

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

**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)

**有關收購廈門兆慧25%股權的關連交易**

**股權轉讓協議**

董事會欣然宣佈，於二零二六年一月二十七日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司利馳香港與益悅訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)益悅同意出售及利馳香港同意購買廈門兆慧的25%股權。股權轉讓協議項下的代價為人民幣1,489.18萬元。

於本公告日期，廈門兆慧為本公司非全資附屬公司，分別由廈門益睿(利馳香港的間接全資附屬公司)及益悅持有75%及25%的股權。收購事項完成後，本公司將間接持有廈門兆慧的全部股權。廈門兆慧將成為本公司的全資附屬公司。

**上市規則的涵義**

由於益悅為建發國際的間接全資附屬公司而建發國際為本公司控股股東，故益悅為本公司的關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行交易根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易。鑑於根據上市規則第14.07條就收購事項計算的所有適用百分比率均超過0.1%但低於5%，收購事項須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

## 股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於二零二六年一月二十七日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司利馳香港與益悅訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)益悅同意出售及利馳香港同意購買廈門兆慧的25%股權。股權轉讓協議項下的代價為人民幣1,489.18萬元。股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期：二零二六年一月二十七日(交易時段後)

訂約方：益悅(作為賣方)

利馳香港，本公司間接全資附屬公司(作為買方)

標的事項：由益悅實益擁有的廈門兆慧25%股權

代價：人民幣1,489.18萬元，根據股權轉讓協議將由利馳香港於簽署股權轉讓協議後10天內支付

完成：廈門兆慧25%股權的轉讓登記至利馳香港名下之日

代價經股權轉讓協議訂約方公平磋商後釐定，經參考估值師評估廈門兆慧及其附屬公司於基準日的全部股權的評估價值。董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議項下的代價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

於本公告日期，廈門兆慧為本公司非全資附屬公司，分別由廈門益睿(利馳香港的間接全資附屬公司)及益悅持有75%及25%的股權。收購事項完成後，本公司將間接持有廈門兆慧的全部股權，廈門兆慧將成為本公司的全資附屬公司。

## 估值

根據估值報告，使用收入法的折現現金流法計算的廈門兆慧全部股權於基準日的評估價值為人民幣5,956.72萬元。由於估值中應用收入法的折現現金流法，估值構成上市規則第14.61條下的盈利預測，因此適用於上市規則第14A.68(7)條及第14.60A條下的規定。

載有(其中包括)估值的重要假設及估值模型的估值報告概要載於本公告附錄一。

董事會函件確認估值中的盈利預測乃經過審慎及周詳查詢後作出，載於本公告附錄二。

本公司申報核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(「核數師」)亦已審閱估值報告中盈利預測的計算方法，並已就估值所依據的折現未來現金流量的計算方法作出報告。折現未來現金流量並不涉及採納會計政策。核數師報告載於本公告附錄三。

## 專家及同意書

以下為於本公告提供意見及其建議載入本公告的專家的資格：

名稱	資格
致同(香港)會計師事務所有限公司	執業會計師
廈門大成方華資產評估土地房地產 估價有限公司	獨立專業估值師

據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該等專家為獨立於本集團及其關連人士的第三方。於本公告日期，各專家：

- (i) 已發出同意書，書面同意按本公告所載形式及內容納入其函件及提述其名稱，且並無撤回同意書；及
- (ii) 沒有直接或間接持有本集團任何成員公司的任何股份，或任何權利(無論是否可依法執行)認購或提名任何人士認購本集團任何成員公司的證券。

## 有關廈門兆慧的資料

廈門兆慧為於中國成立的有限責任公司，主要從事軟件開發、信息系統集成服務、信息技術諮詢服務及計算機、軟件及輔助設備批發等業務。

下表為廈門兆慧及其附屬公司於下列期間的綜合財務資料概要：

	截至以下日期止年度／於 二零二四年 十二月三十一日 (經審計) 人民幣千元	二零二三年 十二月三十一日 (未經審計) 人民幣千元
除稅前溢利	21,085	17,911
除稅後溢利	16,895	14,312
資產總值	158,295	101,364
收入	224,126	183,587

根據廈門益睿與益悅於二零二二年十二月二十二日訂立的股權轉讓協議，益悅按代價約人民幣339萬元向廈門益睿收購廈門兆慧25%股權。

## 收購事項的財務影響

收購事項完成前，廈門兆慧由本公司間接持有75%的股權。於收購事項完成後，廈門兆慧將由本公司間接全資擁有。本集團預期於收購事項完成後將會錄得銀行及手頭現金減少人民幣1,489.18萬元(代價金額)，對淨利潤未有重大影響。

## 有關股權轉讓協議訂約方的資料

益悅為於中國成立的有限責任公司，為建發國際的間接全資附屬公司。其主要從事房地產開發經營業務。

利馳香港為於香港註冊成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司。其主要從事投資控股。

## 有關本集團的資料

本公司為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。本集團主要在中國從事物業管理服務、社區增值及協同服務、非業主增值服務及商業物業運營管理服務。於本公告日期，建發國際持有565,032,364

股股份及控制 219,945,505 股股份的投票權，合共相當於本公告日期股份約 55.74%；而益能持有 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)，佔本公告日期已發行股份約 6.08%。

## 進行收購事項的理由及裨益

廈門兆慧為一家專注於智能社區服務的技術服務公司，提供有關智能化設計、智能化工程、智能社區及智能家居服務。近年，本集團持續擴大其智能社區服務業務的範圍及規模。

考慮到廈門兆慧的主營業務為本集團社區增值及協同服務的重要組成部分，收購事項將使其成為本集團間接全資附屬公司，有利於本集團提高有關經營決策效率、降低管理成本及優化廈門兆慧的資源配置，有利於廈門兆慧和本集團業務的長期發展。廈門兆慧的業務和經營管理將保持連貫和穩定。

基於上述，董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議的條款乃於本公司正常及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## 董事會確認

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股權轉讓協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。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，概無其他董事於股權轉讓協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此其毋須就批准股權轉讓協議項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

由於益悅為建發國際的間接全資附屬公司而建發國際為本公司控股股東，故益悅為本公司的關連人士。因此，股權轉讓協議項下擬進行交易根據上市規則第 14A 章構成本公司的關連交易。鑑於根據上市規則第 14.07 條就收購事項計算的所有適用百分比率均超過 0.1% 但低於 5%，收購事項須遵守上市規則第 14A 章的申報及公告規定，惟獲豁免遵守有關通函及獨立股東批准的規定。

## 釋義

於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據股權轉讓協議由益悅向利馳香港轉讓廈門兆慧25%股權
「基準日」	指	二零二五年九月三十日
「董事會」	指	董事會
「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)以及為本公司的控股股東
「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(股份代號：2156)
「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
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	利馳香港與益悅於二零二六年一月二十七日(交易時段後)訂立的股權轉讓協議，據此(其中包括)益悅同意出售而利馳香港同意購買廈門兆慧25%股權
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「利馳香港」	指	利馳(香港)有限公司，於二零一六年六月六日在香港註冊成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人

「股份」	指 本公司每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「估值」	指 由估值師使用收入法的折現現金流法編製的廈門兆慧及其附屬公司全部股權於基準日的估值
「估值報告」	指 估值師為收購事項而編製日期為二零二五年十二月十六日的廈門兆慧估值報告
「估值師」	指 廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司，為獨立於本集團、建發國際及其各自的關連人士的第三方
「益能」	指 益能國際有限公司，於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司控股股東
「廈門益睿」	指 廈門益睿投資管理有限公司，於二零一六年七月十九日在中國成立的有限責任公司，於本公告日期為本公司間接全資附屬公司
「廈門兆慧」	指 廈門兆慧網絡科技有限公司，於二零一五年九月七日在中國成立的有限責任公司，於本公告日期為本公司間接非全資附屬公司
「益悅」	指 廈門益悅置業有限公司，於中國成立的有限責任公司，為建發國際的間接全資附屬公司
「%」	指 百分比

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**

香港，二零二六年一月二十七日

於本公告日期，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。

## 附錄——估值報告概要

### 一、評估對象及評估範圍

本次評估對象為廈門兆慧截至2025年9月30日的股東全部權益價值。

本次評估範圍以廈門兆慧於2025年9月30日的資產負債表(經審計)上列示的資產與負債。根據福建普和會計師事務所有限公司審計廈門兆慧截至2025年9月30日的財務報表，廈門兆慧截至2025年9月30日(合併審計後)資產總額為人民幣20,775.82萬元，負債人民幣20,123.99萬元，淨資產(所有者權益)人民幣651.83萬元。2025年1-9月營業收入人民幣19,154.69萬元，營業成本人民幣15,122.56萬元，淨利潤人民幣2,025.75萬元。

### 二、評估方法

#### (一) 評估方法選擇

應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析收益法、市場法和資產基礎法，選擇評估方法。

- (1) 目前資產交易市場不發達，還不是一個活躍的公開市場，公開市場上缺乏類似企業充分交易的案例，同類企業交易價格獲得的難度較大，因而難以採用市場法進行評估。
- (2) 廈門兆慧的財務會計資料齊全，明細清楚，因此可採用資產基礎法進行評估。
- (3) 通過對廈門兆慧的經營和收益情況的分析，企業目前運行正常、平穩，在延續現有的業務內容和範圍的情況下，未來收益能夠進行合理預測，能較充分的獲取評估所需資料，企業未來收益的風險程度相對應的收益率也能夠合理估算，故適宜採用收益法進行評估。

## (二) 收益法選擇的理由、依據：

對能否採用收益法進行估算，從企業總體情況、本次資產評估目的和企業前幾年財務報表分析對其進行了分析判斷。

根據被評估單位經營現狀、經營計劃及發展規劃，以及對其所依託的相關行業、市場的研究分析，我們認為該公司在同行業中具有競爭力，在未來時期裏具有可預期的持續經營能力和盈利能力，具備採用收益法評估的條件。

故本報告採用資產基礎法和收益法評估廈門兆慧的股東全部權益價值。

## (三) 收益法評估說明

本次評估的基本評估思路是：

- 1) 對納入報表範圍的資產和主營業務，按照最近期的歷史經營狀況的變化趨勢和業務類型等分別估算預期收益(淨現金流量)，並折現得到經營性資產的價值；
- 2) 對納入報表範圍，但在預期經營性現金流估算中未予考慮的資產，定義其為基準日存在的非經營性或溢餘性資產，單獨測算其評估價值；
- 3) 對上述評估方法得到的經營性資產的價值和非經營性或溢餘性資產價值的估算加和，得到評估對象的企業價值，經扣減付息債務價值後得到評估對象的權益資本價值。

### 三、評估模型

#### (1) 基本模型

本次評估的基本模型為：

$$E = B - D$$

式中： E：評估對象的股東全部權益價值；

B：評估對象的企業價值；

$$B = P + I + \Sigma C_i$$

P：評估對象的經營性資產價值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：  $R_i$ ：評估對象未來第i年的預期收益(自由現金流量)；

$R_n$ ：評估對象永續期的預期收益(自由現金流量)；

r：折現率；

n：評估對象的未來經營期；

I：評估對象基準日的長期投資價值；

$\Sigma C_i$ ：評估對象基準日存在的非經營性或溢餘性資產的價值。

$$C_i = C_1 + C_2$$

式中：  $C_1$ ：基準日流動類非經營性資產或溢餘性資產的價值；

$C_2$ ：基準日非流動類非經營性資產或溢餘性資產的價值；

D：評估對象付息債務價值。

## (2) 收益指標

使用企業自由現金流作為經營性資產的收益指標，其基本定義為：

$$R = \text{淨利潤} + \text{折舊攤銷} + \text{扣稅後付息債務利息} - \text{營運資金淨增加金額} - \text{追加資本}$$

根據評估對象的經營歷史以及未來市場發展等，估算其未來預期的自由現金流量。將未來經營期內的自由現金流量進行折現處理，測算得到企業的經營性資產價值。

## (3) 折現率

本次評估採用資本資產加權平均成本模型(WACC)確定折現率  $r$

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中： $w_d$ ：評估對象的債務比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)}$$

$w_e$ ：評估對象的權益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)}$$

$r_d$ ：所得稅後的付息債務利率；

$r_e$ ：權益資本成本。本次評估按資本資產定價模型(CAPM)確定權益資本成本  $r_e$ ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中： $r_f$ ：無風險報酬率；

$r_m$ ：市場期望報酬率；

$\varepsilon$ ：評估對象的特性風險調整係數；

$\beta_e$ ：評估對象權益資本的預期市場風險係數；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

$\beta_u$ ：可比公司的預期無槓桿市場風險係數；

## 四、實施過程

評估工作分四個階段進行：

- (一) 接受項目委託、確定評估目的、評估對象及範圍、評估基準日、簽訂委託合同，擬定評估計劃；
- (二) 指導被評估單位清查資產、準備評估資料，核實資產與驗證資料；
- (三) 選擇評估方法、收集市場信息和估算；
- (四) 評估結果匯總、評估結果分析、撰寫報告、內部審核。

## 五、主要假設

### 一般假設

1. 交易假設：假設所有待評估資產已經處在交易的過程中，估值師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估值。
2. 公開市場假設：假設在市場上交易的資產或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。
3. 持續經營假設：廈門兆慧在所處的外部環境下，按照經營目標，持續經營下去。廈門兆慧經營者負責並有能力擔當責任，企業合法經營，並能夠獲取適當利潤，以維持持續經營能力，對於廈門兆慧的各類經營性資產而言，能夠按目前的用途和使用方式、規模、頻度及環境等情況繼續使用，或者在有所改變的基礎上使用。

## 特殊假設

1. 廈門兆慧經營業務所涉及國家或地區現行的宏觀經濟、金融以及產業政策不發生重大變化；
2. 廈門兆慧在未來經營期內經營業務所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦及稅率等政策無重大變化；
3. 廈門兆慧在未來經營期內的管理層盡職，並繼續保持基準日現有的經營管理模式持續經營；
4. 廈門兆慧生產及經營場所的取得及利用方式與基準日保持一致而不發生變化；
5. 廈門兆慧構建主營業務相關主體資產所需投入的資金能夠及時、足額到賬，資金成本相比其現階段融資成本不發生重大變化；
6. 益悅及廈門兆慧管理層對未來經營規劃能夠如期落實，如企業的實際經營情況與經營規劃發生偏差，廈門兆慧及時任管理層能採取相應補救措施彌補偏差；
7. 廈門兆慧在未來經營期內的資產構成，主營業務及產品的結構，收入與成本費用的構成以及銷售策略、成本費用控制及結算週期等仍保持其於基準日所確定的狀態持續，而不發生重大變化。不考慮未來可能由於管理層、經營策略以及商業環境等變化導致的資產規模及構成以及主營業務及產品結構等狀況的變化；
8. 廈門兆慧的收入在未來經營期內其經營方式不發生重大變化；
9. 廈門兆慧的主營業務收入、成本、費用、稅金及附加等等在每個預測期間的期中產生；
10. 廈門兆慧多年來均取得高新技術企業證書，假設企業在預測期內均能夠取得高新技術企業證書。

## 六、使用有效期

根據現行有關規定，估值報告有效期自評估基準日2025年9月30日起至2026年9月29日止。超過一年，或雖未超過一年，但被評估資產的價格標準出現較大波動，不能採用估值報告結論。

## 七、評估結論

本次評估採用收益法得出的股東全部權益價值為人民幣 59,567,200.00 元，與資產基礎法測算得出的股東全部權益價值人民幣 59,059,044.07 元，差異不大。

資產基礎法反映的是企業資產投入所耗費的社會必要勞動，不能反映出企業的實際經營能力，收益法以資產的預期收益為價值標準，能夠較為真實的反映企業的經營能力，因此經綜合考慮後，決定以收益法的評估結果為本次評估的結論。

本報告最終評估結論表述如下：

經評估，截至評估基準日 2025 年 09 月 30 日，基於市場價值的價值類型，經本報告程序和方法，廈門兆慧股東全部權益評估值為人民幣 59,567,200.00 元。

## 附錄二 — 董事會函件

以下為董事會函件全文，乃為載入本公告而編製。

敬啟者：

茲提述建發物業管理集團有限公司（「本公司」）日期為二零二六年一月二十七日的公告（「該公告」），而本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，該公告所界定的詞匯與本函件所用者具有相同涵義。

茲提述估值師就使用收益法的折現現金流量法對廈門兆慧的全部股權於基準日進行的估值所出具的估值報告，其構成上市規則第14.61條所界定的盈利預測。

吾等已與估值師討論編製估值所依據的基準及假設等各方面，並審閱估值（估值師須對此負責）。就核數師於二零二六年一月二十七日出具有關盈利預測的報告，吾等亦已考慮其在計算上是否已在各重大方面根據估值報告所載的基準及假設妥善編製。吾等注意到，估值中的盈利預測乃經精准計算並在所有重大方面與本公司目前採納的會計政策一致。

吾等謹此確認，根據估值報告，盈利預測乃經董事會審慎周詳查詢後作出。

此致

上市科  
香港聯合交易所有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場二期12樓

二零二六年一月二十七日

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

## 附錄三 一 申報核數師報告

以下為本公司申報核數師致同(香港)會計師事務所有限公司(執業會計師)收到之報告全文，以供載入本公告。



就廈門兆慧網絡科技有限公司及其附屬公司估值有關的折現未來現金流量而發出的報告

### 致建發物業管理集團有限公司董事會

茲提述廈門大成方華資產評估土地房地產估價有限公司所編製日期為二零二五年十二月十六日的業務估值(「**估值**」)所依據的折現未來現金流量，有關估值為廈門兆慧網絡科技有限公司及其附屬公司(「**目標集團**」)100%股權於二零二五年九月三十日的公平值估值。估值乃基於折現未來現金流量而編製，被視為香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)第14.61段項下的盈利預測。

### 董事的責任

建發物業管理集團有限公司董事負責按照載於估值由董事所釐定的基準及假設編製折現未來現金流量。該等責任包括就估值編製折現未來現金流量而採取合適程序及應用合適的編製基準；以及作出在有關情況下屬合理的估計。

### 吾等的獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會(「**香港會計師公會**」)頒佈的專業會計師道德守則中對獨立性及其他道德的要求，有關要求乃以誠信、客觀、專業能力及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港質量管理準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計或審閱、或其他鑒證或相關服務業務實施的質量管理」，要求事務所設計、執行及營運一套質量管理系統，包括有關遵守道德要求、專業準則以及適用的法律及監管要求的政策及程序。

## 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第14.60A(2)段的規定，就估值所採用的折現未來現金流量的計算作出報告。折現未來現金流量並不涉及採納會計政策。

## 意見基準

吾等根據香港會計師公會頒佈的香港核證委聘準則第3000號(經修訂)「歷史財務資料審核或審閱以外的核證委聘」進行委聘工作。該準則要求吾等計劃及執行工作，以合理保證折現未來現金流量就計算而言是否根據估值所載董事釐定的基準及假設妥為編撰。吾等已根據董事採納的基準及假設就折現未來現金流量的算術計算及編撰方式執行程序。吾等的工作範圍遠較按照香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行的審核範圍為小。因此，吾等不會發表審核意見。

## 意見

吾等認為，就計算而言，誠如估值所載，折現未來現金流量已在各重大方面根據董事採納的基準及假設妥為編撰。

## 其他事項

在毋須作出保留意見之情況下，吾等謹請閣下注意，吾等並非就折現未來現金流量所依據的基準及假設的適當性及有效性作出報告，且吾等的工作並不構成對目標集團的任何估值，也並非對估值發表審核或審閱意見。折現未來現金流量取決於未來事件及多項無法如過往業績般進行確認及核實的假設，且並非全部假設於整個期間內一直有效。此外，因折現未來現金流量取決於未來事件，實際結果很可能因為未來事件和情況未能按照預期發展而與折現未來現金流量有差異，且該差異可能重大。吾等執行的工作旨在根據上市規則第14.60A(2)段向閣下報告，而不作其他用途。吾等不會向任何其他人士承擔委聘工作所涉及、產生或相關之責任。

致同(香港)會計師事務所有限公司  
執業會計師  
香港  
銅鑼灣  
恩平道28號  
利園二期11樓

二零二六年一月二十七日