

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 INTERNATIONAL INVESTMENT GROUP LIMITED**

**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)

(股份代號：1908)

**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)

**(1) 關連交易**  
**收購聯發物業100%股權**

**(1) 須予披露及關連交易**  
**收購聯發物業100%股權**

**(2) 持續關連交易**  
**委託管理協議**

**(3) 內幕消息**  
**終止有關收購建發城服之諒解備忘錄**

茲提述建發國際及建發物業日期為二零二六年四月十日的聯合公告。

**收購聯發物業100%股權**

於二零二六年九月十一日(交易時段後)，廈門聯發(建發股份之附屬公司)與廈門利融(建發物業的全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，廈門聯發同意出售，而廈門利融同意收購聯發物業的100%股權。股權轉讓協議項下的現金代價總額為人民幣30,441萬元，乃經參照估值報告釐定。

股權轉讓協議項下擬進行的交易完成後，廈門利融將持有聯發物業的100%股權。因此，聯發物業將成為建發物業及建發國際的間接附屬公司，其財務業績將綜合計入建發物業及建發國際的財務報表。

**委託管理協議**

於二零二六年九月十一日(交易時段後)，建發物業服務(建發物業的全資附屬公司)與廈門建發、廈門華益(廈門建發的附屬公司)及建發城服訂立委託管理協議，年期自二零二六年九月十一日起至二零二八年十二月三十一日止。根據委託管理協議，廈門建發及廈門華益同意獨家委託建發物業服務向建發城服提供管理服務。

## 上市規則的涵義

建發股份為建發國際及建發物業的控股股東，而廈門聯發為建發股份的附屬公司。因此，廈門聯發為建發股份的聯繫人以及建發國際及建發物業的關連人士。因此，聯發物業收購事項構成上市規則第14A章項下建發國際及建發物業各自的關連交易。

建發城服為廈門建發的間接全資附屬公司，而廈門建發為建發國際及建發物業的控股股東，因此建發城服為廈門建發的聯繫人，及為建發國際及建發物業各自的關連人士。因此，委託管理協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下建發國際及建發物業各自的持續關連交易。

### 建發國際

鑑於聯發物業收購事項的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故聯發物業收購事項須遵守申報及公告規定，惟根據上市規則第14A章獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

由於委託管理協議項下擬進行交易的年度上限涉及的全部適用百分比率低於0.1%，故委託管理協議項下擬進行的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

### 建發物業

由於聯發物業收購事項的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故聯發物業收購事項構成建發物業的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14及第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

由於委託管理協議項下擬進行交易的年度上限涉及的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故委託管理協議項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### 終止有關收購建發城服之諒解備忘錄

由於訂約方未能就建發城服收購事項的條款達成一致並訂立最終協議，故此，建發城服收購事項將不會進行。

茲提述建發國際及建發物業日期為二零二六年四月十日的聯合公告。

## **1. 收購聯發物業100%股權**

於二零二六年九月十一日(交易時段後)，廈門聯發(建發股份的附屬公司)與廈門利融(建發物業的全資附屬公司)訂立股權轉讓協議，據此，廈門聯發同意出售，而廈門利融同意收購聯發物業的100%股權。股權轉讓協議項下的現金代價總額為人民幣30,441萬元，乃經參照估值報告釐定。

### **股權轉讓協議**

#### **日期**

二零二六年九月十一日(交易時段後)

#### **訂約方**

(a) 廈門聯發(作為賣方)；及

(b) 廈門利融(作為買方)。

#### **標的事項**

根據股權轉讓協議，廈門聯發同意出售，而廈門利融同意以現金收購聯發物業的100%股權。股權轉讓協議完成後，聯發物業將成為廈門利融的全資附屬公司。

#### **代價**

聯發物業收購事項的代價為人民幣30,441萬元(含稅)，該代價乃由廈門聯發及廈門利融經參考估值報告所載聯發物業的評估價值後公平磋商釐定。

先決條件滿足或獲豁免且完成聯發物業股權轉讓之日起十個工作日內，廈門利融須向廈門聯發支付首期代價人民幣25,441萬元。

在完成聯發物業股權轉讓的前提下，廈門利融於二零二七年六月三十日起10個工作日內向廈門聯發支付第二期代價人民幣5,000萬元。

## 先決條件

聯發物業收購事項須待下列條件獲達成或豁免後，方告完成：

- (a) 廈門聯發及廈門利融就股權轉讓協議及其項下擬進行的交易須取得的一切必要內部批准、授權及公司程序已妥為取得及完成；
- (b) 任何主管當局並無頒佈、發佈、實施或採納任何法律、法規、規則或政府命令，以致禁止、限制或以其他方式致使股權轉讓協議項下擬進行交易的完成成為非法；
- (c) 廈門聯發於股權轉讓協議項下作出的聲明及保證於完成日期在各重大方面仍屬真實、準確及完整；
- (d) 於完成前，清理、收回或清償聯發物業與廈門聯發及其關聯方之間的債權或債務；及聯發物業將與相關關連人士簽署相應的框架協議，當中載列根據上市規則之要求約定持續關連交易的主要條款；及
- (e) 基準日至完成日期期間，聯發物業未發生任何重大不利變動。

廈門利融可全權酌情決定，以書面方式豁免上述任何先決條件(根據適用法例不可豁免的條件除外)。

## 完成

完成須待廈門利融獲登記為聯發物業股權的唯一股東及相關股權轉讓手續完成後，方可作實。

於完成後，聯發物業將成為廈門利融的全資附屬公司及建發物業的間接全資附屬公司，其財務業績將合併計入建發物業的財務報表。

## 其他事項

聯發物業於基準日至完成日期之期間內產生的所有損益由廈門利融享有或承擔。

自股權轉讓協議日期至二零二七年六月三十日期間，如因聯發物業於完成日期前的稅務、勞動人事、社會保險、住房公積金、工程分包、安全生產、環境保護的違法、違規、違約、侵權行為，及應計負債、或有負債或隱形負債(已在財務報表中體現的部分除外)而令廈門利融承擔任何負債、損失和責任，廈門利融有權從第二期代價中扣除相關款項。

## 估值

估值報告乃由估值師採用市場法作為評估最終結果於二零二六年七月五日出具。根據估值報告，聯發物業於基準日的全部股東權益的評估價值為人民幣30,441萬元。

載有(其中包括)編製該估值時所採用的主要假設、估值模型及輸入數據的估值報告的進一步詳情載於本公告附錄。

## 估值師的背景及獨立性

估值師為中國合資格專業估值師。經考慮估值師獨立於建發國際、建發物業及其各自的關連人士，以及估值師於業務估值方面的資格及經驗，建發國際董事會及建發物業董事會信納估值師的獨立性，並認為估值師能勝任是次估值。

## 建發國際董事會及建發物業董事會的意見

建發國際董事會及建發物業董事會已與估值師討論並審閱估值報告，並已全面考慮估值師所採用的估值方法是否恰當，以及可比公司的挑選準則及估值假設。建發國際董事會及建發物業董事會認為，估值結果屬公平合理。

## 聯發物業的資料

於本公告日期，廈門聯發認繳及實繳的聯發物業註冊資本為人民幣50百萬元；廈門聯發持有聯發物業的全部股權。

聯發物業主要於中國從事物業管理業務，主要為廈門聯發及其關聯方開發的物業提供住宅及商業物業管理服務。

以下載列聯發物業合併報表的若干財務資料：

單位：人民幣元

|       | 截至<br>二零二四年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>(經審核) | 截至<br>二零二五年<br>十二月<br>三十一日<br>止年度<br>(經審核) |
|-------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 除稅前溢利 | 46,160,876.55                              | 57,896,428.34                              |
| 除稅後溢利 | 39,204,324.62                              | 48,038,756.10                              |

聯發物業於二零二六年三月三十一日(即基準日)的經審核合併報表總資產和淨資產分別為人民幣909,558,432.94元和人民幣62,533,269.38元。

### 有關股權轉讓協議訂約方的資料

廈門利融為於中國成立的有限公司，為建發物業的全資附屬公司，主要從事投資與資產管理。

廈門聯發為於中國成立的有限公司，為建發股份之附屬公司，主要於中國從事物業開發及銷售。建發股份主要從事供應鏈營運、房地產開發及產業投資等。

### 聯發物業收購事項的理由及裨益

建發物業及其附屬公司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。

建發國際主要在中國從事房地產開發及房地產產業鏈投資服務業務。建發物業為建發國際之附屬公司。

建發國際及建發物業認為(1)通過收購聯發物業，建發物業將擴充物業管理業務的管理面積，提升核心城市的管理濃度，擴大規模效益，從而有助於增加物業管理業務的收入和盈利規模；(2)聯發物業收購事項意在進一步增強建發物業的競爭優勢和可持續發展能力，加快構建大物業綜合服務體系，為全體股東創造更為穩健、持續的價值回報。

建發國際董事及建發物業董事(不包括建發物業的獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表其意見)各自認為股權轉讓協議的條款屬公平合理，而聯發物業收購事項亦符合建發國際及建發物業及其各自股東之整體利益。

## **董事會批准**

### **建發國際**

就建發國際董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，鑒於建發國際董事林偉國先生、許曉曦先生、程東方先生及葉衍榴女士亦為聯發集團的董事，彼等於股權轉讓協議項下擬進行的交易中可能存在利益衝突，基於謹慎性原則，彼等已就批准股權轉讓協議項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。除前述外，概無建發國際董事須就考慮及批准股權轉讓協議項下擬進行交易的建發國際董事會決議案放棄投票。

### **建發物業**

就建發物業董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，鑒於建發物業董事林偉國先生亦為聯發集團的董事，彼於股權轉讓協議項下擬進行的交易中可能存在利益衝突，基於謹慎性原則，彼已就批准股權轉讓協議項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。除前述外，概無建發物業董事須就考慮及批准股權轉讓協議項下擬進行交易的建發物業董事會決議案放棄投票。

## **上市規則的涵義**

於本公告日期，建發房產持有16,773,000股建發國際已發行股份，相當於建發國際已發行股本約0.73%，益能國際有限公司持有1,321,328,302股建發國際已發行股份，相當於建發國際已發行股本約57.05%，並由建發房產全資擁有。因此，建發房產合計持有1,338,101,302股建發國際已發行股份，相當於建發國際已發行股本約57.78%。建發房產由建發股份及廈門建發分別擁有64.654%及35.346%權益。

於本公告日期，建發國際(持有565,032,364股建發物業股份及控制219,945,505股建發物業股份的投票權，合共相當於建發物業股份約55.74%)及益能國際有限公司(持有85,633,525股建發物業股份(不包括投票權已委託予建發國際的219,945,505股建發物業股份)，佔建發物業股份約6.08%)為建發物業之控股股東。

建發股份為建發國際及建發物業的控股股東，而廈門聯發為建發股份的附屬公司。因此，廈門聯發為建發股份的聯繫人以及建發國際及建發物業的關連人士。因此，聯發物業收購事項構成上市規則第14A章項下建發國際及建發物業各自的關連交易。

## **建發國際**

鑑於聯發物業收購事項的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，故聯發物業收購事項須遵守申報及公告規定，惟根據上市規則第14A章獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

## **建發物業**

由於聯發物業收購事項的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故聯發物業收購事項構成建發物業的須予披露及關連交易，並須遵守上市規則第14及第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

## **一般事項**

建發物業獨立董事委員會將告成立，以考慮並就股權轉讓協議項下擬進行的交易向建發物業獨立股東提供意見。建發物業將委任一名獨立財務顧問，以就股權轉讓協議的條款是否公平合理，及股權轉讓協議項下擬進行的交易是否按正常商業條款或更佳條款於建發物業日常及一般業務過程中訂立，並符合建發物業及建發物業股東的整體利益，向建發物業獨立董事委員會及建發物業獨立股東提供意見。

由於需要更多時間編製將載入通函的資料，建發物業將於二零二六年十月九日或之前(即本公告刊發後超過15個營業日)向建發物業股東寄發一份通函。

## 2. 委託管理協議

於二零二六年九月十一日(交易時段後)，建發物業服務(建發物業之全資附屬公司)與廈門建發、廈門華益(廈門建發的附屬公司)及建發城服訂立委託管理協議，年期自二零二六年九月十一日起至二零二八年十二月三十一日止。根據委託管理協議，廈門建發及廈門華益同意按當中所載條款及條件，獨家委託建發物業服務向建發城服提供管理服務。委託管理協議的主要條款如下：

### 日期

二零二六年九月十一日(交易時段後)

### 訂約方

- (1) 廈門建發
- (2) 廈門華益
- (3) 建發物業服務
- (4) 建發城服

### 年期

二零二六年九月十一日至二零二八年十二月三十一日

### 標的事項

建發物業服務獲委託對建發城服業務經營活動進行全面有效管理。於委託管理協議期限內，建發物業服務對建發城服及其附屬公司進行全面託管，包括日常的經營管理、業務管理、人事管理、財務管理、資金管理等一切經營活動。

為免疑義，委託管理協議不涉及建發城服的股權及資產權屬轉移，建發物業服務僅提供管理服務並收取服務費。委託管理協議期內，建發物業服務及建發城服各自承擔自身成本及費用。

除下述股東權利外，廈門建發及廈門華益將建發城服股權及相應股東權利委託予建發物業服務代為行使：

- (1) 選舉和更換董事；
- (2) 審議批准建發城服董事會的報告；
- (3) 審議批准建發城服的利潤分配方案和彌補虧損方案；

- (4) 對更改建發城服註冊資本作出決議；
- (5) 對建發城服發行債券作出決議；
- (6) 對建發城服合併、分立、解散、清算或者變更公司形式作出決議；
- (7) 修改建發城服公司章程。

### 服務費及定價基準

委託管理服務費由基礎管理費及績效獎勵費組成。

- (1) 基礎管理費：建發城服「年度營業收入」的1%；及
- (2) 績效獎勵費：建發城服「年度歸屬母公司擁有人淨利潤」扣減「年度平均歸屬母公司擁有人淨資產乘以10%」所盈餘部分(如有)的10%。若建發城服「年度歸屬母公司擁有人淨利潤」小於「年度平均歸屬母公司擁有人淨資產乘以10%」，則毋須就有關年度或期間支付績效獎勵費。

「營業收入」、「歸屬母公司擁有人淨利潤」及「歸屬母公司擁有人淨資產」為獨立第三方會計師審計之建發城服合併報表列示的結果。「年度平均歸屬母公司擁有人淨資產」為對應會計年度歸屬母公司擁有人淨資產年初與年末餘額之算術平均。

就計算服務費而言，其應剔除(i)政府補貼、稅務罰款及非經常性減值虧損；(ii)附帶性、一次性或非經常性收入、開支或虧損；及(iii)因非市場行為而導致的虧損或成本增加。

管理期間未滿一整個會計年度的，相關期間的管理費按照建發物業服務在該年度內提供管理服務的天數佔該年度總天數的比例乘以按照上文所載公式計算得出的全年基礎管理費及績效獎勵費計算。

每個財政年度結束後三個月內，訂約方應確認該年度的服務費，並由建發城服於對應財政年度結束後五個月內完成服務費的支付。

管理服務費乃經參考若干中國國有控股上市公司針對委託管理服務的收費方案，並考慮建發物業服務估計成本(即建發物業就委託管理協議提供管理服務過程中產生的實際成本、開支)後公平磋商釐定，旨在為建發物業帶來收益。

## 年度上限

截至二零二八年十二月三十一日止三個年度各年，建發物業服務就委託管理協議項下擬進行交易應收的總金額最高不超過人民幣25百萬元。

在釐定委託管理協議項下的年度上限時，已考慮下列因素：

- (i) 委託管理協議所製定的收費方案；
- (ii) 建發城服及其附屬公司的潛在業務營業額及過往財務表現(經考慮建發物業集團管理服務對建發城服運營的預期影響)。

## 過往交易金額

建發物業集團與廈門建發及廈門華益之間，概無有關管理建發城服的過往交易金額。

## 有關訂約方的資料

建發物業服務主要在中國從事物業管理服務。

廈門建發為於中國成立的有限公司，由廈門市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。其主要從事根據國有資產監督管理部門的授權，運營、管理授權範圍內的國有資本，旗下業務涵蓋供應鏈運營、城市建設與運營、文旅會展、醫療健康及新興產業。

廈門華益為於中國成立的有限公司，為廈門建發的全資附屬公司，主要從事投資控股。

建發城服為於中國成立的有限公司，為廈門建發的間接全資附屬公司，主要從事公共服務及城市空間管理。

## 董事會批准

### 建發國際

就建發國際董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，鑒於建發國際董事許曉曦先生、程東方先生及葉衍榴女士亦為廈門建發董事及／或管理層，彼於股權轉讓協議項下擬進行的交易中可能存在利益衝突或潛在利益衝突，基於謹慎性原則，彼等已就批准委託管理協議項下擬進行交易的相關決議案放棄投票。除前述外，概無建發國際董事須就考慮及批准委託管理協議項下擬進行交易的建發國際董事會決議案放棄投票。

### 建發物業

就建發物業董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無建發物業董事於委託管理協議項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無建發物業董事須就考慮及批准委託管理協議項下擬進行交易的建發物業董事會決議案放棄投票。

## 訂立委託管理協議的原因及裨益

建發物業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。

委託管理安排使建發物業集團能夠運用其成熟的物業及社區服務管理能力、營運專業知識及人力資源，以支持建發城服的日常運營及管理，而毋須建發物業集團收購或合併建發城服的相關股權，或承擔其相關業務及資產所有權附帶的風險。通過承擔建發城服的運營管理責任，建發物業集團能夠以資本高效的方式將其管理專長延伸至城市服務領域，從而通過應收管理費為建發物業集團產生額外且相對穩定的收入流。

委託管理協議項下擬進行的交易亦促進建發物業集團物業管理業務與建發城服所從事的城市公共服務及城市空間管理職能之間實現有意義協同效應。建發物業集團亦預期，其參與管理建發城服將加深其對城市服務領域的了解及營運佈局，被視為建發物業集團核心社區及物業管理業務的

自然延伸及補充，並預期將增強建發物業集團的整體競爭力，支持其長期、多元化及可持續發展。

基於上文所述，建發物業董事(包括建發物業獨立非執行董事)認為，委託管理協議的條款乃按正常商業條款於建發物業集團一般日常業務過程中訂立，公平合理，且符合建發物業及股東整體利益。

## **上市規則的涵義**

建發城服為廈門建發的間接全資附屬公司，而廈門建發為建發國際及建發物業的控股股東，因此建發城服為廈門建發的聯繫人，及為建發國際及建發物業各自的關連人士。因此，委託管理協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下建發國際及建發物業各自的持續關連交易。

## **建發國際**

由於委託管理協議項下擬進行交易的年度上限涉及的全部適用百分比率低於0.1%，故委託管理協議項下擬進行的交易將獲豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

## **建發物業**

由於委託管理協議項下擬進行交易的年度上限涉及的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故委託管理協議項下擬進行的交易將須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## **3. 終止有關收購建發城服之諒解備忘錄**

建發國際及建發物業謹此知會潛在投資者及建發國際及建發物業股東，由於訂約方未能就收購事項的條款達成一致並訂立最終協議，故此，經友好協商及各訂約方一致同意，建發城服收購事項將不會進行。建發城服收購事項終止不會對建發國際及建發物業各自的財務狀況及營運造成任何重大不利影響。

建發國際及建發物業股東及潛在投資者於買賣建發國際及建發物業證券時務請審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

|               |   |                                                                     |
|---------------|---|---------------------------------------------------------------------|
| 「聯繫人」         | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義                                                        |
| 「基準日」         | 指 | 二零二六年三月三十一日                                                         |
| 「建發城服」        | 指 | 廈門建發城服發展股份有限公司，於本公告日期，由廈門建發及廈門華益分別持有95%及5%股權及為建發國際及建發物業的關連人士        |
| 「建發城服收購事項」    | 指 | 廈門益睿向廈門建發及廈門華益潛在收購建發城服的全部股權                                         |
| 「建發國際董事會」     | 指 | 建發國際董事會                                                             |
| 「建發國際集團」      | 指 | 建發國際及其附屬公司                                                          |
| 「建發國際股東」      | 指 | 建發國際股東                                                              |
| 「建發物業董事會」     | 指 | 建發物業董事會                                                             |
| 「建發物業集團」      | 指 | 建發物業及其附屬公司                                                          |
| 「建發物業獨立董事委員會」 | 指 | 由建發物業全體獨立非執行董事組成的建發物業獨立董事委員會，該委員會將告成立，以就股權轉讓協議項下擬進行的交易向建發物業獨立股東提供意見 |
| 「建發物業獨立股東」    | 指 | 根據上市規則，毋須就批准股權轉讓協議項下擬進行交易的決議案放棄投票的建發物業股東                            |
| 「建發物業服務」      | 指 | 建發物業服務集團有限公司，建發物業之間接全資附屬公司                                          |
| 「建發物業股東」      | 指 | 建發物業股東                                                              |

|          |   |                                                                                                |
|----------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「建發股份」   | 指 | 廈門建發股份有限公司，於一九九八年六月十日在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600153)，其由廈門建發持有46.79%股權，及為建發國際及建發物業的控股股東 |
| 「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                                                        |
| 「建發物業」   | 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                                              |
| 「建發房產」   | 指 | 建發房地產集團有限公司，建發國際及建發物業的控股股東                                                                     |
| 「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                                                                                   |
| 「委託管理協議」 | 指 | 廈門建發、廈門華益與建發物業服務所訂立日期為二零二六年九月十一日的委託管理協議，據此，建發物業服務將向建發城服提供管理服務                                  |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 廈門利融與廈門聯發於二零二六年九月十一日訂立的股權轉讓協議，據此，廈門聯發同意出售，而廈門利融同意收購聯發物業的100%股權                                 |
| 「港元」     | 指 | 香港法定貨幣港元                                                                                       |
| 「香港」     | 指 | 中國香港特別行政區                                                                                      |
| 「聯發集團」   | 指 | 聯發集團有限公司，為廈門聯發之直接控股公司及建發股份之附屬公司                                                                |

|            |   |                                                                 |
|------------|---|-----------------------------------------------------------------|
| 「聯發物業」     | 指 | 廈門聯發(集團)物業服務有限公司，廈門聯發之全資附屬公司                                    |
| 「聯發物業收購事項」 | 指 | 根據股權轉讓協議的條款及條件並在其規限下，廈門利融收購聯發物業的100%股權                          |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則                                                       |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國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                                                           |
| 「聯交所」      | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                     |
| 「估值報告」     | 指 | 估值師於二零二六年七月五日就聯發物業100%股權發出的估值報告                                 |
| 「估值師」      | 指 | 聯合中和土地房地產資產評估有限公司，獲委任以評估聯發物業公平值的獨立估值師，為獨立於建發國際、建發物業及其各自關連人士的第三方 |
| 「廈門建發」     | 指 | 廈門建發集團有限公司，為建發國際及建發物業之控股股東                                      |
| 「廈門華益」     | 指 | 廈門華益工貿有限公司，為廈門建發之全資附屬公司                                         |
| 「廈門聯發」     | 指 | 廈門聯發(集團)房地產有限公司，建發股份之附屬公司                                       |
| 「廈門利融」     | 指 | 廈門利融投資管理有限公司，為建發物業之全資附屬公司                                       |

「廈門益睿」 指 廈門益睿投資管理有限公司，為建發物業之全資附屬公司

「%」 指 百分比

承建發國際董事會命  
建發國際投資集團有限公司  
主席兼執行董事  
林偉國

承建發物業董事會命  
建發物業管理集團有限公司  
主席兼執行董事  
喬海俠

香港，二零二六年九月十一日

於本公告日期，建發國際的執行董事為林偉國先生(主席)、田美坦先生(行政總裁)及許伊旋先生；建發國際的非執行董事為許曉曦先生、程東方先生及葉衍榴女士；以及建發國際的獨立非執行董事為黃拋維先生、黃達仁先生、陳振宜先生及戴亦一先生。

於本公告日期，建發物業的執行董事為喬海俠女士(主席)及黃黨輝先生(行政總裁)；建發物業的非執行董事為林偉國先生、田美坦先生及許伊旋先生；及建發物業的獨立非執行董事為李卓然先生、李國泰先生及胡一威先生。

## 附錄一 估值報告概要

### 所依賴的資料來源

於進行估值時，估值師已參考及依賴聯發物業的經審計財務報表。除上述者外，估值並無依賴其他機構及專家的工作。

### 估值師的工作範圍及限制

估值師的工作範圍包括以下各項：

1. 釐清估值目的、範圍、基準日；及編製資產申報表
2. 實物資產的實地勘察；審閱非實物資產及負債的財務記錄及合約；收集所有權文件；及調查過往經營及盈利能力
3. 市場研究；應用收益法及市場法模型；及內部審閱

估值師注意到以下限制：

1. 估值師依賴未經獨立核證的財務報表、資產明細表及盈利預測
2. 資產所有權的核證僅基於一般調查，並無進行實質性核證
3. 無法獲得聯發物業其中一家附屬公司廈門聯發智能科技股份有限公司截至二零二六年三月三十一日的合併財務報表，而該附屬公司的資產乃按賬面值人民幣462.57萬元列示
4. 估值並無考慮商業、法律、稅務或監管因素。

### 估值方法選擇

估值師考慮收益法和市場法，並採用市場法得出估值的最終結果。

市場法通過將聯發物業與可比上市公司進行比較，確定企業價值。物業行業上市公司及股權交易案例相對活躍，為市場法的應用提供了充分的數據基礎。市場法直接取材於實際交易數據，能夠反映投資者對物業行業風險、增長前景和盈利能力的集體判斷，評估過程直觀，結果說服力強，且能更客觀、更切合實際地反映物業管理公司於當前市況下的公平值。

相比之下，收益法是基於預期收益原則，從未來收益角度反映企業價值，在當前市場環境下更容易受到主觀假設偏差的影響。當前物業行業的經營環境正在發生深刻變化：增量市場急劇收縮。物業行業已告別依託房地產高速增長實現規模擴張的模式，正陷入規模增速放緩、盈利承壓、惡性內卷加劇的多重矛盾之中；物業費價格承壓、收款率持續下降、收繳困難等挑戰日益嚴峻。

## 市場法估值中採用的假設

### 基本假設

- 1 聯發物業的產權完備合法，並按目前設定用途、按現狀趨勢持續經營。
- 2 廈門利融、廈門聯發及聯發物業提供的文件及材料屬真實、有效及準確。
- 3 國家宏觀經濟政策和企業經營所在地區社會經濟環境沒有發生重大變化。
- 4 經營業務及資產評估所依據的稅收政策、信貸利率、匯率變動等並無發生足以影響評估結論的重大變化。
- 5 沒有考慮遇有自然力及其他不可抗力因素的影響，也沒有考慮特殊交易方式的影響。
- 6 沒有考慮將來可能出現的拍賣、變賣、抵質押物對資產評估價格的影響，也未考慮發生產權變動時特殊交易方式可能追加付出的價格等對資產評估價格的影響，亦未考慮該資產出售應承擔的費用和稅項可能影響其價值的因素。
- 7 除已知悉並披露的事項外，不存在其他未被申報的賬外資產和負債、抵押或擔保事項、重大訴訟或期後事項，且聯發物業對列入評估範圍的資產擁有合法權利。
- 8 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價。
- 9 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。
- 10 聯發物業完全遵守所有有關的法律法規，在可預見的將來持續不斷地經營下去。

## 具體假設

- 1 聯發物業在未來經營期內所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等政策無重大變化。
- 2 聯發物業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。
- 3 未來聯發物業生產方式、產品結構、投資和開發技術水平穩定、持續經營。
- 4 無其他不可預測和不可抗力因素造成的重大不利影響。
- 5 所選擇的同行上市公司數據均是可靠和可以信賴的。
- 6 聯發物業未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。
- 7 聯發物業有足夠的人才儲備，人力需求能夠得以基本滿足。
- 8 未考慮聯發物業提供清單以外可能存在的或有資產及或有負債。
- 9 本次評估測算的各項參數取值不考慮通貨膨脹因素的影響。
- 10 聯發物業歷史及基準日的財務報表，以及可比公司的財務報告和交易數據均真實可靠。
- 11 聯發物業生產經營所租賃合同到期後可續期。
- 12 各預測期發生的收入、費用支出等，均在對應預測期期中實現；同時我們沒有考慮應收款項無法回收的風險。
- 13 列入評估範圍的資產價值按現有規模、現行用途不變的條件下，在基準日反映。
- 14 有效期至二零二七年十二月三十一日的相關政策至有效期止不再執行。

## 市場法的估值方法

市場法所依據的基本原理是市場替代原則，相似的企業應該具有類似的價值。市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。

對上市公司比較法，選擇與被評估企業處於同一行業且股票交易活躍的上市公司作為可比公司，然後計算可比公司市場價值。其次再選擇被評估的資產組的價值比率（「價值比率」）。最後計算可比公司市場價值與所選擇分析參數之間的關係——稱之為對比參數，使用以下公式將上述價值比率應用到被評估企業的相應的分析參數中從而得到被評估企業的市場價值。

股權價值 = (聯發物業價值比率 × 聯發物業對比參數 - 付息負債) × (1 + 控股權溢價率) + 非經營性、溢餘資產淨值 - 少數股東權益

聯發物業價值比率 = 可比公司價值比率 × 修正係數

### 可比上市公司的選擇

聯發物業主要從事物業管理服務，公司屬於「房地產—房地產服務—物業管理」行業。根據估值師調查，於基準日在A股上市的物業管理行業的上市公司共八家，即南都物業(603506.SH)、ST明誠(600136.SH)、特發服務(300917.SZ)、\*ST皇庭B(200056.SZ)、新大正(002968.SZ)、中天服務(002188.SZ)、招商積餘(001914.SZ)及\*ST皇庭(000056.SZ)。

於基準日被標記為「ST」(特別處理)且於可預見未來面臨除牌風險之上市公司，已從可比公司範圍中剔除。

餘下公司之主要財務及市值指標如下：

人民幣百萬元

|      | 於二零二五年<br>十二月三十一日 |                 | 截至二零二五年<br>十二月三十一日止年度<br>歸屬於<br>母公司<br>所有者的 |               | 於基準日            |              |
|------|-------------------|-----------------|---------------------------------------------|---------------|-----------------|--------------|
|      | 資產總值              | 母公司股東<br>應佔股權   | 收益                                          | 淨利潤           | 總市值             | 市盈率          |
| 南都物業 | 2,648.66          | 1,190.88        | 1,862.29                                    | 99.25         | 2,317.18        | 23.35        |
| 特發服務 | 2,185.03          | 1,195.53        | 2,972.34                                    | 123.87        | 5,416.45        | 43.73        |
| 新大正  | 2,031.75          | 1,211.97        | 3,013.44                                    | 94.87         | 2,604.46        | 27.45        |
| 中天服務 | 610.17            | 354.31          | 401.81                                      | 32.08         | 2,171.97        | 67.71        |
| 招商積餘 | 20,071.59         | 10,724.32       | 19,273.21                                   | 654.58        | 10,273.77       | 15.7         |
| 平均數  | <b>5,509.44</b>   | <b>2,935.40</b> | <b>5,504.62</b>                             | <b>200.93</b> | <b>4,556.76</b> | <b>35.59</b> |
| 中位數  | <b>2,185.03</b>   | <b>1,195.53</b> | <b>2,972.34</b>                             | <b>99.25</b>  | <b>2,604.46</b> | <b>27.45</b> |

特發服務及中天服務於基準日的市盈率大幅增加，反映其各自股東對高增長的預期。然而，由於其增長通常與在管面積的擴張速度相關且可通過適度努力輕易預測，此類預期對物業管理公司而言並非常態。該等公司相對較高的市值將扭曲市場法對聯發物業內在價值的評估，導致估值向上偏離。因此，估值師認為，特發服務及中天服務不應被視為與聯發物業可比。因此，本次評估選擇了南都物業、新大正、招商積餘三家公司作為可比公司(「可比公司」)。

可比公司的詳情載列如下：

南都物業服務集團股份有限公司(「**南都物業**」)，於一九九四年在中國成立的股份有限公司，主要從事物業管理服務。

新大正物業集團股份有限公司(「**新大正**」)，於一九九八年在中國成立的股份有限公司，主要從事傳統物業服務和城市服務。

招商局積余產業運營服務股份有限公司(「**招商積余**」)，於一九八五年在中國成立的股份有限公司，主要從事物業資產管理與服務。

#### 價值比率的確定

- 1、由於聯發物業屬於輕資產行業，具有較強的獲利能力且盈利穩定，可採用盈利價值比率。
- 2、收入價值比率主要反映企業經營規模與其全投資市場價值之間的關係，但企業經營規模往往與經營盈利不完全一致，這主要是企業的經營毛利水平可能不一致。且各企業經營規模及其核算方式不統一，收入價值比率不適合本次評估。
- 3、聯發物業溢餘(非經營性)資產負債佔比較大，且與可比公司差異較大，導致調整後的資產價值比率可比差，因此資產價值比率不適合本次評估。
- 4、聯發物業不屬於特殊行業，因此特殊類價值比率不適合本次評估。

鑒於聯發物業與可比公司在資本結構(負債水平及融資成本)上存在顯著差異，若直接採用淨利潤等權益口徑指標，利息的稅盾效應會干擾盈利指標的橫向可比性。為消除資本結構差異帶來的影響，本次評估採用全投資口徑指標，主要包括息稅前利潤(EBIT)、息稅折舊及攤銷前利潤(EBITDA)及稅後現金流

(NOIAT)，剝離融資結構差異對經營業績的干擾，保障評估對比基礎的口徑一致。本次評估最終選取EBITDA作為核心收益指標，構建EV/EBITDA估值模型。該指標可有效規避不同企業折舊攤銷政策、適用稅率差異對核心盈利能力的干擾，真實反映物業管理企業資產運營效率；同時實現企業整體價值(EV)與全投資口徑收益的口徑匹配，能夠公允體現物業管理企業核心價值，契合市場主流定價慣例。

綜上所述，本次評估採用盈利價值比率(EV/EBITDA)對聯發物業的股東全部權益價值進行評估。

## 價值比率的計算

### 1、可比公司價值

可比公司全投資價值 = 調整流動性折扣後股權價值 + 債權價值 - 溢餘(非經營性)資產負債調整 + 少數股東權益

可比公司基準日調整後股權市值如下：

|                 | 南都物業       | 新大正        | 招商積餘         |
|-----------------|------------|------------|--------------|
| 股權公允市場價值(人民幣萬元) | 246,813.86 | 279,721.71 | 1,138,306.20 |
| 流動性折扣           | 30.66%     | 30.66%     | 30.66%       |
| 調整後股權市值(人民幣萬元)  | 171,140.73 | 193,959.03 | 789,301.52   |

附註：

1. 股權公允市場價值(考慮限售股流通性折扣率)乃按基準日前30個交易日之平均收市價計算。
2. 本次評估採用非上市公司併購市盈率法確定流動性折扣及於基準日，非上市公司房地產流動性折扣為30.66%。

可比公司溢餘(非經營性)資產／負債如下：

(人民幣萬元)

|                  | 南都物業             | 新大正              | 招商積餘              |
|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| <b>一、非經營性資產</b>  |                  |                  |                   |
| 長期股權投資           | 22,786.64        | 1,203.20         | 11,893.82         |
| 在建工程             | 1,610.44         | 411.38           | —                 |
| 遞延所得稅資產          | 613.70           | 768.75           | 7,479.34          |
|                  | <u>25,010.78</u> | <u>2,383.33</u>  | <u>19,373.16</u>  |
| <b>二、非經營性負債</b>  |                  |                  |                   |
| 遞延所得稅負債          | 885.49           | 503.57           | 72,993.41         |
| 長期應付款項           | —                | 26.94            | 7,895.59          |
| 預計負債             | —                | —                | 392.00            |
| 遞延收益             | —                | 669.00           | 60.20             |
|                  | <u>885.49</u>    | <u>1,199.51</u>  | <u>81,341.20</u>  |
| <b>三、溢餘資產</b>    |                  |                  |                   |
| 溢餘資產(超額貨幣資金)     | 34,467.77        | 20,319.78        | 349,211.74        |
|                  | <u>34,467.77</u> | <u>20,319.78</u> | <u>349,211.74</u> |
| 非經營性資產／負債淨值及溢餘資產 | <u>58,593.06</u> | <u>21,503.60</u> | <u>287,243.70</u> |

附註：溢餘資產 = 基準日現金餘額 - 最低現金持有量

可比公司全投資價值計算結果如下：

(人民幣萬元)

|                    | 南都物業              | 新大正               | 招商積餘              |
|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 調整後股權價值            | 171,140.73        | 193,959.03        | 789,301.52        |
| 加：付息債務價值           | 11,307.74         | 4,899.30          | 61,881.76         |
| 減：非經營性資產／負債淨值及溢餘資產 | 58,593.06         | 21,503.60         | 287,243.70        |
| 加：少數股東權益           | 4,283.10          | 4,795.85          | 14,687.26         |
|                    | <u>128,138.51</u> | <u>182,150.59</u> | <u>578,626.84</u> |
| 全投資價值(EV)          | <u>128,138.51</u> | <u>182,150.59</u> | <u>578,626.84</u> |

## 2、EBITDA的確定

根據可比公司公佈的二零二六年一至三月數據模擬計算全年數據後的可比公司EBITDA計算如下：

(人民幣萬元)

|             | 南都物業      | 新大正       | 招商積餘       |
|-------------|-----------|-----------|------------|
| 營業利潤        | 6,987.74  | 4,589.17  | 31,659.78  |
| 加：財務費用      | 114.15    | 81.36     | (70.47)    |
| 減：資產減值損失(新) | —         | —         | (59.95)    |
| 減：信用減值損失(新) | (821.96)  | (376.63)  | (1,678.08) |
| 減：公平值變動淨收益  | 1,918.51  | (9.74)    | —          |
| 減：投資淨收益     | 296.45    | 51.81     | 159.65     |
| 減：資產處置收益    | 0.00      | 3.41      | 44.50      |
| 息稅前利潤       | 5,708.89  | 5,001.68  | 33,123.19  |
| 加：折舊攤銷      | 757.66    | 1,455.15  | 2,709.70   |
| EBITDA(年化)  | 25,866.20 | 25,827.33 | 143,331.56 |

聯發物業的EBITDA計算如下表：

(人民幣萬元)

|             | 二零二四年    | 二零二五年      | 二零二六年<br>模擬合併 |
|-------------|----------|------------|---------------|
| 營業利潤        | 4,555.70 | 5,782.72   | 3,043.98      |
| 加：財務費用      | (469.06) | (386.63)   | (536.10)      |
| 減：資產減值損失(新) | —        | —          | —             |
| 減：信用減值損失(新) | (570.78) | (1,125.53) | (2,877.86)    |
| 減：公平值變動淨收益  | —        | —          | —             |
| 減：投資淨收益     | 0.00     | 0.00       | 0.00          |
| 減：其他收益      | 152.55   | 133.61     | 145.04        |
| 減：資產處置收益    | (4.18)   | 0.21       | 0.51          |
| 息稅前利潤       | 4,509.06 | 6,387.80   | 5,240.19      |
| 加：折舊攤銷      | 198.94   | 233.32     | 199.71        |
| 合併口徑EBITDA  | 4,708.00 | 6,621.13   | 5,439.90      |
| EBITDA年平均值  |          | 5,589.67   |               |

### 3、可比公司的價值比率

|           | 南都物業       | 新大正        | 招商積餘       |
|-----------|------------|------------|------------|
| 全投資價值(EV) | 128,138.51 | 182,150.59 | 578,626.84 |
| EBITDA    | 25,866.20  | 25,827.33  | 143,331.56 |
| EV/EBITDA | 4.9539     | 7.0526     | 4.0370     |

#### 價值比率的調整

本次修正因素從盈利回報指標、資產運營指標、風險防控指標、持續發展指標四個方面進行分析，分別量化企業盈利品質、資產運營效率、財務風險及成長能力差異，為價值比率的合理調整提供支撐。

經過指標計算，確定修正係數後，調整後價值比率如下：

| 指標                      | 南都物業   | 新大正    | 招商積餘   |
|-------------------------|--------|--------|--------|
| 可比公司EV/EBITDA           | 4.9539 | 7.0526 | 4.0370 |
| 可比公司得分                  | 0.7498 | 0.7831 | 0.7748 |
| 聯發物業得分                  | 0.4832 | 0.4832 | 0.4832 |
| 調整係數                    | 0.6444 | 0.6170 | 0.6236 |
| 調整後EV/EBITDA            | 3.1923 | 4.3515 | 2.5175 |
| 聯發物業調整後EV/EBITDA<br>平均值 |        | 3.3538 |        |

#### 聯發物業經營性資產價值

依據聯發物業基準日數據計算，要進行財務數據可比性調整，主要包括溢餘資產、非經營性資產、付息債務、非經營性負債、少數股東權益等調整。

##### 1、聯發物業基準日無付息債務。

## 2、溢餘(非經營性)資產淨值

(人民幣萬元)

| 項目                       | 賬面價值             | 評估值              |
|--------------------------|------------------|------------------|
| <b>一、溢餘資產</b>            |                  |                  |
| 溢餘資產(超額貨幣資金)             | —                | —                |
| <b>二、非經營性資產</b>          |                  |                  |
| 其他應收款—聯發集團有限公司           | 48,459.82        | 48,459.82        |
| 其他應收款—柳州聯發置業有限公司         | 25.82            | 25.82            |
| 其他非流動金融資產—廈門聯發智能科技股份有限公司 | 462.57           | 462.57           |
| 遞延所得稅資產                  | 846.11           | 846.11           |
| 非經營性資產小計                 | 49,794.32        | 49,794.32        |
| <b>三、非經營性負債</b>          |                  |                  |
| 其他應付款—聯發集團武漢房地產開發有限公司    | 62.25            | 62.25            |
| 其他應付款—武漢聯齊房地產開發有限公司      | 18.98            | 18.98            |
| 其他應付款—漳州漳龍閩西南園區開發有限公司    | 0.02             | 0.02             |
| 其他應付款—南寧聯泰房地產開發有限公司      | 0.76             | 0.76             |
| 其他應付款—南寧聯發盛世置業有限公司       | 10.67            | 10.67            |
| 其他應付款—南昌聯發置業有限公司         | 2.98             | 2.98             |
| 其他應付款—武漢聯瑞發房地產開發有限公司     | 1.05             | 1.05             |
| 其他應付款—深圳聯粵房地產開發有限公司      | 113.16           | 113.16           |
| 一年內到期非流動負債               | 1,139.75         | 1,139.75         |
| 長期借款                     | 36,750.00        | 36,750.00        |
| 非經營性負債小計                 | 38,099.62        | 38,099.62        |
| <b>四、溢餘(非經營性)資產／負債淨值</b> | <b>11,694.70</b> | <b>11,694.70</b> |

3、由於本次評估對象為聯發物業股東全部權益，不會引起控制權變動。因此不考慮控制權溢價。

4、聯發物業的少數股東權益 = 聯發物業合併口徑的股東全部權益價值 × (少數股東權益 / 所有者權益合計)

## 評估結果

得出聯發物業合併口徑股東全部權益價值：

(人民幣萬元)

| 項目                      | EV/EBITDA   |
|-------------------------|-------------|
|                         | 口徑的<br>評估價值 |
| 聯發物業價值比率取值              | 3.3538      |
| 聯發物業對比參數                | 5,589.67    |
| 聯發物業全投資計算價值             | 18,746.65   |
| 減：聯發物業付息負債              | 0.00        |
| 加：溢餘(非經營性)資產淨值          | 11,694.70   |
| 聯發物業合併口徑的股東全部權益價值(取整萬元) | 30,441.00   |
| 聯發物業的少數股東權益價值           | 0.00        |
| 聯發物業的股東全部權益價值(取整萬元)     | 30,441.00   |
| 淨資產賬面值(合併報表)            | 6,253.33    |
| 評估增值額                   | 24,187.67   |
| 評估增值率                   | 386.8%      |