引入主要客戶、改善營運系統及內部控制系統及創業的能力進行評估。
- (ii) 激勵對象的崗位職責根據其於本集團的職位及角色進行評估。本公司附屬公司的董事、總經理及監事作為最高管理層，在戰略層面監督本集團整體業務運作方面擔當重要角色。同時，彼等亦在本集團的業務發展中扮演決定性角色。其他激勵對象為本集團的核心員工，在各業務分部及支援部門工作，對本集團至關重要，並在本集團業務職能的執行中扮演重要角色。因此，將該等僱員納入激勵對象將有助於提高其穩定性及積極性，從而為本公司的長期發展作出貢獻。
- (iii) 激勵對象於本集團的任期乃根據彼等於本集團的服務年期進行評估。

### 授予價格：

每股2.41港元，與董事會於基準日期所批准限制性股份的授予價格相同。

根據激勵計劃，預留激勵限制性股份授予價格與董事會於基準日期批准的限制性股份授予價格相同。授予價格已參照《關於進一步做好中央企業控股上市公司股權激勵工作有關事項的通知》(國資發考分規[2019]102號)及《中央企業控股上市公司實施股權激勵工作指引》(國資考分[2020]178號)釐定，且不得低於(a)股份面值及(b) (i)股份於基準日期在聯交所所報收市價的50%；及(ii)股份於緊接基準日期前五個連續交易日在聯交所所報平均收市價的50%(以較高者為準)。

## 董事會函件

由於(i)授予價格乃根據上述政策釐定，(ii)授予價格較股份於預留權益授出事項公告日在聯交所所報收市價折讓約47%；及(iii)授予價格較股份於緊接基準日前的交易日在聯交所所報收市價折讓約50%，董事會認為，授予價格可激勵及保留激勵對象繼續為本集團的營運及進一步發展作出貢獻，符合激勵計劃的目的，亦屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

### 將予籌集的資金：

本公司因預留權益授出事項而籌集的資金約17.0百萬港元將用作一般營運資金用途。

### 股份市價：

於預留權益授出事項公告日股份在聯交所所報收市價為每股4.54港元，而於預留權益授出事項公告日預留激勵限制性股份的市價為32,007,000港元。

股份緊接預留權益授出事項公告日前五個連續交易日於聯交所所報平均收市價為每股4.58港元。

### 先決條件：

預留權益授出事項須待聯交所批准將予發行及配發的7,050,000股新股份上市及買賣後方可作實。向預留關連激勵對象授出關連預留限制性股份亦須待獨立股東於股東特別大會批准發行及配發關連預留限制性股份後方可作實。

### 限售期、解除限售安排及歸屬：

激勵對象根據激勵計劃獲授予的限制性股份在限售期內不得轉讓、用於擔保或償還債務。激勵對象獲授予限制性股份後便享有該等股份的分紅權、供股權等權利。限售期內激勵對象因資本化發行、派發股份紅利、供股、增發中向原股東配發股份而取得的股份同時限售，不得在二級市場出售或以其他方式轉讓，該等股份限售期的截止日期與限制性股份相同。

## 董事會函件

本公司進行現金股息或以股代息分派時，激勵對象就其獲授予的限制性股份應取得的現金股息或代息股份由激勵對象享有，可自由支配處理。

待下列條件(a)及(b)達成後，預留限制性股份的解除限售安排如下：

	限售期	條件(a)： 本公司業績目標	條件(b)： 激勵對象個人績效考核要求	解除 限售 比例
第一個 解除 限售期	自授予日起 24個月後的 首個交易日 起至授予日 起36個月內 的最後一個 交易日當日 止	<p>(1) 本公司截至2022年12月31日止年度經濟增加值不低於人民幣1.2億元；</p> <p>(2) 以本公司截至2020年12月31日止年度總市值為基數，本公司截至2022年12月31日止年度總市值增長率不低於60%，且不低於同行業均值或對標企業75分位值；及</p> <p>(3) 本公司截至2022年12月31日止年度營業利潤佔本公司利潤比例不低於75%。</p>	激勵對象截至2022年12月31日止年度個人績效考核結果達到「合格」	40%
第二個 解除 限售期	自授予日起 36個月後的 首個交易日 起至授予日 起48個月內 的最後一個 交易日當日 止	<p>(1) 本公司截至2023年12月31日止年度經濟增加值不低於人民幣1.3億元；</p> <p>(2) 以本公司截至2020年12月31日止年度總市值為基數，本公司截至2023年12月31日止年度總市值增長率不低於65%，且不低於同行業均值或對標企業75分位值；及</p> <p>(3) 本公司截至2023年12月31日止年度營業利潤佔本公司利潤比例不低於75%。</p>	激勵對象截至2023年12月31日止年度個人績效考核結果達到「合格」	30%

## 董事會函件

	限售期	條件(a)： 本公司業績目標	條件(b)： 激勵對象個人績效考核要求	解除 限售 比例
第三個 解除 限售期	自授予日起 48個月後的 首個交易日 起至授予日 起60個月內 的最後一個 交易日當日 止	(1) 本公司截至2024年12月31日止年度經濟增加值不低於人民幣1.4億元；  (2) 以本公司截至2020年12月31日止年度總市值為基數，本公司截至2024年12月31日止年度總市值增長率不低於70%，且不低於同行業均值或對標企業75分位值；及  (3) 本公司截至2024年12月31日止年度營業利潤佔本公司利潤比例不低於75%。	激勵對象截至2024年12月31日止年度個人績效考核結果達到「合格」	30%

附註：

- 「經濟增加值」指本公司權益持有人應佔年內溢利減平均本公司權益持有人應佔權益乘資本成本，其中資本成本按6%計算；平均本公司權益持有人應佔權益=(年初本公司權益持有人應佔權益+年末本公司權益持有人應佔權益)/2；「總市值」指各年最後一個月第一個交易日至最後一個交易日該項指標的算術平均值；「營業利潤」指經審計的「除所得稅前溢利」扣除「其他收入淨額」(或同類科目)；「利潤」指經審計的「除所得稅前溢利」。
- 同行業公司以萬得信息技術股份有限公司(「萬得」)四級行業分類為「房地產經營公司」和聯交所行業分類為「物業服務及管理」的標準劃分，均值計算方法為算數平均。
- 對標企業選取上述行業分類中與本公司主營業務較為相似的在聯交所或中國證券交易所上市的公司。在年度考核中對標企業若出現退市、被萬得行業劃分標準重新分類、主營業務發生重大變化、對營業收入和淨利潤影響較大的資產出售或收購、重大資產重組或倘若出現異常偏離等情況，則將由董事會剔除或更換對標企業。

在滿足解除限售條件後，本公司將統一辦理滿足解除限售條件的限制性股份解除限售事宜。在此情況下，激勵計劃所產生管理費用將由本公司承擔；相關個人所得稅將由激勵對象各自相應承擔，由本公司代繳(如適用)。

## 董事會函件

在上述約定期間內未達到解除限售條件的限制性股份不得解除限售或遞延至下期解除限售，本公司將指示受託人按照激勵計劃規定的原則回購激勵對象相應尚未解除限售的限制性股份，回購價格不得高於授予價格與股份市價(即董事會審議通過回購事項當日股份收市價)的較低者。受託人將出售未能解除限售的限制性股份及其相關分配權益(如有)，所得款項將為本公司所有。

根據激勵計劃，並無有關註銷限制性股份的條文，且於發生嚴重行為失當、本公司財務報表出現重大錯報或其他情況時並無回撥機制以收回或扣留任何激勵對象的薪酬(包括授出的限制性股份)。在例如激勵對象違反法律或職業道德、洩露本公司機密資料、未能履行職責或故意不當行為等情況下，授予激勵對象的限制股份須由受託人以不高於(i)授予價格及(ii)董事會審議通過回購事項當日股份收市價的較低者進行回購。有關該機制詳情，請參閱本通函。

### 配發預留激勵限制性股份

根據分配預留激勵限制性股份一般授權及根據激勵計劃的規則，本公司將向受託人配發及發行7,050,000股新股份。以上述方式發行的新股份將由受託人以信託方式為預留激勵對象持有直至各歸屬期或限售期末，並可於滿足解除限售安排條件後轉讓予預留激勵對象。據董事所深知，於最後實際可行日期，受託人及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方，且並非本集團董事或主要股東。

配發及發行的7,050,000股新股份，相當於本公司於最後實際可行日期已發行股本約0.53%及本公司於發行及配發預留激勵限制性股份後經擴大已發行股本約0.52%。

### 預留激勵限制性股份的狀況

7,050,000股新股份發行並繳足後，將於彼此及與其他已發行股份之間享有同等待位，並有權收取與於發行及配發日期或之後宣派、作出或派付的所有股息及其他分派。根據激勵計劃，受託人於其根據信託持有的限制性股份解除限售及轉讓予相關激勵對象前，不得就任何股份行使表決權。

## 董事會函件

於2021年9月27日，股東批准激勵計劃及特別授權。本公司可根據激勵計劃及特別授權向合資格對象發行最多35,300,000股限制性股份。於2021年11月4日，本公司根據特別授權配發及發行28,250,000股股份，自此可根據激勵計劃配發及發行預留激勵限制性股份。於最後可行日期，根據特別授權授出的27,100,000股股份仍未行使，並可歸屬予於股東批准激勵計劃時的激勵對象。

於2022年9月23日，董事會釐定預留激勵對象名單。經考慮(i)根據激勵計劃實行預留權益授出事項的合理性及可能性；(ii)各預留激勵對象的崗位職責、個人表現、工作經驗及年資；及(iii)向有權審批機構的諮詢，董事會於2022年12月15日批准預留權益授出事項，其中包括向各預留激勵對象授予的限制性股份。

以下載列限制性股份的變動摘要：

根據激勵計劃將予授出的最高限制性股份數目	<b>35,300,000</b>
根據特別授權授出的限制性股份	<b>28,250,000</b>
— 於股東批准激勵計劃時的關連人士	7,280,000
— 非關連人士	20,970,000
截至最後實際可行日期由受託人回購的限制性股份	<b>(1,150,000)</b>
— 於股東批准激勵計劃時的關連人士	(270,000)
— 非關連人士	(880,000)
於最後實際可行日期已發行並由受託人持有的限制性股份	<b>27,100,000</b>
— 於股東批准激勵計劃時的關連人士	7,010,000
— 非關連人士	20,090,000
於最後實際可行日期根據預留權益授出事項將予授出的 限制性股份	<b>7,050,000</b>
— 於最後實際可行日期的關連人士	2,630,000
— 非關連人士	4,420,000

由於預留權益授出事項及假設預留激勵對象悉數接納預留激勵限制性股份，激勵計劃項下將無其他股份可供未來授出。

本公司將向上市委員會申請批准將予配發及發行的7,050,000股新股份上市及買賣。

## 董事會函件

### 一般授權

發行作為受限制股份的最多35,300,000股股份的特別授權於2021年9月27日至2022年9月26日生效。預留激勵限制性股份將根據一般授權配發及發行。

根據一般授權可發行的最高股份數目為267,252,221股，即於股東週年大會日期已發行股份總數的20%。於最後實際可行日期，概無股份已根據一般授權獲配發及發行。因此，向預留激勵對象(預留關連激勵對象除外)配發及發行預留激勵限制性股份無須經股東批准。

### 預留權益授出事項對本公司股權架構的影響

下表載列(i)於最後實際可行日期；及(ii)緊隨根據預留權益授出事項配發及發行7,050,000股新股份後(假設於最後實際可行日期預留激勵限制性股份獲悉數認購以及本公司股權架構概無其他變動)本公司的股權架構：

股東名稱	於最後實際可行日期		緊隨配發及發行預留激勵 限制性股份後	
	所持已發行 股份／相關 股份數目	佔已發行 股份概約 百分比	所持已發行 股份／相關 股份數目	佔已發行 股份概約 百分比
益能國際有限公司 (「益能」)(附註1)	299,499,718	22.41%	299,499,718	22.30%
建發國際投資集團 有限公司(「建發國際」) (附註2)	506,652,388	37.92%	506,652,388	37.72%
Diamond Firetail Limited	52,412,000	3.92%	52,412,000	3.90%
受託人	27,100,000	2.03%	34,150,000	2.54%
公眾股東	450,597,000	33.72%	450,597,000	33.54%
總計	<u>1,336,261,106</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,343,311,106</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- 根據日期為2022年3月29日的投票權委託協議，益能委託建發國際行使由益能直接持有的213,801,777股股份所涉及的投票權，而益能繼續實益擁有上述股份，並有權享有股息、分派及隨附的所有其他權利及利益。
- 建發國際直接持有506,652,388股股份，並有權行使由益能直接持有的213,801,777股股份所涉及投票權。

## 進行預留權益授出事項的理由及裨益

激勵計劃旨在建立和完善本公司中長期激勵約束機制，將股東利益、本公司利益和本公司核心團隊利益有機結合，充分調動本公司核心管理骨幹的積極性，實現本公司的高質量發展。於評估向預留激勵對象授出預留激勵限制性股份是否公平合理時，本公司已考慮(其中包括)各預留激勵對象的崗位職責、個人表現、工作經驗及於本集團內的任職時間。預留權益授出事項表揚預留激勵對象過往對本集團的業務表現作出的貢獻，目的為確保彼等長期繼續支持及忠於本集團，對本集團的未來發展及業務擴張至關重要。

經考慮(i)預留激勵對象(包括預留關聯激勵對象)的崗位職責、個人表現、工作經驗及於本集團內的任職時間等；及(ii)每個預留激勵對象可獲授的最大股份數量，董事會薪酬委員會認為向激勵對象授出預留權益事項(包括授出關連預留限制性股份)屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

董事(包括獨立董事委員會成員)認為預留權益授出事項屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

董事(包括獨立董事委員會成員，彼等的意見載於本通函獨立董事委員會函件內)認為，向預留關連激勵對象配發及發行關連預留限制性股份屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

## 於過去12個月的股本集資活動

本公司於緊接最後實際可行日期前過去12個月並無進行任何股本集資活動。

## 上市規則的涵義

由於各預留關連激勵對象均為本公司附屬公司董事、監事或總經理，故屬本公司關連人士，根據上市規則第14A章，擬向預留關連激勵對象配發及發行關連預留限制性股份構成本公司關連交易，因此須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

## 董事會函件

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮並酌情批准(其中包括)向預留關連激勵對象配發及發行關連預留限制性股份。

由於概無董事為預留關連激勵對象，概無董事就批准根據激勵計劃發行及配發關連預留限制性股份的相關董事會決議案放棄投票。

### 一般事項

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。

### 股東特別大會

本公司將於2023年2月10日(星期五)上午10時正假座香港灣仔皇后大道東213號胡忠大廈35樓3517號辦公室舉行股東特別大會，以審議並酌情批准(其中包括)向預留關連激勵對象配發及發行關連預留限制性股份。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。由於根據特別授權獲授16,130,000股限制性股份的73名激勵對象(為對本公司經營業績及發展有直接貢獻的本集團核心員工，但不包括董事及本公司高級管理人員)亦為預留權益授出事項的激勵對象，故此受託人(於最後實際可行日期持有27,100,000股股份，相當於已發行股本2.03%)將於股東特別大會上就批准配發及發行關連預留限制性股份的相關建議決議案放棄投票。除上述者外及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，概無其他股東需就將於股東特別大會上考慮有關根據激勵計劃配發及發行關連預留限制性股份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2023年2月7日(星期二)至2023年2月10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份證書最遲須於2023年2月6日(星期一)下午4時

## 董事會函件

30分前送抵本公司香港股份過戶登記分處上述地址。凡於2023年2月10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及回執。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，以就配發及發行關連預留限制性股份是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立財務顧問已獲本公司委任，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-18頁。

### 推薦建議

董事(包括獨立非執行董事)認為，由於向預留關連激勵對象配發及發行關連預留限制性股份並非於本集團的日常及一般業務過程中進行，故此向預留關連激勵對象配發及發行關連預留限制性股份的條款屬公平合理，按正常商業條款釐定，並符合本公司及股東整體利益。因此，董事建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會提呈的相關決議案。

### 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以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其他資料。

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

2023年1月17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配發及發行關連預留限制性股份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：

### 關連交易 根據激勵計劃授出限制性股份 及 股東特別大會通告

吾等獲委任組成獨立董事委員會，藉以審議配發及發行關連限制性股份並就此向獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司日期為2023年1月17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。獨立財務顧問已獲委任以向獨立董事委員會提供意見。謹請閣下垂注載於通函第IFA-1至IFA-18頁的獨立財務顧問函件。

經考慮(i)通函「進行預留權益授出事項的理由及裨益」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，儘管配發及發行關連預留限制性股份並非於本集團的一般及日常業務過程中進行，向預留關連激勵對象配發及發行關連預留限制性股份的條款屬公平合理，且向預留關連激勵對象配發及發行關連預留限制性股

獨立董事委員會函件

份乃按正常商業條款進行並符合本公司及股東的整體利益。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，藉以批准配發及發行關連預留限制性股份。

此 致

列位獨立股東 台照

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

2023年1月17日

## 獨立財務顧問函件

以下為浩德融資有限公司就根據激勵計劃擬向預留關連激勵對象配發及發行關連預留限制性股份致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，該函件乃供載入2023年通函而編製。

# ALTUS

浩德融資有限公司  
香港  
中環  
永和街21號

敬啟者

### 關連交易 根據激勵計劃授出限制性股份

#### 緒言

吾等提述獲委聘為獨立財務顧問，以就根據激勵計劃擬向預留關連激勵對象配發及發行關連預留限制性股份（「建議授出」）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關詳情載於 貴公司日期為2023年1月17日的通函（「**2023年通函**」）（本函件構成其中一部分）內「董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與2023年通函所界定者具相同涵義。

於2022年12月15日，董事會已批准根據激勵計劃向本集團不超過105名僱員授出合共7,050,000股預留激勵限制性股份，惟須待預留激勵對象接納後方可作實。根據激勵計劃，預留激勵對象名單乃於2022年9月23日經董事會審議後確定。

## 上市規則的涵義

由於各預留關連激勵對象均為 貴公司董事、前董事(於最後實際可行日期前12個月內)、監事或總經理，故屬 貴公司關連人士。根據上市規則第14A章，擬向預留關連激勵對象配發及發行關連預留限制性股份構成 貴公司關連交易，因此須遵守上市規則項下申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

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。由於根據特別授權獲授限制性股份的若干激勵對象亦為預留權益授出事項的激勵對象。故此受託人(於最後實際可行日期持有27,100,000股股份，相當於已發行股本約2.03%)將於股東特別大會上就批准配發及發行關連預留限制性股份的相關建議決議案放棄投票。除上述者外及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，概無其他股東需就將於股東特別大會上考慮有關根據激勵計劃配發及發行關連預留限制性股份的相關決議案放棄投票。

## 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事(即李卓然先生、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，經考慮獨立財務顧問的推薦建議後，就(i)建議授出是否於 貴集團一般日常業務過程中訂立、按一般商業條款訂立、是否屬公平合理，且是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)獨立股東應如何就將於股東特別大會提呈的相關決議案投票向獨立股東提供意見。

## 獨立財務顧問

作為獨立財務顧問，吾等的職責乃就(i)建議授出是否於 貴集團一般日常業務過程中訂立、按一般商業條款訂立、是否屬公平合理，且是否符合 貴公司及股東的整體利益；及(ii)獨立股東應如何就將於股東特別大會提呈的相關決議案投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。

## 獨立財務顧問函件

吾等於2023年通函日期前過去兩年並無就 貴公司任何交易擔任獨立財務顧問或財務顧問。根據上市規則第13.84條及鑒於吾等獲委聘就建議授出提供意見的酬金乃按市場水平釐定及並非以成功通過決議案為條件，且吾等的委聘乃按一般商業條款進行，吾等獨立於 貴公司。

### 吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等已審閱(其中包括)(i)股東於2021年9月27日批准的2021年限制性股份激勵計劃及其實施考核管理辦法；(ii) 貴公司日期為2021年9月6日的通函，內容有關(其中包括)建議採納2021年限制性股份激勵計劃；(iii) 貴公司截至2021年12月31日止年度的年報(「**2021年年報**」)；(iv) 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告(「**2022年中期報告**」)；及(v)2023年通函所載其他資料。

吾等亦倚賴2023年通函所載或提述及／或 貴公司、董事及 貴公司管理層(「**管理層**」)向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明。吾等已假設2023年通函所載或提述及／或向吾等提供的一切陳述、資料、意見及聲明於作出時均為真實、準確及完整，且直至股東特別大會日期繼續為真實、準確及完整。董事願共同及個別承擔全部責任，包括遵守上市規則提供有關 貴公司資料的詳情。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，2023年通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，亦無遺漏其他事實致使2023年通函當中所載任何聲明有所誤導。

吾等並無理由相信吾等達致意見時所倚賴的任何陳述、資料、意見或聲明為失實、不準確或具有誤導成分，吾等亦不知悉任何重大事實遭遺漏，致使向吾等提供的陳述、資料、意見或聲明屬失實、不準確或具有誤導成分。

吾等認為，吾等已獲提供並已審閱可達致知情意見及為吾等意見提供合理基準的充足資料。然而，吾等並無對 貴集團業務、財務狀況及事務或未來前景進行任何獨立調查。

## 主要考慮因素及理由

### 1. 貴集團的背景資料

#### 1.1 貴集團的主要業務

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。

#### 1.2 貴集團的財務資料

下表概述 貴集團若干主要財務資料，乃分別摘錄自2021年年報及2022年中期報告。

##### 綜合損益表摘錄

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收益	1,028,574	1,556,645	665,188	997,018
— 物業管理服務	578,461	758,618	351,813	475,113
— 社區增值及協同服務	120,528	253,980	89,828	183,264
— 非業主增值服務	329,585	544,047	223,547	338,641
毛利	251,680	389,356	175,745	255,649
年/期內溢利	106,838	160,902	86,586	133,335

##### 綜合財務狀況表摘錄

	於12月31日		於6月30日
	2020年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
資產總值	1,096,830	2,612,688	3,065,688
— 現金及現金等價物	886,159	2,261,445	1,956,998
負債總額	682,177	1,581,430	1,937,654
— 合約負債	178,186	787,299	1,071,689
資產淨值	414,653	1,031,258	1,128,034

## 獨立財務顧問函件

### 資本充足比率

	於12月31日		於6月30日
	2020年	2021年	2022年
資本負債比率	62.2%	60.5%	63.2%

資料來源：2021年年報及2022年中期報告

截至2020年12月31日止年度（「2020財年」）與截至2021年12月31日止年度（「2021財年」）比較

貴集團於2021財年錄得收益約人民幣1,556.6百萬元，較2020財年約人民幣1,028.6百萬元增加約51.3%。該增加乃主要由於全部三條業務線所產生的收益增加。就物業管理服務而言，收益由2020財年約人民幣578.5百萬元增加約31.1%至2021財年約人民幣758.6百萬元，主要由於在管建築面積由2020年12月31日約25.6百萬平方米增至2021年12月31日約33.0百萬平方米。就社區增值及協同服務而言，收益由2020財年約人民幣120.5百萬元大幅增加約110.7%至2021財年約人民幣254.0百萬元，主要由於貴集團進一步優化業務架構。就非業主增值服務而言，收益由2020財年約人民幣329.6百萬元增加約65.1%至2021財年約人民幣544.0百萬元，主要由於合作地產開發商開發的項目增加，導致對非業主增值服務需求的增加。

於2021財年，貴集團毛利約為人民幣389.4百萬元，較2020財年約人民幣251.7百萬元增加約54.7%，毛利率分別約為25.0%及24.5%。該上升乃主要由於較高毛利率的增值服務收益於2021財年大幅增加。

於2021財年，貴集團錄得純利約人民幣160.9百萬元，較2020財年約人民幣106.8百萬元增加約50.6%，其乃主要由於上述收益及毛利增加。

貴集團的資產總值由2020年12月31日約人民幣1,096.8百萬元增加至2021年12月31日約人民幣2,612.7百萬元，主要由於2021財年來自經營活動和融資活動的現金流入，導致現金及現金等價物從2020年12月31日約人民幣886.2百萬元增加至2021年12月31日約人民幣2,261.4百萬元。貴集團的總負債由2020年12月31日約人民幣682.2百萬元增加至2021年12

## 獨立財務顧問函件

月31日約人民幣1,581.4百萬元，主要由於合約負債由2020年12月31日約人民幣178.2百萬元增加至2021年12月31日約人民幣787.3百萬元，主要由於2021財年在管項目以及預收房屋硬裝業務款項增加所致。基於上述原因，貴集團的資產淨值由2020年12月31日約人民幣414.7百萬元大幅改善至2021年12月31日約人民幣1,031.3百萬元。貴集團的資本負債比率於2020年及2021年12月31日分別為約62.2%及60.5%。

截至2021年6月30日止六個月(「2021年上半年」)與截至2022年6月30日止六個月(「2022年上半年」)比較

貴集團於2022年上半年繼續錄得財務業績增長。於2022年上半年，貴集團的收益約為人民幣997.0百萬元，較2021年上半年約人民幣665.2百萬元增加約49.9%。該增加乃由於全部三條業務線所產生的收益持續增加。就物業管理服務而言，收益由2021年上半年約人民幣351.8百萬元增加約35.0%至2022年上半年約人民幣475.1百萬元，主要由於在管建築面積由2021年12月31日約33.0百萬平方米增至2022年6月30日約37.3百萬平方米。就社區增值及協同服務而言，收益由2021年上半年約人民幣89.8百萬元增加約104.0%至2022年上半年約人民幣183.3百萬元，主要由於貴集團管理區域增加導致顧客群擴大，以及貴集團服務內容多元化。就非業主增值服務而言，收益由2021年上半年約人民幣223.5百萬元增加約51.5%至2022年上半年約人民幣338.6百萬元，主要由於合作地產開發商開發的項目增加，導致對非業主增值服務需求的增加。

於2022年上半年，貴集團毛利約為人民幣255.6百萬元，較2021年上半年約人民幣175.7百萬元增加約45.5%。貴集團毛利率於2021年上半年約26.4%輕微下跌至2022年上半年約25.6%，主要由於勞動力成本增加。

於2022年上半年，貴集團錄得純利約人民幣133.3百萬元，較2021年上半年約人民幣86.6百萬元增加約54.0%，其乃主要由於上述收益及毛利增加。

貴集團的資產總值由2021年12月31日約人民幣2,612.7百萬元增加至2022年6月30日約人民幣3,065.7百萬元，主要由於應收關聯方款項由2021年12月31日的零增加至2022年6月30日約人民幣530.2百萬元。該應收關聯方款項為依據 貴公司與建發國際投資集團有限公司於2021年10月4日所訂立尾盤包銷協議預付的款項(詳情請參閱 貴公司日期為2021年12月8日的通函)。 貴集團的總負債由2021年12月31日約人民幣1,581.4百萬元增加至2022年6月30日約人民幣1,937.7百萬元，主要由於合約負債由2021年12月31日約人民幣787.3百萬元增加至2022年6月30日約人民幣1,071.7百萬元，該增加乃由於2022年上半年 貴集團在管項目以及預收房屋硬裝業務款項增加所致。基於上述原因， 貴集團的資產淨值由2021年12月31日約人民幣1,031.3百萬元改善至2022年6月30日約人民幣1,128.0百萬元。 貴集團的資本負債比率於2021年12月31日及2022年6月30日分別為約60.5%及63.2%。

### 1.3 貴集團展望

於2022年上半年，多項促進中國物業管理行業的多元化發展的政策出台，涵蓋社區養老、家政及零售等多個方面。例如，於2022年1月，國務院辦公廳發佈《「十四五」城鄉社區服務體系建設規劃的通知》，鼓勵發展社區物業管理服務、維修、家政、餐飲、零售及其他民生服務業務。

隨著行業發展格局不斷升級，客戶需求日益多元化，物業管理服務價值不斷釋放。 貴集團以高質量服務作為經營的首要核心，以高質量、可持續的戰略發展路徑為基礎。同時， 貴集團將繼續把握市場拓展節奏，加快增值服務業務孵化，完善智能物業管理體系建設，以「品質領先、多元培育、資源整合及智能」為核心競爭力，實現高質量的長期增長及發展。

## 2. 建議授出的理由及裨益

激勵計劃旨在建立和完善 貴公司中長期激勵機制，將股東利益、 貴公司利益和 貴公司核心團隊利益有機結合，充分激勵 貴公司核心管理骨幹的積極性，實現 貴公司的高質量發展。因此，建議授出目的是激勵及確保 貴集團核心員工及中級管理人員的長期持續支持及承諾，對 貴集團未來發展及業務擴張至關重要。

董事認為且吾等同意，建議授出乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

## 3. 建議授出詳情

### 3.1 背景

貴公司於2021年9月27日舉行的股東特別大會上， 貴公司當時的股東(包括獨立股東)批准採納激勵計劃以及授出特別授權以配發及發行合共最多35,300,000股限制性股份，授予價格為每股2.41港元。詳情載於 貴公司日期為2021年9月6日的通函(「該通函」)。

根據該通函，董事會原先擬授出不超過28,250,000股限制性股份(其中7,280,000股限制性股份將授予關連激勵對象，及不超過20,970,000股限制性股份將授予其他非關連激勵對象)(「先前授出」)；而預留不超過7,050,000股限制性股份將根據激勵計劃授出。待(a) 貴公司業績目標；(b)個人績效考核要求的條件滿足後，限制性股份將分三批(40%於授予日後第三年內，30%於授予日後第四年內，及30%於授予日後第五年內)釋放。先前授出項下關連激勵對象為(i) 貴公司董事及高級管理人員；及(ii) 貴公司附屬公司的董事及總經理。據管理層表示，於最後實際可行日期，根據特別授權授出的27,100,000股股份尚未行使，可歸屬於激勵對象(其中7,010,000股股份可歸屬予 貴公司於股東批准激勵計劃時的關連人士)。

根據激勵計劃，預留限制性股份的激勵對象名單應在股東特別大會(其於2021年9月27日舉行)批准激勵計劃後12個月內確定，董事會於2022年9月23日確定預留激勵對象名單。

## 獨立財務顧問函件

於2022年12月15日，董事會批准向 貴集團不超過105名僱員授出7,050,000股預留激勵限制性股份，其中(i) 2,630,000股預留激勵限制性股份將授予25名預留關連激勵對象；及(ii) 4,420,000股預留激勵限制性股份將獎勵予不超過80名其他非關連預留激勵對象（「其他預留激勵對象」）。

吾等注意到(i)建議授出的條款與先前授出者相同，即遵循激勵計劃所載條款；及(ii)預留關連激勵對象與其他預留激勵對象（根據上市規則14A章非 貴公司關連人士）所受限的條款相同。有關激勵計劃詳細條款，請參閱該通函附錄一。

### 3.2 關連預留限制性股份的分配

以下載列預留關連激勵對象名單及根據激勵計劃彼等將獲授予的關連預留限制性股份數目：

姓名	職位	崗位職責	服務年期	先前授出項下（是/否）	授出預留激勵限制性股份數目	佔最後實際可行日期已發行股份的概約百分比	佔經配發及發行7,050,000股預留激勵限制性股份擴大的已發行股份的概約百分比
<b>預留關連激勵對象</b>							
喬志新女士	附屬公司董事	商業管理業務戰略發展與日常管理及運營	5	否	570,000	0.0427%	0.0424%
王願望先生	附屬公司董事	河南區域物業管理等業務日常管理及運營	2	否	210,000	0.0157%	0.0156%
張立先生	附屬公司董事	智能化及物聯網業務日常管理及運營	6	否	200,000	0.0150%	0.0149%
王守棟先生	附屬公司董事	杭州區域物業管理等業務日常管理及運營	1	否	180,000	0.0135%	0.0134%
李廣瑞先生	附屬公司總經理	上海區域物業管理等業務日常管理及運營	1	否	150,000	0.0112%	0.0112%
林如平先生	附屬公司董事	支持上海區域物業管理等業務日常管理及運營	1	否	120,000	0.0090%	0.0089%

# 獨立財務顧問函件

姓名	職位	崗位職責	服務年期	先前授出項下承授人(是/否)	授出預留激勵限制性股份數目	估最後實際可行日期已發行股份的概約百分比	佔經配發及發行
							7,050,000股預留激勵
							限制性股份擴大的已發行股份的概約百分比
詹蓮平女士	附屬公司董事	物業管理等業務戰略發展與日常管理及運營	14	是	110,000	0.0082%	0.0082%
黃榮裕先生	附屬公司董事	商業管理業務日常管理及運營	15	是	110,000	0.0082%	0.0082%
司晨濤先生	附屬公司董事	廈門區域物業管理等業務戰略發展與日常管理及運營	17	是	80,000	0.0060%	0.0060%
高趙杰先生	附屬公司董事	華東區域物業管理等業務戰略發展與日常管理及運營	9	是	80,000	0.0060%	0.0060%
李炳森先生	附屬公司董事	商業管理業務財務負責人	6	是	80,000	0.0060%	0.0060%
張寶軍先生	附屬公司董事	東南區域物業管理等業務日常管理及運營	15	是	60,000	0.0045%	0.0045%
胡德友先生	附屬公司總經理	廈門區域物業管理等業務日常管理及運營	10	是	60,000	0.0045%	0.0045%
安喜先生	附屬公司董事	漳州區域物業管理等業務日常管理及運營	8	是	60,000	0.0045%	0.0045%
王嶠宏先生	附屬公司董事	泉州區域物業管理等業務日常管理及運營	7	是	60,000	0.0045%	0.0045%
胡玉瓊女士	附屬公司董事	川渝區域物業管理等業務日常管理及運營	9	是	60,000	0.0045%	0.0045%
諸超先生	附屬公司董事	上海區域物業管理等業務日常管理及運營	9	是	60,000	0.0045%	0.0045%
黃烽先生	附屬公司董事	福州區域物業管理等業務日常管理及運營	8	是	60,000	0.0045%	0.0045%
鄧玉玲女士	附屬公司董事	社區增值服務業務日常管理及運營	8	是	60,000	0.0045%	0.0045%

## 獨立財務顧問函件

姓名	職位	崗位職責	服務年期	先前授出項下承授人(是/否)	授出預留激勵限制性股份數目	估最後實際可行日期已發行股份的概約百分比	估經配發及發行
							7,050,000股預留激勵限制性股份擴大的已發行股份的概約百分比
鄭志松先生	附屬公司董事	寧波區域物業管理等業務日常管理及運營	17	是	60,000	0.0045%	0.0045%
朱曉波先生	附屬公司總經理	養老服務業務日常管理及運營	3	是	60,000	0.0045%	0.0045%
吳子陽先生	附屬公司董事	南寧區域物業管理等業務日常管理及運營	5	是	50,000	0.0037%	0.0037%
鄭家春先生	附屬公司監事	集團審計業務日常管理及運營	5	是	40,000	0.0030%	0.0030%
閔維娜女士	附屬公司總經理	支持長沙區域物業管理等業務日常管理及運營	6	是	40,000	0.0030%	0.0030%
李良義先生	附屬公司董事	廣州區域物業管理等業務日常管理及運營	4	是	10,000	0.0007%	0.0007%
總計					2,630,000	0.1968%	0.1958%

誠如2023年通函的「董事會函件」所述，在預留權益授出事項下合共2,630,000股限制性股份將獎勵予25名身為 貴公司附屬公司的董事、前董事(於最後實際可行日期前12個月內)、監事及總經理的預留關連激勵對象。根據 貴公司提供的資料，全部25名預留關連激勵對象於最後實際可行日期為 貴集團僱員。吾等亦注意到將獎勵予預留關連激勵對象的限制性股份數目佔 貴公司經配發及發行7,050,000股預留激勵限制性股份擴大的已發行股本約0.20%，對股東而言有非重大攤薄影響，詳情於下文「5.2潛在攤薄影響」一段中進一步討論。

吾等已與管理層討論並注意到，董事會於選擇預留關連激勵對象及釐定彼等各自的關連預留限制性股份數目時已審慎考慮多項因素，包括但不限於崗位職責、個人表現、工作經驗、工作職位及職級的重要性、貢獻水平、服務年期以及先前授出項下的配發。吾等注意到，有關甄選及釐定標準適用於所有預留激勵對象，不論其是否為上市規則第14A章項下 貴公司的

## 獨立財務顧問函件

關連人士，顯示預留關連激勵對象及其他預留激勵對象均已就此獲公平對待。此外，吾等認為，上述董事會甄選標準可識別對 貴集團發展至關重要的 貴集團核心員工，因此符合激勵計劃的目的。鑒於上文所述，吾等認為董事會於釐定預留關連激勵對象時所考慮的標準屬公平合理。

就此，吾等已取得並審閱25名預留關連激勵對象的完整名單(載列(其中包括)彼等的姓名、工作職位及職級、僱用日期、服務年期及關連預留限制性股份數目的詳情)。吾等從管理層注意到，董事會認為所有預留關連激勵對象均在各自的專長方面擁有豐富經驗。根據吾等對可獲得的資料的審閱及與管理層的討論，吾等注意到，全部25名預留關連激勵對象均擔任 貴公司附屬公司的主要管理職位平均約八年。就因身為 貴公司附屬公司的前任董事(於最後實際可行日期前12個月內)而成為 貴公司關連人士的人士而言，吾等已與管理層討論並注意到(i)彼等為 貴集團的現任僱員，在附屬公司層面發揮重要作用；及(ii)彼等於 貴集團的工作職位變動乃由於正常業務常規及內部組織重組所致。誠如管理層所告知，全部預留關連激勵對象均對 貴集團的長期發展發揮重要作用，且過往曾對 貴集團作出重大貢獻，及預期日後將繼續為 貴集團作出貢獻。吾等亦注意到，將予授出的關連預留限制性股份數目與以下因素相關及釐定：(i)彼等各自的工作職位及職級；(ii)其崗位職責，例如是否有任何戰略或日常參與，以及相應的貢獻水平；及(iii)工作經驗及服務年期。就於先前授出已獲授予限制性股份的預留關連激勵對象而言，吾等注意到彼等各自將獲授予的關連預留限制性股份數目一般少於其他預留關連激勵對象(其於先前授出未獲授予任何限制性股份)。董事會認為，向彼等授出預留關連限制性股份將使彼等的個人目標與 貴集團一致，並進一步激勵彼等提升 貴集團的表現。

經考慮上述預留關連激勵對象的背景資料及吾等與管理層的討論，吾等注意到全部預留關連激勵對象(i)均具備對 貴集團增長及發展至關重要的相關經驗及/或專業知識；(ii)擔任 貴集團的主要管理職務，預期將繼續對 貴集團作出重大貢獻；及(iii)董事會認為其對 貴集團有重大貢獻。

因此，吾等認為，預留關連激勵對象及相關關連預留限制性股份數目已根據上述標準甄選及釐定。吾等亦認同管理層的觀點，認為建議授出可激勵彼等繼續為 貴集團的進一步增長及發展作出貢獻。

為進一步評估授予彼等各自數目的關連預留限制性股份的合理性，吾等已對預留關連激勵對象的薪酬待遇進行分析。就此而言，吾等已向管理層取得預留關連激勵對象的相關薪酬資料(包括與相關級別對應的年度待遇)。吾等已盡可能根據公開所得資料對中國物業管理公司管理職位薪酬待遇的行業水平進行研究。吾等注意到，作為 貴公司附屬公司主要管理職位的預留關連激勵對象的薪酬範圍整體上與行業水平一致。因此，管理層認為且吾等同意，經考慮彼等目前的薪酬待遇與行業水平相比，向預留關連激勵對象授出關連預留限制性股份屬公平合理。

### 3.3 授予價格

誠如2023年通函所屬，吾等注意到每股2.41港元的授予價格乃經參考中國國有控股上市公司實施股權激勵的相關政策而釐定。特別是，限制性股份的授予價格將不低於股份面值，且不低於下列價格之較高者：

- (i) 基準日股份於聯交所所報收市價的50%；及
- (ii) 緊接基準日前連續五個交易日股份於聯交所所報平均收市價的50%。

就此，吾等已取得並審閱上述政策，並注意到授予價格乃遵守相關政策釐定，其中(i)股份於基準日於聯交所所報收市價為每股4.81港元，授予價格折讓約49.90%；及(ii)股份緊接基準日前連續五個交易日於聯交所所報平均收市價為每股4.65港元，授予價格折讓約48.17%。

此外，吾等認為，授予價格(較股份現行市價有所折讓)可提供激勵及挽留預留關連激勵對象，以繼續為 貴集團的營運及進一步發展作出貢獻，與上文所述激勵計劃的目的之一致。此外，吾等注意到，預留關連激勵對象的授予價格與其他預留激勵對象者相同，顯示預留關連激勵對象及其他預

留激勵對象均已就此獲公平對待。從可資比較分析的角度(於下文「4.可資比較分析」一段進一步闡述)，吾等注意到，與可資比較公司(定義見下文)的類似股份獎勵計劃項下的授予價格水平相比，授予價格水平相對於定價基準日的現行市價者對 貴公司而言更為有利。

鑒於上文所述，吾等認為建議授出的授予價格屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

### 3.4 限售期及解除限售條件

吾等注意到，關連預留限制性股份存在限售機制，其將於關連預留限制性股份授予日起計24個月至48個月之間分三批解除。每個批次的限售解除亦須受限於一套全面歸屬條件限制，涉及(i) 貴公司的業績目標，包括 貴公司的經濟增加值、總市值及營業利潤；及(ii)各預留關連激勵對象的個人績效考核結果。有關限售期及解除限售安排的詳情，請參閱2023年通函「董事會函件」中「限售期、解除限售安排及歸屬」一段。

吾等認為該限售機制符合激勵計劃的目的，有效協調預留關連激勵對象與長期股東的利益，促進 貴集團長期增長及發展，因為關連預留限制性股份的可變現價值取決於股份的未來價格表現，亦對 貴集團及獨立股東整體有利。此外，吾等注意到預留關連激勵對象的限售機制與其他預留激勵對象者相同，顯示預留關連激勵對象及其他預留激勵對象均已就此獲公平對待。

從可資比較分析的角度(於下文「4.可資比較分析」一段進一步闡述)，吾等注意到，關連預留限制性股份的限售期與可資比較公司者相當；而概無可資比較公司有類似的解除限售歸屬條件。誠如以上所述，吾等認為激勵計劃項下該解除限售歸屬條件可為對 貴集團整體發展及業務成功作出貢獻的預留關連激勵對象提供動力及誘因，因為解除禁售須視乎(i) 貴集團財務表現達到增長；及(ii)滿意的個人表現。因此，吾等認為解除限售歸屬條件屬公平合理。

鑒於上文所述，吾等認為關連預留限制性股份的限售期及解除限售安排屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益，為預留關連激勵對象提供激勵及動力，使其為 貴集團的未來增長及發展作出貢獻。

### 3.5 本節摘要

根據上文，吾等認為建議授出的條款按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

## 4. 可資比較分析

為進一步評估建議授出的主要條款是否公平合理，吾等已考慮可資比較公司採納的股份獎勵計劃。根據吾等所深知及公開可得資料，吾等已按照下列標準審閱及考慮可資比較公司：

- (i) 於同一行業的公司(即主要於中國參與物業管理及相關業務)；
- (ii) 於聯交所主板上市且規模可與 貴公司比較，市值介乎10億港元至100億港元(該公告日期 貴公司收市市值約為61億港元)；及
- (iii) 營運規模可與 貴集團比較，管理面積介乎15,000,000平方米至55,000,000平方米之間(根據2022年中期報告， 貴集團管理面積約為37,300,000平方米)。

根據上述標準，吾等已識別出兩家自2020年起採納股份獎勵計劃並授出獎勵股份的可資比較公司(「可資比較公司」)。儘管僅有兩間可資比較公司，但根據上述標準，吾等認為獲選的可資比較公司為具代表性樣本，足以讓吾等對建議授出的主要條款的公平及合理性形成有意義的分析，原因是可資比較公司包括所有於聯交所主板上市、於中國營運且業務性質與 貴集團類似，且營運規模與 貴集團相若的物業管理公司。吾等認為以2020年起計的回顧期間屬合理，可提供可資比較公司近期具代表性的樣本，反映當前市場氣氛以及經濟及金融市場週期，特別是自COVID-19疫情爆發以來的情況。吾等認為，基於上述基準，該等可資比較公司為詳盡清單，由於其反映與 貴集團主要業務相類似的公司於公開市場所採納限制性股份獎勵計劃的一般特性，故屬公平及具代表性。股

## 獨立財務顧問函件

東務請垂注，貴公司業務、營運及前景與可資比較公司並不相同，而吾等並無就此進行任何深入調查。

股份代號	公司名稱	採納股份獎勵計劃日期	授出公告日期	承授人	限售/歸屬期間/日期	表現相關歸屬條件	授予價格對股價百分比
1965	朗詩綠色生活服務有限公司	2022年 3月18日	2022年 7月5日	3名承授人 (包括2名 關連人士)	2027年7月5日	無指定	0%
9909	寶龍商業管理控股有限公司	2020年 9月10日	2020年 9月10日	1名承授人 (為關連人士)	(i) 50%獎勵股份應於開始日期的第三週年，即2023年6月1日歸屬；及  (ii) 50%獎勵股份應於開始日期的第五週年，即2025年6月1日歸屬	無指定	0%
2156	貴公司	2021年 9月27日	2022年 12月15日	105名承授人 (包括25名 關連人士)	(i) 40%獎勵股份自授予日起24個月後的首個交易日起至授予日起36個月內的最後一個交易日當日止歸屬；  (ii) 30%獎勵股份自授予日起36個月後的首個交易日起至授予日起48個月內的最後一個交易日當日止歸屬；及  (iii) 30%獎勵股份自授予日起48個月後的首個交易日起至授予日起60個月內的最後一個交易日當日止歸屬。	視乎(i) 貴公司表現目標；及(ii)個人表現評估結果而定	該公告日期收市價的53.1%

### 授予價格

按照上表所示，根據可資比較公司所採納股份獎勵計劃，吾等注意到股份乃以零代價獎勵予承授人。相比之下，建議授出的預留關連激勵對象須支付每股2.41港元的授予價格以認購關連預留限制性股份，誠如下文「5.1

潛在財務影響」一段進一步論述，認購代價將使 貴集團的財政狀況有所改善，對 貴公司較為有利。此外，吾等認為較股份現行市價折讓的授予價格可為預留關連激勵對象提供激勵並保留彼等繼續為 貴集團的營運及進一步發展作出貢獻，符合上文所述激勵計劃目的。

誠如上文「3.3 授予價格」一段所述，吾等亦注意到授予價格乃經參考中國國有控股上市公司實施股權激勵的相關政策而釐定。

#### 限售期及解除限售條件

按照上表所示，吾等注意到(i)可資比較公司之一的朗詩綠色生活服務有限公司所採納股份獎勵計劃的限售期約為五年；及(ii)另一可資比較公司寶龍商業管理控股有限公司所採納股份獎勵計劃的限售期介乎約三至五年，並將會分兩批發放。吾等注意到，關連預留限制性股份分三批介乎24個月至48個月發放的限售機制可與可資比較公司作比較。

此外，吾等注意到關連預留限制性股份的發放須符合上文所述一整套歸屬條件，概無可資比較公司訂有類似解除限售歸屬條件。

## 5. 建議授出的財務影響

### 5.1 潛在財務影響

根據摘錄自2021年年報的相關會計政策，就授出限制性股份而言，以股份為基礎的付款所支銷的金額參照所授出限制性股份的公平值並計及於授出日期所有與授出相關的非歸屬條件而釐定。總開支乃按直線法於有關歸屬期內入賬，並相應撥入權益項下的資本儲備。

為作說明，假設全數認購及相應授出2,630,000股關連預留限制性股份， 貴集團預期於截至2023年及2024年12月31日止年度分別錄得以股份為基礎的付款開支約1.8百萬港元及2.1百萬港元。就比較目的而言，誠如上文「1.2 貴集團的財務資料」一段所述，截至2021年12月31日止年度 貴集團的收益及溢利分別約為人民幣1,556.6百萬元及人民幣160.9百萬元。因此，管理層認為而吾等認同彼等意見，對 貴集團綜合損益表的財務影響屬公平、合理及可予接受。

此外，配發及發行關連預留限制性股份將為 貴集團帶來最大所得款項總額約6.3百萬港元。根據2023年通函「董事會函件」所述， 貴公司擬將所得款項淨額用作一般營運資金。因此，預期配發及發行關連預留限制性股份將改善 貴集團的流動資金狀況。

## 5.2 潛在攤薄影響

根據建議授出將向預留關連激勵對象授出及發行的新股份最高數目相當於經配發及發行7,050,000股預留激勵限制性股份後擴大的 貴公司已發行股本約0.20%。就此，吾等已取得並審視管理層的相關工作以確認有關攤薄影響。由於每家公司股份獎勵計劃有各自的情況及標準，與其他公司比較股份獎勵計劃的潛在攤薄影響不一定具意義，吾等相信對股東的潛在攤薄影響有限及可予接受，故整體而言保留及激勵人才對 貴集團增長的好處大於對 貴公司及股東的潛在股權影響。

## 推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為儘管建議授出並非於 貴集團日常及一般業務過程中進行，惟其按正常商業條款釐定，屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

因此，吾等推薦獨立股東以及推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會表決贊成所提呈決議案以批准建議授出。

此 致

香港灣仔  
皇后大道東213號  
胡忠大廈  
35樓3517室  
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  
浩德融資有限公司  
執行董事  
梁綽然  
謹啟

2023年1月17日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動及獲批准從事保薦人工作。彼亦為Altus Investments Limited之負責人員，根據證券及期貨條例獲發牌從事第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區的企業融資顧問及商業領域方面擁有逾30年經驗，尤其是彼曾參與多項首次公開發售之保薦工作，並擔任不同企業融資交易之財務顧問或獨立財務顧問。

## 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，林偉國先生被視為擁有Diamond Firetail所持有股份的權益。喬海俠女士、許伊旋先生及黃黨輝先生以上述全權信託受益人身份分別於770,561股、1,541,070股及513,690股股份中擁有權益。
- (3) 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受託人(其代表激勵對象持有股份)。根據激勵計劃，作為激勵對象，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	49,263,506 (附註2)	2.83%
	建發國際	信託的受益人 (除全權信託權益外)	890,000 (附註3)	0.05%
喬海俠女士	建發國際	信託的受益人	724,272 (附註2)	0.04%
	建發國際	實益擁有人	32,000	0.00%
許伊旋先生	建發國際	信託的受益人	1,448,495 (附註2)	0.08%
	建發國際	信託的受益人 (除全權信託權益外)	810,000 (附註3)	0.05%
黃黨輝先生	建發國際	信託的受益人	482,832 (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1,738,020,891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、許伊旋先生及黃黨輝先生以上述全權信託受益人身份分別於724,272股、1,448,495股及482,832股建發國際股份中擁有權益。
- (3) 建發國際的二零二一年限制性股份激勵計劃及二零二二年限制性股份激勵計劃獲批准，而35,300,000股及100,000,000股建發國際普通股分別獲配發及發行予該等激勵計劃的受託人(其代表該等激勵計劃的激勵對象持有建發國際普通股)。根據該等激勵計劃，作為該等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890,000股及810,000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、總經理兼 黨委委員
	建發國際	執行董事兼行政總裁
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
浩德融資有限公司	獲准進行證券及期貨條例項下第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)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. 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。

## 9. 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) 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；
- (b) 獨立財務顧問發出的函件，全文載於本通函第IFA-1至IFA-18頁；
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段所提述的書面同意書；及
- (d) 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2023年2月10日(星期五)上午10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：

- (a) 批准及確認根據2021年限制性股份激勵計劃向本公司附屬公司的25名董事、監事及總經理(均為本公司關連人士)授出2,630,000股本公司限制性股份(「關連預留限制性股份」)；及
- (b) 授權任何一名董事就根據2021年限制性股份激勵計劃授出關連預留限制性股份作出一切事宜及簽署一切文件。」

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，2023年1月17日

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：

- 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。

## 股東特別大會通告

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2023年2月7日(星期二)至2023年2月10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2023年2月6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. 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。
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

## 股東特別大會通告

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。