

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

**ALTUS CAPITAL LIMITED**  
浩德融資有限公司

本公司謹訂於二零二五年十二月三十日(星期二)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。

二零二五年十二月九日

## 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

## 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：

「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、建發國際與本公司所訂立日期為二零二二年十月十九日的業務框架協議，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
「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)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	本公司將於二零二五年十二月三十日(星期二)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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

## 釋 義

「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而成立
「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	二零二五年十二月三日，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
「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
「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

## 釋 義

「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二零二五年十月三十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
「%」	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(主席)

黃黨輝先生(行政總裁)

非執行董事：

林偉國先生

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：

Vistra (BVI) Limited

Vistra Corporate Services Centre

Wickhams Cay II

Road Town

Tortola

British Virgin Islands

VG 1110

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二零二五年十月三十日的公告。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

茲提述本公司日期為二零二二年十月十九日的公告，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。

於二零二五年十月三十日(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二零二五年十二月三十一日到期的業務框架協議。經重續業務框架協議的主要條款如下：

### 日期

二零二五年十月三十日

### 訂約方

- (1) 建發房產
- (2) 建發國際
- (3) 本公司

### 年期

二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日，惟須待獨立股東批准

### 標的事項

本集團及其合營公司將向(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，主要包括向未出售的商品房屋、已出售但未交付的物業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」)；

- 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「慧生活」手機應用程式的營運(「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

### 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乘以管理面積計算。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)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

經過下列程序後，就每項服務收取的服務費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) 考慮到(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

本集團於二零二三年、二零二四年及二零二五年上半年在成本加成機制下的預期毛利率與本集團非業主增值服務整體毛利率約17%至18%一致，其可能會按上述公式所示應付稅款進一步下調，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上述公式所示應付稅款等其他因素影響，故此高於作為間接管理費收取的百分比(即10%至15%)，且已參考本集團於經重續業務框架協議日期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。根據公開可得資料及本公司的研究分析，六家與本公司業務規模相若且提供類似服務的上市物業管理公司，其基準毛利率於二零二三年、二零二四年及二零二五年上半年分別約為20%、16%

及15%(視乎服務規模、服務內容及服務提供者所在地區的差異而作出調整)。因此，本公司認為，現時非業主增值服務的成本加成機制收費水平，與市場可資比較水平並無重大偏差。鑒於本集團現時的業務規模，有關收費水平屬公平合理，並符合市場慣例。

根據上文所述，董事會認為，按「成本加成」機制訂立的定價政策公平合理。

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)。基於前述分析，相關業務部門根據本集團內部的測算提出建議價格，並經有關負責人審批後確定。

### 付款條款

經重續業務框架協議的付款條款，將由與訂約方進行業務交易的公司根據實際情況磋商釐定。一般而言，物業管理服務的服務費通常按月或按季結算及支付，而社區增值及協同服務以及非業主增值服務的服務費則根據相關服務進展視具體情況進行結算及支付。

### 定價機制與內部監控

適用於上述各項服務的定價政策如下：

- (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) 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
- (c) 當地調查團隊將透過參考由本集團與獨立第三方於現行項目中進行至少兩宗可比交易(即在以下方面具備相似(即使非完全相同)特徵的交易：(i)物業類型(如住宅或非住宅)；(ii)地理位置(如城市層級及項目周邊環境)；(iii)所提供服務的範圍與品質)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。倘本集團無法根據上述標準在其資料庫中收集到充分資料，則將同時考慮同業公司開展的交易或過往項目。

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。本公司亦可接洽當地具備豐富商業經驗的業務夥伴或客戶，並透過其資料庫索取報價。在任何情況下，本公司將確保收集足夠數據，以提供至少兩個附參考價值的定價基準，從而評估其關連人士所建議的費用是否公平合理。

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。

為確保各項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，已實施下列內部監控政策及程序：

- (a) 由本公司財務總監(「**財務總監**」)領導，並由財務及審計人員組成的工作團隊，負責檢討釐定收取服務費的磋商及決策程序。工作團隊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；

## 董事會函件

- (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，本集團將持續追蹤成本資料，以便更有效制定及調整相應定價模型；
- (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，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交易的情況，包括但不限於報告期內訂立有關交易的類型、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) 倘審核委員會認為建議年度上限未必足夠，經重續業務框架協議項下的相關交易須立即停止(如必要)，並履行相關程序以遵守相關規定。

# 董事會函件

## 過往交易金額

於二零二三年及二零二四年及截至二零二五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
	二零二三年	二零二四年	二零二五年
<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)	118	90	47
過往年度上限(人民幣百萬元)	150	158	165*
<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)	1,014	1,058	468
過往年度上限(人民幣百萬元)	1,050	1,250	1,500*
<b>過往交易金額總計 (人民幣百萬元)</b>	<b><u>1,133</u></b>	<b><u>1,147</u></b>	<b><u>516</u></b>

\* 即截至二零二五年十二月三十一日止年度的年度上限

## 建議年度上限

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，(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		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	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	180	200	220
餘下建發國際集團應付的服務費	<u>1,640</u>	<u>1,890</u>	<u>2,170</u>
<b>總計</b>	<b><u>1,820</u></b>	<b><u>2,090</u></b>	<b><u>2,390</u></b>

在釐定建議年度上限時，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；
- (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，包括預期經營成本(如勞工成本等)上升、標準更高的服務質量及服務範圍增加可能導致的服務費用預計增幅；及
- (d) 根據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。

與餘下建發國際集團的交易的建議年度上限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過往交易金額於二零二四年顯示同比增長。二零二五年上半年實際交易金額較二零二四年同期減少約9%，乃由於餘下建發國際集團於二零二五年上半年物業交付進度低於預期，有關交付預計將在下半年及未來三年內逐步恢復正常；
- (ii) 本集團向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佔比呈上升趨勢；
- (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年維持或有輕微增長，因本公司認為在當前市場預期下，物業管理服務費的收費水平將與歷史水平大致持平。然而預期營運成本(如勞工成本)上升、標準更高的服務質量、服務範圍增加，以及房地產業復甦等因素，可能導致收費水平溫和增長；
- (iv) 餘下建發國際集團物業開發業務預期積極正面，而隨著餘下建發國際集團憑藉其雄厚土地儲備持續開發項目，將有更多項目陸續交付。經考慮：(i)建發國際於二零二五年六月三十日的土地儲備約為12.7百萬平方米，較其於二零二四年十二月三十一日的土地儲備增加2%；(ii)建發國際於截至二零二五年六月三十日止六個月的歸屬股東權益的合約銷售額約為人民幣534億元，較去年同期增長5%；(iii)建發國際於二零二五年六月三十日的開發中物業總值約為人民幣2,439億元，較二零二四年十二月三十一日增長約9%；及(iv)建發國際加速庫存周轉並提升核心城市市佔率的策略，餘下建發國際集團的物業開發業務規模或將持續擴大，未來三年將有更多項目交付，此趨勢將帶動本集團物業管理服務需求於未來三年增長。

就本集團與餘下建發房產集團及其關聯公司的交易的建議年度上限乃由於以下理由釐定：

- (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過往交易金額保持穩定；



- (ii) 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年基本持平或略高；
- (iii) 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，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。

### 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、非業主增值服務以及商業物業運營管理服務。於最後實際可行日期，建發國際持有536,932,364股股份並控制219,945,505股股份的投票權，佔於最後實際可行日期股份總額約53.75%；及益能持有85,633,525股股份（不包括219,945,505股股份，其投票權已委託予建發國際），佔於最後實際可行日期股份約6.08%。

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64.654%及35.346%權益。建發股份由其公眾股東及廈門建發分別擁有53.21%及46.79%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。其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，(i) 益能持有建發國際已發行股本約55.68%；(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

由於：(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；及(ii)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之間長久良好的合作關係，而維持這段關係將繼續產生彼等之間良好的協同效應，並維持本集團穩定的收入來源及保持其行業競爭力，故董事(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，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。

由於林偉國先生及許伊旋先生為建發國際的董事，故彼等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，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。

本公司已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，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 股東特別大會

本公司將於二零二五年十二月三十日(星期二)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。建發國際(持有536,932,364股股份並控制219,945,505股已發行股份的投票權，合共佔於最後實際可行日期股份約53.75%)及益能(持有85,633,525股已發行股份(不包括219,945,505股已發行股份，其投票權已委託予建發國際)，佔於最後實際可行日期股份約6.08%)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及建議年度上限所提呈決議案放棄投票。

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。

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。本公司將於二零二五年十二月二十三日(星期二)至二零二五年十二月三十日(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。釐定股東是否符合資格出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期為二零二五年十二月三十日(星期二)。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二零二五年十二月二十二日(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。凡於二零二五年十二月三十日(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。獨立財務顧問浩德融資有限公司已獲本公司委任，以就此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-15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  
主席兼執行董事  
喬海俠  
謹啟

二零二五年十二月九日

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經重續業務框架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 重續業務框架協議**

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日期為二零二五年十二月九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。浩德融資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-15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

二零二五年十二月九日

以下為浩德融資有限公司就經重續業務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入通函而編製。

ALTUS

浩德融資有限公司  
香港中環  
永和街21號

敬啟者：

持續關連交易  
重續業務框架協議

緒言

吾等提述獲委聘為獨立財務顧問，以就經重續業務框架協議、其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。有關詳情載於 貴公司日期為二零二五年十二月九日的通函(「通函」)(本函件構成其中一部分)內「董事會函件」。除本函件所界定者或文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零二二年十月十九日的公告，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。

於二零二五年十月三十日(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二零二五年十二月三十一日到期的業務框架協議。

## 上市規則的涵義

建發房產及建發國際均為 貴公司的控股股東，因此為 貴公司的關連人士。據此，根據上市規則第14A章，經重續業務框架協議項下擬進行交易構成 貴公司的持續關連交易。

由於根據上市規則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。

由於林偉國先生及許伊旋先生為建發國際的董事，故彼等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，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。

## 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)經重續業務框架協議的條款是否公平合理；(ii)經重續業務框架協議及其項下擬進行交易是否按一般商業條款訂立、於 貴集團一般日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益；(iii)建議年度上限是否屬公平合理；及(iv)獨立股東應如何就將於股東特別大會提呈的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)經重續業務框架協議的條款是否公平合理；(ii)經重續業務框架協議及其項下擬進行交易是否按一般商業條款訂立、於 貴集團一般日常業務過程中進行，並符合 貴公司及股東的整體利益；(iii)建議年度上限是否屬公平合理；及(iv)獨立股東應如何就將於股東特別大會提呈的決議案投票，向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。



吾等於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經重續業務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限提供意見的酬金乃按市場水平釐定及並非以成功通過於股東特別大會提呈的決議案為條件，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)業務框架協議；(ii)經重續業務框架協議；及(iii)通函所載其他資料。

吾等亦倚賴通函所載或提述及／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，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. 有關 貴集團、建發房產及建發國際的資料

#### 1.1. 貴集團

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、非業主增值服務業務以及商業物業運營管理服務。於最後實際可行日期，建發國際持有536,932,364股股份並控制219,945,505股股份的投票權，佔於最後實際可行日期股份總額約53.75%；及益能持有85,633,525股股份（不包括219,945,505股股份，其投票權已委託予建發國際），佔於最後實際可行日期股份約6.08%。

#### 1.2. 建發房產

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64.654%及35.346%權益。建發股份由其公眾股東及廈門建發分別擁有53.21%及46.79%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。

#### 1.3. 建發國際

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。其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，(i)益能持有建發國際已發行股本約55.68%；(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。

## 2. 經重續業務框架協議

### 2.1. 訂立經重續業務框架協議的理由及裨益

經考慮上文「1.有關 貴集團、建發房產及建發國際的資料」一段所述 貴集團的主要活動，吾等認為，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、社區增值與協同服務及非業主增值服務，乃屬 貴集團日常及一般業務過程。吾等特別注意到， 貴集團提供的該等服務符合 貴公司於截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告中所述的使命，即成為「讓客戶放心，最值得信賴的物業公司」。

鑒於業務框架協議的年期將於二零二五年十二月三十一日屆滿，經重續業務框架協議旨在延續現行安排，於 貴集團一般及日常業務過程中繼續提供前述服務。

鑒於 貴集團與餘下建發房產集團及其關聯公司及餘下建發國際集團之間已建立的業務關係及於業務交易中展現的可靠往績，吾等從管理層得悉，向上述各方提供服務為 貴集團帶來穩定的收入來源。因此，鑒於上文所述可為 貴集團帶來的效益，持續與上述各方維持業務關係對 貴集團的長遠發展有利。

整體而言，管理層相信且吾等亦同意，經重續業務框架協議項下擬進行交易將繼續於 貴集團日常及一般業務過程中進行，並符合 貴公司及股東整體利益。

## 2.2. 經重續業務框架協議的主要條款

經重續業務框架協議的主要條款概述如下。有關詳情，請參閱通函「董事會函件」內「重續業務框架協議」一段。

年期：二零二六年一月一日起至二零二八年十二月三十一日，惟須待獨立股東批准

標的事項：貴集團及其合營公司將向(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下列服務：

- 1) 物業管理服務
- 2) 社區增值及協同服務
- 3) 非業主增值服務

定價政策：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乘以管理面積計算。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)貴集團的目標利潤率；(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

就每項服務收取的服務費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。

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 貴集團的含稅收入)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

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 貴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。

吾等的工作成果與觀點

吾等已比較業務框架協議與經重續業務框架協議的條款。吾等注意到，經重續業務框架協議的主要條款與業務框架協議的條款實質上相同。

吾等得悉， 貴集團已制定內部監控政策及程序(詳見下文「3.內部監控政策及程序」一段)，以確保向餘下建發房產集團及其關聯公司以及餘下建發國際集團提供服務乃按對 貴集團而言不遜於向獨立第三方客戶提供的條款進行。就此，吾等已取得 貴集團與(i)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(ii)餘下建發國際集團根據業務框架協議於(i)截至二零二三年十二月三十一日止年度；(ii)截至二零二四年十二月三十一日止年度；及(iii)截至二零二五年六月三十日止六個月訂立交易的完整清單，並注意到各年度／期間分別進行逾800、800及700宗交易。吾等已考慮抽樣的目的乃為確定定價政策是否已貫徹執行，並從業務框架協議項下擬進行交易中，共選出30份樣本進行審閱(「交易樣本」)。

交易樣本乃根據以下準則挑選：(i)截至二零二三年十二月三十一日止年度；(ii)截至二零二四年十二月三十一日止年度；及(iii)截至二零二五年六月三十日止六個月各自的(i)前五大交易(按交易金額計算)；及(ii)隨機選取的五宗交易。30份交易樣本中，(i)以服務類別計算，其中七份與項目管理服務相關，九份與社區增值及協同服務相關，及14份與非業主增值服務相關；及(ii)以對手方計算，其中八份與餘下建發房產集團及其關聯公司進行的交易有關，及22份與餘下建發國際集團進行的交易相關。

對應 貴公司提供的每份交易樣本，吾等已將交易樣本的定價條款及付款條款，與 貴集團向獨立第三方客戶提供的類似服務所採用的定價條款及付款條款進行比較，並注意到向餘下建發房產集團及其關聯公司以及餘下建發國際集團提供的定價條款及付款條款對 貴集團而言並不遜於向獨立第三方客戶提供的條款。此外，吾等從交易樣本中注意到，上述定價政策已於適當情況下獲得遵守：(i)就物業管理服務以及社區增值及協同服務而言，相關物業管理費或服務費乃參考兩項可資比較交易等因素而釐定；及(ii)就非業主增值服務而言，服務費一般按成本加成機制計算。

鑒於所取得及審閱的交易樣本(i)涵蓋業務框架協議的期間；及(ii)涵蓋 貴集團根據業務框架協議提供的各類服務，吾等認為樣本數量足以說明 貴集團的內部監控政策及程序已獲得遵守，並符合上述向餘下建發房產集團及其關聯公司以及餘下建發國際集團提供服務的定價政策。吾等亦相信，現有措施足以確保經重續業務框架協議項下擬進行交易將持續按正常商業條款進行，並參照前述定價政策，因而屬公平合理。

基於上述考量，吾等認為經重續業務框架協議的條款乃按正常商業條件訂立，且屬公平合理。

### 2.3. 建議年度上限

為評估建議年度上限的公平性與合理性，吾等已考慮以下因素。

#### 2.3.1. 過往年度上限及交易金額

下表概述(i)截至二零二三年及二零二四年十二月三十一日止年度以及截至二零二五年六月三十日止六個月，(a)餘下建發房產集團及其關聯公司；及(b)餘下建發國際集團根據業務框架協議支付的服務費的過往交易金額；及(ii)相應的過往年度上限。

	截至 十二月三十一日止年度 二零二三年	截至 十二月三十一日止年度 二零二四年 (人民幣百萬元)	截至六月三十日 止六個月 二零二五年
餘下建發房產集團及其 關聯公司支付的服務費			
過往交易金額	118	90	47
過往年度上限	150	158	165 (截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度)
使用率	78.7%	57.0%	28.5% (附註)
餘下建發國際集團支付的服務費			
過往交易金額	1,014	1,058	468
過往年度上限	1,050	1,250	1,500 (截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度)
使用率	96.6%	84.6%	31.2% (附註)
總計			
過往交易金額	1,133	1,147	516
過往年度上限	1,200	1,408	1,665 (截至 二零二五年 十二月三十一日 止年度)
使用率	94.4%	81.5%	31.0% (附註)

## 獨立財務顧問函件

附註： 此使用率乃根據(i)截至二零二五年六月三十日止六個月的過往交易金額；除以(ii)截至二零二五年十二月三十一日止年度的過往年度上限而計算。

誠如上表所示，過往年度上限的整體使用率相對較高，於二零二三年及二零二四年分別約為94.4%及81.5%。此主要歸因於與餘下建發國際集團交易的年度上限使用率偏高，佔整體年度上限的大部分份額。截至二零二五年六月三十日止六個月，實際交易金額佔截至二零二五年十二月三十一日止年度整體年度上限約31.0%。

就實際交易金額而言，貴集團於二零二四年根據業務框架協議向餘下建發房產集團及其關聯公司以及餘下建發國際集團提供服務的金額約為人民幣1,147百萬元，較二零二三年約人民幣1,133百萬元微增約1.2%。截至二零二五年六月三十日止六個月的整體實際交易金額約為人民幣516百萬元。僅供說明用途，根據六個月實際數據推算，二零二五年全年交易金額約為人民幣1,032百萬元，較二零二四年錄得的金額減少約10.0%。就此，吾等從管理層得悉，實際交易金額下跌主要由於餘下建發國際集團及餘下建發房產集團於二零二五年上半年物業交付進度低於預期所致，預期該情況將於下半年逐步恢復正常。

總體而言，吾等注意到貴集團已大幅動用業務框架協議下的過往年度上限，而相應的實際交易金額相對穩定。



### 2.3.2. 建議年度上限

下表載列截至二零二八年十二月三十一日止三個年度，(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的建議年度上限。

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二六年	二零二七年	二零二八年
	(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	180	200	220
餘下建發國際集團應付的服務費	<u>1,640</u>	<u>1,890</u>	<u>2,170</u>
<b>總計</b>	<b><u>1,820</u></b>	<b><u>2,090</u></b>	<b><u>2,390</u></b>

在釐定上述建議年度上限時，吾等從管理層得悉，貴公司已考慮以下因素：(i)向 貴集團支付的過往交易金額；(ii) 貴集團過往收取款項的增幅比例及增長速度；(iii)參考過往及可資比較市場水平後，貴集團預期將收取的費用；及(iv) 貴集團向餘下建發房產集團及其關聯公司以及餘下建發國際集團提供服務的需求可能增加，詳情載於通函「董事會函件」中「建議年度上限」一段。

於評估建議年度上限的公平性及合理性時，吾等已與管理層進行討論，並取得相關工作文件以供審閱。整體而言，吾等注意到二零二六年的建議年度上限為人民幣1,820百萬元，較二零二五年的過往年度上限溫和增長約9.3%，而二零二七年及二零二八年的建議年度上限亦呈現溫和增長，每年增長約15%。

於考慮建議年度上限時，吾等特別審視餘下建發國際集團應付的服務費，原因為該等費用佔截至二零二八年十二月三十一日止三個年度建議年度上限的90%以上。根據吾等對相關工作的審閱，吾等注意到管理層已假設預期收費率大致符合現行水平。未來三年交易金額的預期增長，主要來自餘下建發國際集團內部房地產活動的預期增長。就此，吾等從建發國際截至二零二五年六月三十日止六個月的中期報告中注意到：(i)建發國際於二零二五年六月三十日的土地儲備約為12,710,000平方米，較二零二四年十二月三十一日約12,431,219平方米有所增加；(ii)



## 獨立財務顧問函件

建發國際於截至二零二五年六月三十日止六個月內實現歸屬股東權益的合約銷售額約人民幣534億元，較去年同期約人民幣509億元有所增長；及(iii)建發國際於二零二五年六月三十日的開發中物業約為人民幣2,439億元，較二零二四年十二月三十一日約人民幣2,230億元有所增長。此外，吾等注意到加速存貨周轉及擴大核心城市市場佔有率乃建發國際策略之一環。此等因素顯示餘下建發國際集團的物業發展業務或將持續增長，未來三年將有更多項目交付，並須提高建議年度上限以應付貴集團服務需求的潛在增長。

此外，吾等已分析餘下建發國際集團過去五年所支付的過往服務費(詳列如下)，以進一步評估建議年度上限的公平性與合理性。

	截至 六月三十日 止六個月 截至十二月三十一日止年度					
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年	二零二四年	二零二五年
	(人民幣百萬元)					
餘下建發國際集團 支付的服務費	259	491	725	1,014	1,058	468
增長率	不適用	89.6%	47.7%	39.9%	4.3%	不適用

誠如上表所示，餘下建發國際集團過去五年支付的過往服務費增長迅速，年增長率介乎約40%至90%之間(二零二四年除外)。儘管吾等注意到此增長趨勢於二零二四年及二零二五年上半年有所放緩，但經考慮：(i)誠如上文進一步討論，根據其最新中期報告披露，其土地儲備、開發中物業及手頭合同銷售量增加，顯示餘下建發國際集團的需求可能增加，表明餘下建發國際集團的物業開發業務規模可能持續擴大，未來三年將交付更多項目，並將推動未來三年對貴集團物業管理服務需求的增長；(ii)截至二零二五年六月三十日止六個月的實際交易金額因餘下建發國際集團的物業交付進度低於預期而受不利影響，惟誠如上文「2.3.1.過往年度上限及交易金額」一段所述，預期有關情況將於下半年逐步回復正常；(iii)上表所示貴集團過往取得增長；(iv)過往年

度上限使用率相對較高；及(v)餘下建發國際集團的房地產業務的進一步增長潛力，吾等認為，在釐定未來三年的建議年度上限時，假設增長率為10%至15%乃屬合理。

就餘下建發房產集團及其關聯公司應付的服務費而言，相關建議年度上限於未來三年的增長率略為下調至約10%至11%。根據吾等對相關工作的審閱，吾等注意到管理層同樣假設預期收費率將大致符合現行水平。吾等從管理層獲悉，儘管餘下建發房產集團近年放緩收購土地步伐，但未來三年或將視市況重啟物業發展收購計劃。此舉可能增加其對貴集團服務的需求，吾等獲悉各項建議年度上限乃經考慮此潛在因素後釐定。

鑒於上文所述，並考慮到：(i)根據經重續業務框架協議，貴集團無義務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服務，亦無須耗盡建議年度上限；(ii)建議年度上限可為貴集團提供靈活彈性，使其能根據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未來需求向彼等提供服務；及(iii)貴集團已制定內部監控政策及程序，確保貴集團向餘下建發房產集團及其關聯公司以及餘下建發國際集團提供服務時，將以公平、合理且對貴集團而言不遜於獨立第三方客戶所獲提供條款的條款進行，吾等認為建議年度上限屬公平合理。

### 3. 內部監控政策及程序

吾等已取得並審閱貴集團有關經重續業務框架協議的內部監控政策及程序，並注意到：

- (a) 由貴公司財務總監(「**財務總監**」)領導，並由財務及審計人員組成的工作團隊，負責檢討釐定收取服務費的磋商及決策程序。工作團隊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。數據庫將於考慮到通函內「董事會函件」所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，貴集團將持續追蹤成本資料，以便更有效制定及調整相應定價模型；
- (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，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交易的情況，包括但不限於報告期內訂立有關交易的類型、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) 倘審核委員會認為建議年度上限未必足夠，經重續業務框架協議項下的相關交易須立即停止(如必要)，並履行相關程序以遵守相關規定。

有關進一步詳情，請參閱通函所載「董事會函件」內「定價機制與內部監控」一段。

誠如上文「2.2.經重續業務框架協議的主要條款」一段所述，吾等已獨立挑選交易樣本進行審閱，並注意到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定價條款及付款條款，對貴集團而言並不遜於向獨立第三方客戶提供的條款。

此外，吾等注意到，根據上市規則第14A章的規定，貴公司的外聘核數師及獨立非執行董事將對該等交易進行年度審閱。就此，吾等從貴公司截至二零二四年十二月三十一日止年度的年報中注意到，貴公司外聘核數師及獨立非執行董事已對業務框架協議項下擬進行的持續關連交易進行年度審閱，且有關年度審閱並無發現任何異常情況。

## 獨立財務顧問函件

基於上述情況，管理層認為，且吾等亦同意，有關經重續業務框架協議的內部監控政策及程序屬充分及合理。

### 推薦建議

經考慮上述主要因素後，吾等認為：(i)經重續業務框架協議的條款屬公平合理；(ii)經重續業務框架協議及其項下擬進行交易乃於貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款進行，並符合貴公司及股東整體利益；及(iii)建議年度上限屬公平合理。

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上投票贊成提呈的相關決議案，以批准經重續業務框架協議、其項下擬進行交易及建議年度上限。

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

梁綽然  
負責人員

李洛軒  
負責人員

謹啟

二零二五年十二月九日

梁綽然女士(「梁女士」)為浩德融資有限公司的負責人員，獲證券及期貨條例發牌可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並獲准從事保薦人工作。彼亦為浩德投資有限公司的負責人員，獲證券及期貨條例發牌可從事第1類(證券交易)受規管活動。梁女士於大中華地區的機構融資諮詢及商業領域擁有逾30年經驗，特別是曾參與首次公開招股的保薦工作，並於多項機構融資諮詢交易中擔任財務顧問或獨立財務顧問。

李洛軒先生(「李先生」)為浩德融資有限公司的負責人員，獲證券及期貨條例發牌可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並獲准從事保薦人工作。彼於香港的機構融資及諮詢擁有逾9年經驗，特別是曾參與首次公開招股的保薦工作，並於多項機構融資諮詢交易中擔任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	佔本公司權益 概約百分比 (附註1)
		股份／相關 股份數目	
林偉國先生	實益擁有人	1,979,958	0.14%
喬海俠女士	信託受益人	600,000	0.04%
	(一項酌情權益除外)	(附註2)	
	實益擁有人	1,021,979	0.07%
黃黨輝先生	信託受益人	600,000	0.04%
	(一項酌情權益除外)	(附註2)	
	實益擁有人	660,022	0.05%
許伊旋先生	實益擁有人	1,979,958	0.14%

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1,408,264,016股計算。
2. 股份已配發及發行予二零二三年限制性股份激勵計劃(「激勵計劃」)的受託人(其代表激勵計劃的激勵對象持有股份)。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	實益擁有人	1,337,459	0.06%
	建發國際	信託受益人 (一項酌情權益 除外)	510,000 (附註2)	0.02%
喬海俠女士	建發國際	實益擁有人	42,729	0.00%
許伊旋先生	建發國際	信託受益人 (一項酌情權益 除外)	468,000 (附註2)	0.02%
	建發國際	實益擁有人	1,344,458	0.06%
	建發國際	配偶權益	333,000	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2,240,154,132股計算。
2. 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」)及建發國際二零二三年限制性股份激勵計劃(「建發國際二零二三年激勵計劃」)的受託人(其代表該等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二零二二年激勵計劃激勵對象分別於由受託人根據建發國際二零二二年激勵計劃以信託方式代為持有的360,000股及318,000股建發國際普通股(須待歸屬)中擁有權益。林偉國先生及許伊旋先生作為建發國際激勵計劃激勵對象分別於由受託人根據建發國際二零二三年激勵計劃以信託方式代為持有的150,000股及150,000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	董事會主席兼執行董事 黨委委員
許伊旋先生	建發國際 建發房產	執行董事 副總經理

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**

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
浩德融資有限公司	可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，上述專家概無於自二零二四年十二月三十一日(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二零二四年十二月三十一日(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) 概無董事於自二零二四年十二月三十一日(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) 本公司公司秘書為游子麟先生。游先生為特許秘書，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Vistra (BVI) Limited, Vistra Corporate Services Centre, Wickhams Cay II, 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

經重續業務框架協議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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.cndservice.com](http://www.cndservice.com))刊發。

**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」)將於二零二五年十二月三十日(星期二)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」)，藉以考慮及酌情以普通決議案方式處理下列決議案：

**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二零二五年十月三十日的業務框架協議(「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，惟可作出任何本公司董事(「董事」)認為必要、合宜或適宜的增添或修訂；
- (b) 批准截至二零二八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；及
- (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  
主席兼執行董事  
喬海俠  
謹啟

香港，二零二五年十二月九日

## 股東特別大會通告

註冊辦事處：

Vistra (BVI) Limited

Vistra Corporate

Services Centre

Wickhams Cay II

Road Town

Tortola

British Virgin Islands

VG 1110

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. 本公司將於二零二五年十二月二十三日(星期二)至二零二五年十二月三十日(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。釐定股東是否符合資格出席股東特別大會並於會上投票的記錄日期為二零二五年十二月三十日(星期二)。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二零二五年十二月二十二日(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。

## 股東特別大會通告

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，或有任何事宜與本公司董事會溝通，歡迎將有關疑問或事宜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@vistra.com  
電話：(852) 2980 1333  
傳真：(852) 2810 8185

於本通告日期，本公司執行董事為喬海俠女士(主席)及黃黨輝先生(行政總裁)；本公司非執行董事為林偉國先生及許伊旋先生；及本公司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。