

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)

補充公告
有關收購
廈門兆慧25%股權的
關連交易

茲提述建發物業管理集團有限公司(「本公司」)於二零二六年一月二十七日刊發的公告(「該公告」)，內容有關股權轉讓協議項下擬進行的關連交易。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

如該公告所披露，代價經利馳香港與益悅公平磋商後釐定，經參考(其中包括)基於估值報告的廈門兆慧於基準日的評估價值。

本公司謹此就估值進一步提供以下資料。

(一) 確定折現率

1. 評估基準日的10年期國債預期收益率為無風險收益率(r_f)，即1.8616%。
2. 上證綜合指數自1992年5月21日至評估基準日期間的指數平均收益率為市場期望報酬率(r_m)，即9.59%。
3. 取上證上市公司根據中國上市公司協會分類的軟件和信息技術服務業股票，以2020年10月01日至評估基準日的市場價格測算，得到上市公司股票的歷史市場平均(無財務槓桿)風險系數(β_u)，即1.1453。
4. 於評估基準日，根據中國上市公司協會分類的軟件和信息技術服務業公司，債務／股權價值比率(D/E)平均值及廈門兆慧適用企業所得稅率(t)分別為4.74%及15%。

企業風險系數(β_e)為1.1914，可透過以下公式計算： $\beta_u[1+(1-t) D/E]$

5. 風險系數(ε)約為2%，透過以下公式計算： $a+(b-a)\times s$

式中： ε 指風險值； a 指風險值取值的下限； b 指風險值取值的上限； s 指風險值的調整系數。

根據企業價值評估的特點及評估慣例，企業特有風險系數的取值範圍在0%至6%之間。經考慮廈門兆慧的各項風險因素，廈門兆慧的風險值的調整系數為35%。

廈門兆慧的權益資本成本(r_e)約為13.07%，透過以下公式計算： $r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$

6. 於評估基準日，廈門兆慧的企業債務比率 $W_d = 0.0453$ ；權益比率 $W_e = 0.9395$
7. 取5年以上LPR年利率為3.5%，本次預測後續年度保持此年利率，則債務資本成本率(r_d)為 $3.5\% \times (1 - 15\%) = 2.975\%$
8. 折現率(r)或加權平均資本成本為12.61%，透過以下公式計算：
 $r_d \times W_d + r_e \times W_e$

(二)經營性資產價值

將未來經營期內的淨現金流量預測代入 $\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$ ，得到評估對象的經營性資產價值(P)為人民幣4,319.70萬元。

單位：人民幣萬元

	2025年 10-12月	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年 及以後
淨現金流量	660.56	1,491.39	336.69	314.29	299.85	317.44
折現時間	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75
折現率	12.61%	12.61%	12.61%	12.61%	12.61%	12.61%
折現系數	0.9847	0.9148	0.8123	0.7214	0.6406	0.50801
折現值	650.45	1,364.32	273.49	226.73	192.08	1,612.63
經營性資產價值	—	—	—	—	—	4,319.70

2026年與2027年淨現金流的差異主要源於營運資本增加額的差異。廈門兆慧的存貨主要為尚未完成驗收的項目，其須根據項目進度進行結轉，因2025年結轉較少，導致當期存貨金額較大、存貨周轉率處於較低水平，而2026年及

以後年度的周轉率按照歷史平均水平預測，較2025年存貨周轉率高、存貨金額更小，導致2026年的預測營運資本增加額為負值且有較大的變動，從而導致2026年的預測淨現金流大幅增加。2026年及以後年度的存貨周轉率因按歷史平均水平預測，所以2027年及以後年度每年預測營運資本增加額變動幅度較小，預測淨現金流保持一個平穩水平。

對未來收益的估算，主要是在廈門兆慧的歷史財務數據、市場調研、產業分析的基礎上，根據廈門兆慧的經營歷史、未來發展等情況作出的判斷。廈門兆慧的淨現金流量經考慮以下各項後釐定，其中包括：

1. 主營業務收入預測

廈門兆慧的收入主要來源於關聯企業。鑑於房地產行業當前市場情況及廈門兆慧來自已開發完成項目的持續收入來源，預測廈門兆慧在2026年及2027年收入按年下降1%，2029年開始有所好轉，2030年及以後各年將保持2029年收入水平。

2. 毛利率預測

廈門兆慧於2022–2024年及2025年1–9月的平均毛利率為28.5%。房地產行業表現低迷及外部競爭激烈，行業毛利率有下降趨勢，因此廈門兆慧2026年及以後年度的總體毛利率按照22.3%預測。

3. 其他預測

廈門兆慧的所得稅優惠稅率為15%；增值稅金及相關附加主要有城建稅7%、教育費附加3%和地方教育費附加2%，印花稅等。

廈門兆慧2026年及以後年度營業費用及研發費用金額按照持平或僅略微增長預測。

由於歷年財務費用較小，且利息收入與手續費相當，故並未預測財務費用。同時，經考慮廈門兆慧歷史減值情況，減值風險均較小，並未預測減值損失。

按照當前固定資產規模結合未來固定資產規模的變化測算，預計不會有任何攤銷。

4. 追加資本(資產更新+營運資金增加額)預測

(1) 資產更新

按照收益預測的前提和基礎，在維持現有資產規模和資產狀況的前提下，對設備等，結合廈門兆慧的歷史年度資產更新和折舊回收情況，預計未來資產更新改造支出，對設備折舊，在預測期及未來永續期，均按年金化處理。

(2) 營運資金增加額

營運資金增加額=當期營運資金的變動，其中：

營運資金=現金+應收款項+其他流動資產-應付款項

應收款項=營業收入總額／應收款項周轉率

其他流動資產(存貨)=營業成本總額／其他流動資產周轉率

應付款項=營業成本總額／應付帳款周轉率

根據廈門兆慧的歷史資產與業務經營收入和成本費用以及未來經營期內各年度收入與成本估算的情況，預測得到的未來期間的營運資金增加額。周轉率按照歷史平均周轉率水平進行預測。

淨現金流量=淨利潤+折舊-營運資本增加額-資產更新

根據預測結果，廈門兆慧2026年及以後年度的淨利潤、折舊及資產更新均保持一個相對平穩的水平。

(三)溢餘或非經營性資產價值估算

在評估基準日廈門兆慧賬面有一些資產及負債在估計淨現金流量中未予考慮，原因乃其應屬本次評估所估算現金流之外的非經營性或溢餘性資產，在估算企業價值時應予另行單獨估算其價值。

1、溢餘資產情況

廈門兆慧貨幣資金人民幣82.60萬元，營運資金測算表中最低現金持有量人民幣68.00萬元，則溢餘貨幣資金為人民幣14.60萬元。

2、非經營性資產(負債)情況

廈門兆慧其他應收中往來款、租賃押金、履約保證金、投標保證金、應收股利合計人民幣6,735.07萬元與經營無關，為非經營性資產。遞延所得稅資產人民幣273.80萬元，為非經營性資產。其他應付款中：2024年管理費用計提人民幣5.56萬元為經營性負債；其他往來款、應付股利等合計人民幣12,387.93萬元與經營無關，為非經營性負債，則：非經營性負債為人民幣5,379.06萬元。

因此，溢餘性資產及非經營性負債(C)之和為人民幣(5,364.46)萬元。

(四)股權投資

廈門兆慧股權投資(I)價值為人民幣7,001.48萬元。

(五)權益資本價值的確定

1. 廈門兆慧的企業價值(B)為人民幣5,956.72萬元，可透過以下公式計算： $P = I + \sum C_i$ 。
2. 廈門兆慧無付息債務，因此付息債務(D)為0。
3. 廈門兆慧的權益資本價值(E)為人民幣59,567,200元，可透過以下公式計算： $E = B - D$ 。

綜上所述，基於企業管理層對未來發展趨勢的判斷及經營規劃，廈門兆慧股東權益於評估基準日的評估價值為人民幣59,567,200.00元。

除上文所披露者外，該公告的所有其他資料維持不變。本公告為該公告的補充資料，應與該公告一併閱讀。

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，二零二六年二月五日

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。