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)

(1)完成收購聯發物業的100%股權；及
(2)根據上市規則第14A.60條的持續關連交易

茲提述有關收購事項的通函以及日期為二零二六年十月三十日的投票表決結果公告。

完成收購聯發物業的100%股權

董事會欣然宣佈，本公司於二零二六年十一月五日收到廈門市市場監督管理局發出的登記通知書，收購事項已完成工商登記手續，因此完成已落實。完成後，聯發物業已成為本公司的間接全資附屬公司，而其財務業績已綜合計入本集團的財務報表。

根據上市規則第14A.60條的持續關連交易

完成前，聯發物業與聯發集團訂立現有協議，各自具有固定期限及固定條款，內容有關(1)提供物業管理、社區增值及非業主增值服務；(2)知識產權許可；及(3)向聯發物業出租辦公室物業。

於本公告日期，建發股份為本公司的控股股東，而聯發集團(為建發股份的附屬公司)為本公司的關連人士。由於聯發物業於完成後已成為本公司的間接全資附屬公司，故現有協議項下擬進行的交易已成為本公司的持續關連交易。

現有協議

現有協議的主要條款載列如下：

(A) 服務框架協議

日期

二零二六年九月三十日

訂約方

(a) 聯發集團；及

(b) 聯發物業

期限

自二零二六年九月三十日起直至二零二八年十二月三十一日為止

標的事項

聯發物業(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)同意向聯發集團(包括其附屬公司及聯營公司)提供以下服務：

(i) 物業管理服務：就未售物業、已售但未交付物業及辦公室物業提供一系列物業管理服務，包括公共區域的綠化、園藝及秩序維護、清潔、保安、停車場管理，以及公共設施的維修及保養；

(ii) 社區增值及協同服務：以智慧社區生活為中心的一系列服務，主要包括家居生活服務、家居美化服務、房地產經紀及資產管理服務、公共區域增值服務、養老及健康增值服務，以及智慧社區服務；及

(iii) 非業主增值服務：於交付前向聯發集團的物業提供的服務，包括於物業開發及建設階段提供的項目設計及建築材料諮詢等諮詢服務，以及向物業開發商提供的預售及售後接待、秩序維護、清潔及保修服務。

聯發集團相關成員公司與聯發物業應訂立單獨的物業服務協議，訂明其具體權利及義務，其條款須受服務框架協議所規限。

定價基準

(i) 物業管理服務：費用乃經參考市場上同類服務及同類型項目的物業管理費，並考慮項目位置及預期營運成本(其中包括勞工成本、材料成本及行政成本等)後公平磋商釐定。費用按「面積×單價」的基準計算，單價乃經參考當地現行市場水平後釐定，並(如適用)向相關地方機關備案。

(ii) 社區增值及協同服務：費用按每項服務基準收取，並經參考公開市場上同類服務的現行市價及歷史收費後公平磋商釐定。

(iii) 非業主增值服務：費用原則上按以下公式結算：結算金額=成本(按聯發物業產生的實際材料、勞工及其他成本計算)+間接管理費(按不含稅收入的10%至15%計算)+稅項，其中稅項=不含稅收入×(6%(增值稅)+0.72%(附加費，包括城市維護建設稅、教育附加費及地方教育附加費))。稅率須根據相關法律及法規不時調整。

特別地，聯發物業已與聯發集團就物業管理服務項下的以下收費達成具體約定：

(1) 住宅項目空置服務費(包括底商及車位)：根據物業管理合同約定的單價及面積／個數計算飽和應收數，並按照不低於相關管理費的7折結算。

(2) 商業和廠房類項目空置服務費：根據物業管理合同約定的單價及面積計算飽和應收數，並按照不低於相關管理費的8折結算。

(3) 聯發集團為單一業主的商業和廠房類項目服務費:採用成本加成模式結算服務費，結算金額計算方式與非業主增值服務一致。

訂約方可基於上述定價基準根據簽訂具體協議時的市場水平經公平協商一致後調整具體收費，但須按一般商業條款進行。

付款條款

服務費原則上由接受服務的聯發集團相關成員公司按季度支付。

歷史交易金額

下表載列聯發集團及其關聯方於截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二六年六月三十日止六個月就以下服務支付的服務費：

單位：人民幣百萬元

	截至二零二四年十二月三十一日止年度	**截至二零二五年十二月三十一日止年度**	**截至二零二六年六月三十日止六個月**
物業管理服務	44.7	64.1	32.3
社區增值服務	19.2	16.9	15.4
非業主增值服務	55.5	49.3	23.1
總計	**119.4**	**130.3**	**70.9**

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，聯發集團根據服務框架協議應付予聯發物業的服務費的年度上限為人民幣250百萬元。

年度上限乃經參考(i)歷史交易金額；(ii)服務框架協議期內由聯發物業管理的聯發集團物業的預期數目及建築面積；(iii)對社區增值及非業主增值服務的預期需求；及(iv)為應對需求出現不可預見增長的緩衝後釐定。

(B) 知識產權許可協議

日期

二零二六年九月三十日

訂約方

(a) 聯發集團；及

(b) 聯發物業

標的事項

聯發集團同意將其擁有的若干知識產權授權予聯發物業。

使用範圍及地域與註冊知識產權的獲批准範圍及地域一致。聯發物業、其附屬公司及其分公司可使用獲許可知識產權。許可為非獨家及不可轉讓的普通許可。

期限

自二零二六年九月三十日起計三年

許可費

許可乃免費授予，聯發物業無需向聯發集團支付任何許可費。

年度上限

由於許可乃免費授予，故本集團無需根據知識產權許可協議支付任何代價，因此並無設定年度上限。

(C) 租賃框架協議

日期

二零二六年九月三十日

訂約方

(a) 聯發集團；及

(b) 聯發物業

期限

自二零二六年九月三十日起直至二零二八年十二月三十一日為止

標的事項

聯發集團(為其本身及代表其附屬公司及聯營公司)同意將其物業及停車位出租予聯發物業(包括其附屬公司及聯營公司)作辦公用途。

定價基準

租金原則上按租賃物業的建築面積乘以單位租金計算，單位租金乃經參考附近地區同類物業的租金及現行本地市場租金水平後釐定，並可由訂約方根據租賃物業的實際狀況協商調整。聯發物業須另行承擔租賃物業的物業管理費、公共維護基金供款以及水電及空調費用。

付款條款

租金原則上由聯發物業按季度支付。

歷史交易金額

聯發物業於截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二六年六月三十日止六個月向聯發集團支付的租金分別為人民幣1.4百萬元、人民幣1.5百萬元及人民幣0.7百萬元。

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，聯發物業根據租賃框架協議應付予聯發集團的租金的年度上限為人民幣3百萬元。

年度上限乃經參考聯發物業支付的歷史租金、預期租賃物業的建築面積及現行市場租金後釐定。

現有協議項下交易的理由及裨益

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，其股份於主板上市。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、非物業業主增值服務及商業物業營運管理服務。

截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度各年及截至二零二六年六月三十日止六個月，聯發物業就提供物業管理、社區增值及非業主增值服務而自聯發集團及其關聯方產生的收入分別佔其綜合收入約15.8%、16.0%及17.6%。完成後根據服

務框架協議繼續提供服務將使本集團能夠繼續從聯發物業現有客戶基礎賺取服務費，確保向相關項目提供服務的連續性，並進一步擴大本集團物業管理業務的規模。

知識產權許可協議將使聯發物業能夠在其業務營運中免費繼續使用「聯發」商標及相關知識產權，從而維持物業業主及客戶的品牌認知度。租賃框架協議將使聯發物業能夠繼續佔用其現有辦公室物業及停車位，避免搬遷所帶來的中斷及成本。

董事(包括獨立非執行董事)認為，現有協議及其項下交易乃於聯發物業日常及一般業務過程中按正常或更佳商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

有關訂約方的資料

聯發物業主要於中國從事物業管理業務，並主要提供住宅及商業物業管理服務。

聯發集團為於中國成立的有限公司及建發股份的附屬公司。建發股份為於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)，主要從事供應鏈營運、房地產開發及產業投資。

上市規則的涵義

於本公告日期，(i)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，佔股份合共約55.74%；及(ii)益能國際有限公司持有85,633,525股股份(不包括已將投票權委託予建發國際的219,945,505股股份)，佔股份約6.08%。因此，建發國際及益能國際有限公司為本公司的控股股東。建發房產持有建發國際已發行股本合共約57.83%，而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。建發股份為本公司的控股股東，而聯發集團(為建發股份的附屬公司)為建發股份的聯繫人。因此，聯發集團為本公司的關連人士。

由於聯發物業於完成後已成為本公司的間接全資附屬公司，故現有協議項下擬進行的交易已成為本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.60條，倘本集團就持續交易訂立具有固定期限及固定條款的協議，而該交易其後成為持續關連交易，則本公司須遵守年度審閱及披露規定(倘本集團繼續根據該協議進行交易)。

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「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
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「建發股份」	指	廈門建發股份有限公司，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)，並為本公司的控股股東
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，為本公司的控股股東
「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，其股份於主板上市(股份代號：1908)，並為本公司的控股股東
「通函」	指	本公司日期為二零二六年十月十二日的通函，內容有關(其中包括)收購事項
「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，其股份於主板上市
「完成」	指	根據股權轉讓協議的條款及條件完成收購事項
「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	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

「現有協議」	指	服務框架協議、知識產權許可協議及租賃框架協議
「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
「知識產權許可協議」	指	聯發集團與聯發物業所訂立日期為二零二六年九月三十日的知識產權許可協議
「租賃框架協議」	指	聯發集團與聯發物業所訂立日期為二零二六年九月三十日的租賃框架協議
「聯發集團」	指	聯發集團有限公司，為廈門聯發的控股公司及建發股份的附屬公司
「聯發物業」	指	廈門聯發(集團)物業服務有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	聯交所主板
「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
「服務框架協議」	指	聯發集團與聯發物業所訂立日期為二零二六年九月三十日的服務框架協議
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	股份持有人
「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
「廈門建發」	指	廈門建發集團有限公司，為本公司的控股股東
「廈門聯發」	指	廈門聯發(集團)房地產有限公司，為建發股份的附屬公司
「廈門利融」	指	廈門利融投資管理有限公司，為本公司的全資附屬公司

「%」	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，二零二六年十一月五日

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、田美坦先生及許伊旋先生；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。