

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)

須予披露及關連交易 收購聯發物業100%股權 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



瓏盛資本有限公司
Draco Capital Limited

本公司謹訂於二零二六年十月三十日(星期五)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。

二零二六年十月十二日

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 一 估值報告概要.....	I-1
附錄二 一 一般資料.....	II-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：

「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
「基準日」	指	二零二六年三月三十一日
「董事會」	指	本公司董事會
「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，及為本公司的控股股東
「建發房產」	指	建發房地產集團有限公司，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，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1908)，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
「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
「股東特別大會」	指	本公司將於二零二六年十月三十日(星期五)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)股權轉讓協議項下擬進行交易的股東特別大會

釋 義

「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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本公司獨立董事委員會，該委員會已告成立，以就股權轉讓協議項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	瓏盛資本有限公司，為獲准進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，乃獲委任就股權轉讓協議項下擬進行交易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，毋須就批准股權轉讓協議項下擬進行交易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	二零二六年十月五日，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
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「主板」	指	聯交所主板
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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)
「股東」	指	本公司股東
「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，為獨立於本公司及其關連人士的第三方
「廈門建發」	指	廈門建發集團有限公司，為本公司之控股股東
「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，為本公司之全資附屬公司
「%」	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

田美坦先生

許伊旋先生

註冊辦事處：

Vistra (BVI) Limited

Vistra Corporate Services Centre

Wickhams Cay II

Road Town

Tortola

British Virgin Islands

VG 1110

獨立非執行董事：

李卓然先生

李國泰先生

胡一威先生

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：

須予披露及關連交易
收購聯發物業100%股權
及
股東特別大會通告

緒言

茲提述本公司日期為二零二六年九月十一日的公告。本通函旨在根據上市規則規定(i)向股東提供有關股權轉讓協議的進一步資料；(ii)載列獨立董事委員會有關股權轉讓協議的推薦建議；(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。

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(本公司的全資附屬公司)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

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(或被廈門利融適當豁免)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

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)。廈門利融不會豁免與遵守上市規則規定有關的先決條件。

倘自股權轉讓協議日期起180日內(即於二零二七年三月九日之前)，先決條件因不可歸因於任何一方的原因仍未獲達成(或獲豁免)，則雙方均有權終止協議。

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本公司的間接全資附屬公司，其財務業績將合併計入本公司的財務報表。

其他事項

聯發物業於基準日至完成日期之期間內(「**過渡期**」)產生的所有損益由廈門利融享有或承擔。收購事項的代價乃經參考聯發物業於基準日的評估價值及假設聯發物業自基準日起將維持其持續經營地位(該假設經計及聯發物業於過渡期的預期經營損益)而釐定。此基準日機制常見於股權轉讓交易中，並確保廈門利融應付的代價準確反映該股權於估值當日的價值。儘管廈門利融於過渡期內不會營運或管理聯發物業，自基準日起的經濟風險及回報分配與交易的商業邏輯一致，致使代價乃按聯發物業於該日的財務狀況進行磋商，而財務表現於其後出現的任何改善或惡化，均直接影響廈門利融於完成時將收購的價值。根據聯發物業的管理賬目，自基準日起至二零二六年八月三十一日止期間內，其實現淨利潤總額約人民幣27.43百萬元，並預期於收購事項完成前不會出現任何可能對聯發物業經營業績造成重大不利影響的事項。

經考慮上述各項以及下文有關聯發物業於二零二七年六月三十日前產生的任何非經營性虧損的扣減機制後，董事會認為損益分配安排屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

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、勞動及人事、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，或應計負債、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304,410,000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通函附錄一。

估值師的背景及獨立性

於評估委任估值師時，董事會已考慮收購事項的性質。聯發物業為一家物業管理公司，其業務營運僅於中國進行，並為建發股份之集團公司，其股份於上海證券交易所上市。鑒於該等特點，本公司認為委任一名根據適用中國資產評估制度合資格對中國企業進行股權估值的估值師乃屬適當。

本公司亦已評估估值師之相關經驗及資格。估值師為中國合資格專業估值師，為一間已向中國主管機構備案之資產評估機構及中國資產評估協會成員。因此，其須依照中國資產評估準則進行估值。作為中國資產評估協會成員，估值師亦受該協會之執業標準及指引約束。其亦持有財政部及中國證券監督管理委員會認可的《證券期貨相關業務評估資格證書》，故合資格評估聯發物業的股權價值。

特別是，中國資產評估基本準則適用於所評估標的事項為A股市場上市公司集團之成員公司之情況。根據該準則，上市公司比較法中的可比公司必須為「於公開市場正常交易的上市公司」，亦必須「在交易市場方面與估值對象相同或具可比性」。中國資產評估協會的指引進一步指出，當估值對象為境內實體時，所選取的可比公司應僅為A股公司，因為該等公司能公平反映該實體於中國的市場價值。為遵守該等執業準則及指引，估值師僅選擇A股上市公司作為聯發物業的可比公司。董事會注意到，此方法符合業界公認慣例，亦符合類似交易的一般市場慣例。

經考慮估值師獨立於本公司及其關連人士，以及估值師於業務估值方面的資格及經驗，董事會信納估值師的獨立性，認為估值師能勝任是次估值並知悉，僅從A股上市公司中挑選可比公司乃由估值師根據適用專業準則獨立進行，並為估值提供合適參考。

董事會的意見

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。董事會認為，估值結果屬公平合理。

董事會函件

董事會認為，該方法於股權轉讓協議項下擬進行的交易中屬適當，因為(i) 估值師已充分考慮聯發物業的行業特徵、業務模式及增長前景；及(ii) 市場法能夠捕捉該企業的市場定位，並與中國就物業管理公司股權評估普遍採納的估值慣例一致。

董事會亦注意到，可比公司的挑選準則(i) 足夠客觀，同時排除個別風險的影響；(ii) 旨在識別業務特徵、營運模式及市場環境與聯發物業足夠相似的公司；及(iii) 挑選代表所有符合該等準則的公司的詳盡清單。因此，董事會信納，挑選過程由估值師按照專業準則獨立進行，而由此產生的可比公司組合為估值提供合適參考。

聯發物業的資料

於最後實際可行日期，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營運，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。於二零二六年三月三十一日，聯發物業在管總建築面積約25.79百萬平方米，涵蓋11個省市的24個城市共180個項目，有關詳情載列如下。

區域	在管面積 (萬方)	項目數量
福建省	950	75
江西省	377	24
廣西省	490	30
重慶市	210	9
湖北省	164	12
江蘇省	128	7
天津市	115	12
其他	145	11
合計	<u>2,579</u>	<u>180</u>

董 事 會 函 件

廈門聯發及其關聯方(作為一方)與聯發物業(作為另一方)之間有關(1)向聯發物業授出知識產權許可；(2)向廈門聯發及其聯繫人提供物業管理、社區增值及非業主增值服務；及(3)向聯發物業出租辦公室物業的持續交易，乃按固定期限訂立，將於收購事項完成後(即自聯發物業成為本集團成員公司當日起)構成本公司的持續關連交易。

以下載列聯發物業於二零二四年及二零二五年以及截至二零二六年六月三十日止六個月就以下服務自廈門聯發及其關聯方所產生的收入：

單位：人民幣百萬元

	截至 二零二四年 止年度	截至 二零二五年 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
廈門聯發及其關聯方產生的收入	119.4	130.3	70.9
產生自廈門聯發及其關聯方的 收入佔聯發物業綜合收入的 百分比	15.8%	16.0%	17.6%

由於廈門聯發擬於收購事項完成後委聘聯發物業提供該等服務，及本集團擬於收購事項完成後繼續根據該等協議進行交易，本公司將遵守披露規定，包括於收購事項完成公告中刊發公告(即當該等持續交易成為本公司的持續關連交易時)。

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

	截至二零二四年 十二月三十一日 止年度 (經審核)	截至二零二五年 十二月三十一日 止年度 (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

董事會函件

聯發物業於二零二六年三月三十一日(即基準日)的經審核綜合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。

於二零二六年三月三十一日，聯發物業應收聯發集團的其他應收款項為人民幣484.6百萬元，且該款項將由聯發集團根據股權轉讓協議於完成前清償或退還。

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，為本公司的全資附屬公司，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。

收購事項的理由及裨益

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，其股份於聯交所主板上市。本公司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。

本公司認為(1)通過收購聯發物業，本公司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；及(2)上述整合意在進一步增強本公司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。

本公司認為股權轉讓協議的條款屬公平合理，而收購事項亦符合本公司及股東之整體利益。

董事會批准

就董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，鑒於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或潛在利益衝突，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，概無董事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。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，(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，合共相當於股份約55.74%)；及(ii)益能國際有限公司(持有85,633,525股股份(不包括投票權已委託予建發國際的219,945,505股股份，佔股份約6.08%)為本公司之控股股東。

於最後實際可行日期，建發房產持有18,084,000股建發國際股份，相當於建發國際已發行股本約0.78%，益能國際有限公司持有1,321,328,302股建發國際股份，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1,339,412,302股建發國際股份，相當於建發國際已發行股本約57.83%。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，而廈門聯發為建發股份的附屬公司。因此，廈門聯發為本公司的關連人士及股權轉讓協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司的關連交易。

由於收購事項的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故收購事項構成本公司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

獨立董事委員會已告成立，以考慮並就股權轉讓協議項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司已委任瓏盛資本有限公司，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本公司日常及一般業務過程中訂立，並符合本公司及股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司將於二零二六年十月三十日(星期五)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)股權轉讓協議項下擬進行的交易。本通函隨附適用於股東特別大會的代表委任表格。

董事會函件

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565,032,364股股份並控制219,945,505股股份的投票權，合共佔於最後實際可行日期股份約55.74%)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%)於股東特別大會上須就批准股權轉讓協議項下擬進行的交易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，概無其他股東須就股權轉讓協議項下擬進行的交易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。本公司將於二零二六年十月二十七日(星期二)至二零二六年十月三十日(星期五)(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二零二六年十月三十日(星期五)。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二零二六年十月二十六日(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。凡於二零二六年十月三十日(星期五)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，以就股權轉讓協議項下擬進行的交易是否公平合理向獨立股東提供意見。獨立財務顧問瓏盛資本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-39頁。

董事會函件

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，股權轉讓協議項下擬進行的交易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二所載的一般資料。

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

二零二六年十月十二日

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股權轉讓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：

須予披露及關連交易 收購聯發物業100%股權

吾等獲委任組成獨立董事委員會，藉以審議股權轉讓協議項下擬進行的交易並就此向獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司日期為二零二六年十月十二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。瓏盛資本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-39頁的獨立財務顧問函件。

經考慮(i)通函「訂立股權轉讓協議的理由及裨益」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，股權轉讓協議項下擬進行的交易屬公平合理，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；及符合股東的整體利益。因此，

獨立董事委員會函件

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，藉以批准股權轉讓協議項下擬進行的交易。

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

二零二六年十月十二日

獨立財務顧問函件

以下為瓏盛資本有限公司發出的函件全文，當中載列其致獨立董事委員會及獨立股東的意見，乃供載入本通函而編製。

瓏盛資本有限公司
香港
德輔道中112-114號
順安商業大廈5樓
+852 3619 2588

敬啟者：

須予披露及關連交易 收購聯發物業100%股權

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就收購事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於建發物業管理集團有限公司(「貴公司」)向股東發出之日期為二零二六年十月十二日之通函(「通函」)所載之董事會函件(「董事會函件」)內，而本函件構成通函之一部分。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。

茲提述 貴公司日期為二零二六年九月十一日有關收購事項之公告。

誠如 貴公司日期為二零二六年九月十一日之公告所披露，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(貴公司的全資附屬公司)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。

於收購事項完成後，聯發物業將成為廈門利融的全資附屬公司及 貴公司的間接全資附屬公司，其財務業績將合併計入 貴公司的財務報表。

交易背景

誠如通函所披露，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。因此，收購事項涉及與貴集團主要物業管理業務直接相關的業務。

貴公司日期為二零二零年十二月二十八日的上市文件披露，貴集團與聯發物業過往一直以獨立物業管理平台營運，且主要項目來源不同，並預期貴集團與聯發物業於貴公司分拆及上市後將繼續獨立營運。上市文件亦載述，當時該兩項業務設有獨立的管理、營運、行政、會計、財務及人力資源系統。

吾等注意到，上述歷史披露為考慮收購事項時的相關背景，因其顯示貴集團與聯發物業過往曾以獨立物業管理平台營運。然而，吾等對現時交易的評估，主要基於通函所披露的理由及裨益、股權轉讓協議的條款以及下文所載的現時財務及估值資料。

誠如董事會函件所披露，貴公司認為(i)通過收購聯發物業，貴公司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；及(ii)整合旨在進一步增強貴公司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。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期及收購事項完成前，聯發物業由廈門聯發全資擁有。於完成後，聯發物業將成為貴公司的間接全資附屬公司，其財務業績將合併計入貴集團的賬目內。

誠如董事會函件所披露，建發股份為貴公司的控股股東，而廈門聯發為建發股份的附屬公司。因此，廈門聯發為貴公司的關連人士。股權轉讓協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下貴公司的關連交易。

由於收購事項的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，故收購事項構成貴公司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。

誠如董事會函件所披露，董事林偉國先生亦為聯發集團的董事，於股權轉讓協議項下擬進行的交易中可能存在或被視為存在利益衝突或潛在利益衝突，基於謹慎性原則，已就相關董事會決議案放棄投票。除前述者外，概無其他董事須就相關董事會決議案放棄投票。於股東特別大會上，建發國際投資集團有限公司及益能國際有限公司(各自為建發房產的附屬公司)須就批准股權轉讓協議項下擬進行交易的提呈決議案放棄投票。除前述者外，概無其他股東須就相關決議案放棄投票。

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，以就股權轉讓協議項下擬進行的交易是否於貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立，對獨立股東而言是否公平合理，以及是否符合貴公司及股東的整體利益；以及獨立股東應如何就將於股東特別大會上提呈的相關決議案投票向獨立股東提供意見。

吾等作為獨立財務顧問，吾等的角色為就此向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見及推薦建議。

吾等之獨立性

吾等，瓏盛資本有限公司(「瓏盛資本」)，已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。瓏盛資本為根據證券及期貨條例進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並曾參與及完成多項獨立財務顧問交易。

於最後實際可行日期，吾等確認，瓏盛資本與貴公司、建發股份、廈門聯發、廈門利融、聯發物業或彼等各自之任何附屬公司、聯繫人、主要股東、董事或行政總裁之間，並無任何關係或權益，而該等關係或權益可合理地被視為妨礙瓏盛資本根據上市規則第13.84條作為獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東就收購事項提供意見之獨立性。

吾等與貴公司、其附屬公司、其聯繫人或彼等各自之主要股東或聯繫人並無關連，故吾等合資格提供獨立意見及推薦建議。除吾等就獲委任為獨立財務顧問而應付吾等之正常專業費用外，並無任何安排致使吾等將自貴公司、

建發股份、廈門聯發、廈門利融、聯發物業或彼等各自之任何附屬公司、聯繫人、主要股東、董事或行政總裁收取任何可合理地被視為與吾等獨立性有關之費用或利益。

於過去兩年，瓏盛資本並無擔任 貴公司及／或建發國際之獨立財務顧問。

吾等意見之基礎

於達致吾等意見及推薦建議時，吾等已審閱(其中包括)(i)通函及董事會函件；(ii) 貴公司日期為二零二六年九月十一日有關收購事項之公告；(iii)日期為二零二六年九月十一日之股權轉讓協議；(iv)日期為二零二六年七月五日之估值報告，即聯合中和評估報告(2026)第5010號；(v)通函及估值報告所披露聯發物業之財務資料；(vi) 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度之年報及 貴公司截至二零二六年六月三十日止六個月之中期業績；及(vii)吾等認為就形成吾等意見而言屬必要之其他資料及文件。

於達致吾等之推薦建議時，吾等已依賴通函所載之聲明、資料及陳述，以及 貴公司、董事及管理層向吾等提供之資料及陳述。吾等已假設，通函內所載或提述之所有資料、陳述及意見，以及 貴公司、董事及管理層所提供之所有資料及陳述(彼等就此獨自承擔全部責任)，於作出時均屬真實及準確，並將於最後實際可行日期繼續屬真實及準確。吾等並無理由懷疑管理層向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。

通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關 貴公司的資料，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，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，以致通函或其所載任何陳述產生誤導。

吾等認為吾等已獲提供充分資料，以就吾等意見形成合理基礎。吾等並無理由懷疑任何相關資料已被隱瞞，亦不知悉任何重大事實或情況會致使向吾等提供之資料及向吾等作出之陳述變得不真實、不準確或誤導。吾等認為吾等已進行必要步驟，以使吾等達致知情觀點，並證明吾等依賴所獲提供資料屬合理，從而為吾等意見提供合理基礎。然而，吾等並無對 貴公司、董事及管理層所提供之資料進行任何獨立核證，亦無對 貴集團、廈門利融、廈門聯發及聯發物業之業務及事務進行獨立調查。

吾等意見必然基於截至最後實際可行日期當時生效之財務、經濟、市場及其他狀況，以及向吾等提供之資料。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等之意見及推薦建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 收購事項的背景

1.1 貴公司及 貴集團的資料

貴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(股份代號：2156)。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、非業主增值服務及商業物業運營管理服務。

根據 貴公司截至二零二五年十二月三十一日止年度的年報，貴集團於二零二五財政年度錄得收入約人民幣3,880.5百萬元，較二零二四財政年度約人民幣3,292.9百萬元增加約17.8%。貴公司於二零二五財政年度之權益持有人應佔溢利約為人民幣358.9百萬元，較二零二四財政年度約人民幣323.5百萬元增加約11.0%。物業管理服務仍為 貴集團最大的業務分部，於二零二五財政年度錄得收入約人民幣2,225.4百萬元。貴集團的在管總建築面積由二零二四年十二月三十一日約75.5百萬平方米增加至二零二五年十二月三十一日約91.7百萬平方米。

貴集團亦擁有可觀的現金狀況。於二零二五年十二月三十一日，貴集團有現金及現金等價物約人民幣3,414.4百萬元。該等流動資金為 貴集團提供財務靈活性，以把握業務擴張及整合機會，惟須審慎評估代價、估值及營運資金需求。

根據 貴公司於二零二六年八月二十七日刊發的截至二零二六年六月三十日止六個月的中期業績公告，貴集團錄得收入約人民幣2,157.2百萬元，按年增加約18.3%；貴公司權益持有人應佔溢利約人民幣240.2百萬元，按年增加約11.2%。於二零二六年六月三十日，貴集團的在管總建築面積約為96.4百萬平方米，涵蓋644個項目，而於二零二五年十二月三十一日則約為91.7百萬平方米及619個項目。物業管理服務仍為最大的收入貢獻來源，佔 貴集團截至二零二六年六月三十日止六個月收入的約60.7%。

收入、權益持有人應佔溢利及在管總建築面積持續增長，顯示 貴集團持續擴展其核心物業管理平台。吾等認為，收購事項(其增添另一項成熟的物業管理業務)與此發展軌跡一致，並可能進一步提升營運規模及區域密度。

	二零二四財政 年度／截至 二零二四年 十二月 三十一日	二零二五財政 年度／截至 二零二五年 十二月 三十一日
人民幣百萬元(除非另有所指)		
收入	3,292.9	3,880.5
權益持有人應佔溢利	323.5	358.9
在管總建築面積(百萬平方米)	75.5	91.7
物業管理服務收入	1,781.1	2,225.4
現金及現金等價物	2,894.8	3,414.4

吾等認為，收購事項與 貴集團的主要業務在策略上相關，因為聯發物業亦於中國從事物業管理業務。倘完成，收購事項預期將擴大 貴集團的業務規模，加深其於聯發物業擁有現有項目及客戶關係地區的營運佈局。

1.2 廈門利融的資料

誠如董事會函件所披露，廈門利融為於中國成立的有限公司，為 貴公司的全資附屬公司，主要從事投資與資產管理。估值報告亦識別廈門利融為其中一名估值委託人，並記錄建議廈門聯發向廈門利融轉讓聯發物業100%股權。

於收購事項完成後，聯發物業將成為廈門利融的全資附屬公司及 貴公司的間接全資附屬公司，其財務業績將合併計入 貴集團的財務報表。

1.3 廈門聯發的資料及關連關係

誠如董事會函件所披露，廈門聯發為於中國成立的有限公司，為建發股份的附屬公司，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。

建發股份為 貴公司的控股股東，而廈門聯發(建發股份的附屬公司)為 貴公司於上市規則第14A章項下的關連人士。由於收購事項涉及向

廈門聯發收購聯發物業100%股權，股權轉讓協議項下擬進行的交易構成 貴公司的關連交易。

1.4 聯發物業的資料

根據董事會函件，聯發物業的註冊資本為人民幣50.0百萬元，已由廈門聯發悉數繳足，而於收購事項完成前，廈門聯發持有聯發物業全部股權。

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。根據估值報告，歷史財務資料乃按合併基準編製，涵蓋25間全資一級附屬公司及一間全資二級附屬公司。目標集團於多個城市(包括廈門、桂林、九江、江門、蘇州、天津、南京、柳州、杭州、重慶、南昌、泉州、武漢、鄂州、贛州、福州、莆田、南寧、漳州、合肥、深圳、廣州、上海及西安)營運。

根據管理層提供的資料，於二零二六年三月三十一日，聯發物業於24個地級市管理180個常規管理項目(不包括售樓處)，總建築面積約25.79百萬平方米。在管總建築面積中，約82.5%與住宅物業有關，約17.5%與非住宅物業有關。根據該180個項目截至二零二六年三月三十一日止三個月所產生的基礎物業管理收入，約90.4%來自廈門聯發及其關聯方開發的項目，約9.6%來自外部拓展項目。

上述營運規模及地域覆蓋佐證 貴公司認為收購事項將擴大 貴集團的管理組合，並可能提升核心城市管理濃度的觀點。同時，來自廈門聯發及其關聯方開發項目的收入佔比較高，顯示與相關物業開發商及項目客戶的穩定服務關係，乃聯發物業業務模式的重要特徵。吾等已在評估業務可持續性時考慮此集中情況，並經考慮聯發物業既有的管理組合、地域覆蓋及歷史盈利能力後，認為其不會削弱收購事項的商業理據。

聯發物業附屬公司之地域分佈顯示，收購事項並非收購單一項目或孤立的地方業務。其乃收購一個擁有管理團隊、項目層面服務能力及遍佈多個主要城市及省會城市的區域附屬公司的成熟營運平台。此

營運足跡與吾等的評估相關，因為收購事項的潛在利益不僅來自聯發物業的現有盈利，亦來自將多城市管理平台整合至貴集團現有系統及區域網絡的能力。

由於廈門利融將收購聯發物業100%股權，貴公司將於完成後取得目標集團的全部經濟所有權及管理控制權，而非少數權益。此使貴集團能夠合併聯發物業的業績，並在經擴大物業管理平台上統一管理及內部控制。吾等認為全資擁有符合加強貴集團物業服務體系的目標。

1.5 收購事項的理由及裨益

誠如董事會函件所披露，貴公司認為收購事項的主要理由及裨益如下：

- (a) 通過收購聯發物業，貴公司將擴充物業管理業務的管理總建築面積，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；及
- (b) 整合旨在進一步增強貴公司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。

吾等注意到，收購事項為一次性股權收購。然而，目標業務與貴集團的物業管理及相關服務的主要業務密切相關。就此而言，收購事項有別於不相關的多元化。其代表貴集團現有業務平台的擴展及整合。因此，吾等認為，從商業角度而言，收購事項具商業理據，並符合貴集團的發展策略。

貴集團的規模效益在物業管理方面尤其相關，當中許多中央及區域職能可支持更大的管理組合，而無需按總建築面積直接比例增加成本。舉例而言，包括採購、財務、資金、資訊系統、法律及合規、培訓、品牌及品質控制職能。倘聯發物業可整合至該等現有職能，經擴大平台或可改善資源運用及營運效率。吾等在評估代價或估值時，並無假設或計入任何量化協同效應金額。

吾等在達致吾等意見時，並無就此等潛在協同效應賦予獨立貨幣價值。吾等對代價的評估主要基於獨立估值報告及聯發物業的歷史財

務資料。潛在整合利益被視為收購事項商業理據的一部分，並提供額外策略支持，而非替代基於估值的價格評估。

(i) 中國整體房地產市場概覽

在評估收購事項的策略理據時，吾等已考慮中國房地產市場的最新可得官方數據。根據中國國家統計局，截至二零二六年七月三十一日止七個月，全國房地產開發投資約為人民幣43,009億元，按年減少19.2%。住宅建築投資約為人民幣33,172億元，按年減少19.1%。同期，新建商品房銷售面積按年減少11.8%至約450.21百萬平方米，而銷售額按年減少13.1%至約人民幣42,718億元。

同一統計數據顯示，截至二零二六年七月三十一日止七個月，新開工面積按年減少24.0%，竣工面積按年減少23.2%。房地產開發企業可用於投資的資金亦按年減少20.3%。綜合而言，該等指標顯示中國物業開發及一手銷售市場於二零二六年仍處於調整期。

物業管理業務與物業開發業務並不相同。物業管理收入主要來自對已竣工及已入住住宅及非住宅物業的持續管理，因此很大程度上取決於現有物業存量、合約保留、服務質素及費用收繳，而非僅取決於新物業銷售。吾等認為，新開發步伐放緩，提升了物業管理公司對現有物業存量管理、客戶留存、營運效率及規模優勢的重要性。

貴集團自身的營運業績亦表明，儘管物業開發市場大規模調整，物業管理活動仍持續擴展。尤其是，貴集團截至二零二六年六月三十日止六個月之物業管理服務收入按年增加約23.9%，主要受在管總建築面積增長所帶動。此為吾等的觀點提供相關支持，即收購事項應參考聯發物業的經常性服務特徵及營運規模評估，而非僅參考短期物業開發投資指標。

(ii) 福建省及 貴集團核心區域房地產市場概覽

聯發物業總部設於福建省廈門市，貴集團與聯發物業歷來在福建開展重大業務。因此，吾等亦曾審閱福建省統計局發佈的最新官方數據。截至二零二六年七月三十一日止七個月，福建省房地產開發投資按年減少26.1%，其中住宅投資減少24.2%。新建商品房售出面積按年減少19.7%，相應銷售額按年減少14.3%。

有關福建的數據進一步顯示，施工面積、新開工面積及竣工面積分別減少20.7%、29.3%及39.8%，而房地產開發企業到位資金減少20.3%。該等統計數據顯示，福建的主要開發市場亦處於調整期。在此背景下，一個擁有現有項目、客戶、員工及管理基礎設施的成熟物業管理平台，可提供規模擴張的替代途徑，而無須僅依賴新增開發項目。

吾等已審閱 貴公司日期為二零二零年十二月二十八日之上市文件，並注意到，於二零一七年十二月三十一日，貴集團與聯發物業均於廈門、漳州及泉州營運。於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日及二零二零年六月三十日，其重疊營運地點亦包括莆田。該等城市位於福建省，構成兩項業務既有營運足跡的一部分。

截至二零一九年十二月三十一日止年度及截至二零二零年六月三十日止六個月，貴集團來自重疊城市的物業管理收入分別約人民幣274.9百萬元及人民幣156.0百萬元，分別佔其相關期間物業管理收入約56.5%及55.3%。同期，聯發物業來自該等城市的收入分別約人民幣193.1百萬元及人民幣85.4百萬元，分別佔其總收入約43.7%及40.9%。該等百分比反映上市文件所披露的各自收入基礎。

獨立財務顧問函件

該等城市過往的重大收入貢獻顯示其對兩項業務的重要性。吾等認為，收購事項與貴集團既有的地區重心一致，並提供機會提升其核心市場的管理密度、共享區域資源及改善營運效率。吾等認為該等因素支持收購事項的商業理據。

官方市場指標	中國：	福建省：
	二零二六年 一月至七月	二零二六年 一月至七月
房地產開發投資(按年)	-19.2%	-26.1%
新建商業樓宇銷售面積(按年)	-11.8%	-19.7%
新建商業樓宇銷售額(按年)	-13.1%	-14.3%
新開工面積(按年)	-24.0%	-29.3%
開發商可用資金(按年)	-20.3%	-20.3%

結論

經考慮上述市況，連同貴集團在物業管理服務方面的持續擴張，以及通函所披露的理由及裨益，吾等認為收購事項符合貴集團的長期發展策略，並為貴集團提供良好投資機會，以提升貴公司的長期價值。因此，收購事項符合貴公司及股東的整體利益。

2. 股權轉讓協議的主要條款

吾等已審閱日期為二零二六年九月十一日的股權轉讓協議，以及董事會函件所披露的主要條款。主要條款乃採用通函的措辭及內容概述如下：

項目	股權轉讓協議的主要條款
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。完成後，聯發物業將成為廈門利融的全資附屬公司。
代價	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。
付款安排	先決條件滿足(或被廈門利融適當豁免)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。

獨立財務顧問函件

項目	股權轉讓協議的主要條款
先決條件	已取得及完成一切必要內部批准、授權及公司程序；並無任何法律、法規、規則或政府命令，以致禁止、限制或致使交易成為非法；廈門聯發作出的聲明及保證於完成時在各重大方面仍屬真實、準確及完整；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，及聯發物業與相關關連人士按照上市規則簽署相應的框架協議；及基準日至完成期間，聯發物業未發生任何重大不利變動。廈門利融可在受適用法律規限下以書面方式豁免任何條件(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 貴公司的間接全資附屬公司，其財務業績將合併計入 貴公司的財務報表。
其他事項 — 過渡期損益	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。

項目

股權轉讓協議的主要條款

其他事項－歷史負債

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，或應計負債、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。

2.1 先決條件及完成機制

收購事項須待通函所披露的條件獲達成或豁免後，方告完成，包括：

(i)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；(ii)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；(iii)廈門聯發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；(iv)於完成前，已清理、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，及聯發物業已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(v)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，在受適用法律規限下以書面方式豁免上述任何條件(根據適用法例不可豁免的條件除外)。

吾等認為，上述先決條件為廈門利融提供適當保障。尤其是，要求於完成前清理、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，直接處理了剩餘的關聯方結餘，而要求訂立相關持續關連交易框架協議則為完成後必要業務關係的延續提供了有序基礎。連同廈門聯發的聲明及保證持續準確，以及自基準日至完成期間並無重大不利變動，吾等認為，該等條件可降低廈門利融被要求按與股權轉讓協議所設想者存在重大差異的商業基礎完成交易的風險。

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。吾等認為，該完成機制對於轉讓一間中國有限公司的100%股權而言，屬清晰且合理。

就代價的估值基準而言，吾等認為收益法於目前情況下不適合作為最終估值方法。行業增長放緩、物業管理費壓力及收款困難，增加該方法所依賴的長期盈利及現金流量預測的不確定性。因此，基於第IFA-24頁第4.4節「估值方法的選擇」所載理由，吾等認為市場法更為適當。

2.2 付款安排及遞延代價

代價分兩期支付。先決條件滿足(或被廈門利融適當豁免)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。

自股權轉讓協議日期至二零二七年六月三十日期間，廈門利融及／或聯發物業可自第二期代價中扣除合資格負債、損失及責任。該機制涵蓋指定的完成前稅務、勞動及人事、社會保險、住房公積金、分包、安全生產、環境及其他事項，包括未於財務報表反映的合資格應計、或然或未披露負債。扣減須符合協議所載的範圍、釐定及時間要求。

第二期代價人民幣50.0百萬元須於二零二七年六月三十日起十個營業日內支付，佔總代價約16.43%。由於該金額於支付前仍由買方持有，合資格金額可直接自應付賣方的款項中扣除。此為買方提供實際的收回途徑，並減少其於代價悉數支付後尋求償還的依賴。

吾等已就所披露的廈門達真電機有限公司索賠，考慮保留金額的規模。該索賠包括本金及暫計利息約人民幣5.17百萬元，其中本金約人民幣3.2069百萬元。保留金額人民幣50.0百萬元約為所披露本金及暫計利息的9.67倍。此比較可衡量保留金額相對於所披露索賠是否龐大；比較中所用的索賠金額並非最終責任的釐定，包括任何進一步利息及費用。

經考慮所保留代價的比例、其直接用於合資格扣減的可用性及其相對於所披露索賠的規模，吾等認為扣減機制就協議所訂範圍及期間內的指定完成前事項提供有意義的合約保障。因此，吾等認為遞延付款安排就獨立股東而言屬公平合理。

2.3 其他事項及主要條款的整體評估

聯發物業於基準日至完成日期期間產生的所有損益由廈門利融享有或承擔。代價人民幣304.41百萬元乃經參考聯發物業於二零二六年三月三十一日的價值釐定。將同一日期的損益分配予廈門利融，使所收購的經濟權益與釐定價格所用的日期一致，同時保留協定代價。此安排使買方能夠獲得過渡期內所產生利潤的利益，並承擔相應的經濟風險。

儘管廈門利融於完成前並不進行聯發物業的日常營運，惟股權轉讓協議要求業務按日常業務過程維持，並限制指定分派、異常交易或借貸、資產處置及資本變動，惟受合約例外情況或買方事先同意所規限。重大不利事項須通知買方，而可能造成重大損害的指定新合約須經其同意。先決條件亦處理重大不利變動及賣方聲明及保證的持續準確性。該等條文於過渡期內為買方提供業務重大變動的合約保障。

吾等亦已考慮聯發物業的最新未經審核財務表現。其於二零二六年一月至八月的淨利潤約為人民幣22.4204百萬元，而二零二六年四月至八月(即基準日後期間)的淨利潤約為人民幣27.4279百萬元。該等期間的財務表現及相關減值分析於第3.1節討論。因此，業績顯示基準日後期間的正向盈利貢獻。

獨立財務顧問函件

經考慮定價日期與買方經濟權益開始時間的一致性、損益的分配、完成前重大變動的合約限制及基準日後的正向盈利，吾等認為過渡期安排就獨立股東而言屬公平合理。

3. 聯發物業的財務資料及經營表現

通函載列聯發物業的若干合併財務資料，包括二零二四財政年度及二零二五財政年度的除稅前溢利及除稅後溢利，以及於二零二六年三月三十一日的總資產及淨資產。二零二四財政年度及二零二五財政年度的業績及於二零二六年三月三十一日的財務狀況均經審核：

		二零二六年	
單位：人民幣元		三月三十一日(經審核)	
總資產		909,558,432.94	
淨資產		62,533,269.38	

		二零二四	二零二五
單位：人民幣元		財政年度(經審核)	財政年度(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

附註：上述於二零二六年三月三十一日的財務數字為當地經審核數字。相關中國資產估值報告確定容誠會計師事務所(特殊普通合夥)廈門分所為核數師，並引述其編號為容誠審字(2026)361F2651號的審計報告。下文所呈列的二零二六年中期管理賬目為未經審核。

就吾等的額外分析而言，吾等已審閱估值報告中的財務資料、截至二零二六年六月三十日止六個月及截至二零二六年八月三十一日止八個月的未經審核合併管理賬目。主要財務資料概述如下。

人民幣百萬元， 百分比除外	二零二四 財政年度	二零二五 財政年度	二零二六年 上半年	二零二六年 首八個月
收益	756.91	814.37	402.73	539.95
毛利	85.58	103.27	42.70	64.61
毛利率	11.31%	12.68%	10.60%	11.97%
銷售費用	37.81	36.34	14.75	20.69
經營溢利	45.56	57.83	10.51	25.71
經營利潤率	6.02%	7.10%	2.61%	4.76%
除稅前溢利	46.16	57.90	10.57	25.73
淨利潤	39.20	48.04	10.70	22.42

二零二四財政年度及二零二五財政年度乃基於經審核財務資料，而二零二六年管理賬目為未經審核。比率乃使用相關未經約整數字計算。

3.1 收益及盈利能力

收入由二零二四財政年度約人民幣756.91百萬元增加至二零二五財政年度人民幣814.37百萬元，而毛利率則由約11.31%上升至12.68%。二零二六年上半年收入約佔二零二五財政年度收入的49.45%。上半年經營溢利約為人民幣10.51百萬元，經營利潤率約為2.61%，而二零二四財政年度及二零二五財政年度則分別約為6.02%及7.10%。

二零二六年上半年經營利潤率較低，主要反映信貸減值費用相對收入較高及毛利率較低。二零二六年上半年的信貸減值費用約為人民幣17.52百萬元，而二零二四財政年度及二零二五財政年度則分別約為人民幣5.71百萬元及人民幣11.26百萬元。該等費用分別佔相關期間收入約4.35%、0.75%及1.38%。貴公司解釋，聯發物業於截至二零二六年三月三十一日止三個月的經審核業績確認信貸減值費用約人民幣17.52百萬元，反映核數師對應收款項進行更審慎的審閱及評估。費用仍反映於二零二六年上半年及截至二零二六年八月三十一日止八個月的業績內，而二零二六年四月至八月並無確認額外費用淨額或回撥。銷售成本佔上半年收入約89.40%，而二零二五財政年度則為87.32%，導致上半年毛利率約為10.60%。

吾等已對由二零二五財政年度經營利潤率約7.10%至二零二六年上半年約2.61%的變動進行對賬。毛利率下降及信貸減值費用相對收入上升，分別使利潤率減少約2.08及2.97個百分點。該等影響部分被銷售費用比率改善約0.80個百分點所抵銷，而其他經營項目則產生約0.24個百分點的淨不利影響。其他項目包括稅金及附加、財務收入或成本、其他收入及資產處置結果。此分析比較所述期間的利潤率，並識別下降所依據的財務變動。

最新賬目顯示二零二六年七月及八月有所改善。該兩個月的收入、毛利及經營溢利(按八個月與上半年賬目的差額計算)分別約為人民幣137.2185百萬元、人民幣21.9067百萬元及人民幣15.2008百萬元。相應的毛利率及經營利潤率分別約為15.96%及11.08%。貴公司將此改善歸因於並無進一步的信貸減值費用淨額，以及整體成本增長慢於收入。因此，二零二六年一月至八月的累計毛利率及經營利潤率分別改善至約11.97%及4.76%，淨利潤達約人民幣22.42百萬元。

累計淨利潤包括二零二六年一月至三月的淨虧損約人民幣5.0075百萬元及二零二六年四月至八月的淨利潤約人民幣27.4279百萬元。第一季度業績反映上述信貸減值撥備，而其後業績則顯示表現改善。

貴公司亦解釋，較舊物業費欠款的收回減少了其佔應收款項結餘的比例，儘管三月至八月期間總結餘有所增加，且部分業主通常在接近年末時結算當年度費用。二零二六年四月至八月期間並無確認額外信貸減值費用淨額或撥回。管理層認為，鑒於收款經驗及其對應收款項的評估，八月管理賬目所反映的撥備屬適當。因此，上述改善乃在保留已確認信貸減值費用的情況下達成，並無確認任何來自可能未來撥回的收益。

經考慮經營利潤率變動的對賬、最新業績中保留的減值費用、七月及八月毛利及經營利潤率的回升，以及截至二零二六年八月的正向累計盈利，吾等認為聯發物業持續展示穩固的盈利基礎。儘管八個月經營利潤率仍低於二零二四財政年度及二零二五財政年度的水平，最新表現支持收購事項的盈利貢獻及商業理據。在此基礎上，上半年利潤率下降並不改變吾等認為收購事項的條款就獨立股東而言屬公平合理的觀點。

3.2 資產負債表狀況

根據通函，聯發物業於二零二六年三月三十一日的經審核合併總資產及淨資產分別約為人民幣90,960萬元及人民幣6,250萬元。根據估值報告，於二零二五年十二月三十一日母公司應佔淨資產約為人民幣24,480萬元，而於二零二六年三月三十一日的合併負債約為人民幣84,700萬元。根據管理層提供的資料，淨資產由二零二五年十二月三十一日至基準日的減少乃主要歸因於向當時的股東分派約人民幣17,725萬元的股息，連同期內的經營業績。計及該等項目後，由二零二五年十二月三十一日約人民幣24,479萬元至二零二六年三月三十一日約人民幣6,253萬元的變動已對賬。因此，吾等注意到淨資產的大幅減少主要歸因於股息分派，而非相關資產基礎的相應惡化。

管理層進一步告知，聯發物業於二零二三年、二零二四年及二零二五年並無派付任何現金股息。於二零二四年，約人民幣4,500萬元的未分配利潤已資本化為註冊資本，此屬股東權益內的重新分類，而非

向股東作出的現金分派。因此，與聯發物業過往三年的股息慣例相比，二零二六年的人民幣17,725萬元股息分派屬特殊情況。

根據吾等對最終估值報告的審閱，吾等注意到人民幣17,725萬元的股息分派已全面反映於聯發物業於基準日的財務狀況中。具體而言，保留盈利由二零二五年十二月三十一日約人民幣18,754萬元變動為基準日約人民幣528萬元，經計及期內經營業績，該變動調節至約人民幣17,725萬元。因此，該分派的特殊性質並不影響吾等對代價公平性及合理性的評估。

貿易應收款項由二零二四年十二月三十一日約人民幣15,010萬元增加至二零二五年十二月三十一日約人民幣21,370萬元，並進一步增加至二零二六年三月三十一日約人民幣26,750萬元。於二零二六年三月三十一日，其他應收款項約為人民幣58,340萬元。估值報告將應收聯發集團款項約人民幣48,460萬元列為非經營性資產。根據管理層，該結餘包括根據集團融資安排轉移至聯發集團的銀行借款所得款項約人民幣37,850萬元，以及由聯發集團集中管理的聯發物業自有資金約人民幣10,610萬元。估值師已告知，於基準日並無跡象顯示該款項不可收回，因此並無對該應收款項的賬面值作出估值調整。

管理層進一步確認，人民幣37,850萬元已隨後退還予聯發物業，而相應的銀行借款已悉數償還。截至二零二六年八月三十一日，應收聯發集團的款項已減少至約人民幣6,130萬元。最新通函明確規定，作為完成的先決條件，聯發物業與廈門聯發及其關聯方之間的債權或債務須於完成前清理、收回或清償。吾等認為，關聯方結餘的大幅後續清償，連同此明確的完成條件，為可收回性提供了額外支持，並就剩餘的關聯方清償風險提供適當的合約保障。

估值報告顯示，於二零二六年三月三十一日的合併長期借款約為人民幣36,750萬元。估值師表示，該結餘乃為支持母公司廈門聯發的融資而產生，而相關本金及利息由母公司支付。就吾等的查詢，估值師確認初始銀行借款總額為人民幣37,850萬元，其中約人民幣1,100萬元分類為於一年內到期的非流動負債，而人民幣36,750萬元則分類為長期借款。因此，人民幣36,750萬元及人民幣37,850萬元的數字乃與同一筆融資相關，而非獨立借款。

管理層確認，所有人民幣378.5百萬元銀行借款已於二零二六年八月三十一日前悉數償還，且聯發物業於該日並無未償還銀行貸款或其他融資負債。管理層進一步確認，毋須取得貸款人對控制權變更之同意。期後償還並不改變估值師於基準日對該融資之處理，惟於完成前解除聯發物業的相關銀行融資風險敞口。

估值師進一步確認，人民幣367.5百萬元長期借款乃因廈門聯發的融資安排而產生，且相關本金及利息由廈門聯發承擔，故已作為非經營性負債處理。該金額已於估值橋中作為非經營性負債的一部分予以扣除；因此，另行作為計息債務單獨扣除，將導致重複計算。有鑒於此，吾等認為估值橋中對該融資結餘的處理屬內部一致。

3.3 應收款項及收款情況

於二零二六年三月三十一日尚未收回的貿易應收款項總額中，約人民幣143.0百萬元已於二零二六年八月三十一日前收回，餘下約人民幣166.0百萬元尚未收回。管理層亦告知，於二零二六年八月三十一日，當期物業管理費收款率約為68.4%，而前期欠款的收款率約為25.3%。金額較大的未收回客戶結餘主要包括來自關聯方物業開發商的結算應收款項，涉及空置物業管理費、售樓處服務、物業管理費券及採購相關項目等事項。

吾等已考慮自基準日貿易應收款項總額中其後收款約人民幣143.0百萬元、重大客戶結餘的性質及管理層對收款模式的解釋。吾等亦已考慮 貴公司有關二零二六年四月至八月期間較舊欠款的收回減少其佔應收款項結餘比例的解釋。該等事項已連同已確認減值撥備及第3.1節的相關財務分析一併評估。

吾等認為，所記錄的收回為貿易應收款項的持續收回提供實質支持，而所確認的減值撥備則反映財務業績中所評估的信貸風險。經一併考慮該等因素後，吾等認為所披露的貿易應收款項狀況並不屬於會改變吾等對聯發物業相關營運的評估或吾等認為收購事項的條款就獨立股東而言屬公平合理的結論的事項。

4. 估值及代價分析

4.1 代價的釐定基準

誠如董事會函件所披露，收購事項的代價為人民幣30,441萬元(含稅)，乃由廈門聯發與廈門利融經參考根據估值報告得出的聯發物業評估價值後公平磋商釐定。股權轉讓協議進一步規定，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。

使用獨立估值作為釐定代價的主要參考，符合中國國有資產交易背景，並為訂約方提供客觀價值參考。吾等認為，此乃評估公平性的適當起點，因為協定代價相等於最終評估市場價值，而非僅參考賬面值或內部編製的預測而釐定。

4.2 估值報告概要

根據估值報告，估值師評估了聯發物業於二零二六年三月三十一日的全部股東權益的市場價值。估值對象為聯發物業的全部股東權益，而估值範圍涵蓋於基準日已呈報及經審核的所有資產及負債。估值目的為就廈門聯發建議以非公開協議方式向廈門利融轉讓其於聯發物業的100%股權提供價值參考。

項目	最終估值報告
估值師	聯合中和土地房地產資產評估有限公司
報告編號／日期	聯合中和評估報告(2026)第5010號／二零二六年七月五日
估值對象	聯發物業全部股東權益
估值範圍	聯發物業於二零二六年三月三十一日的所有資產及負債
價值類型	市場價值
估值基準日	二零二六年三月三十一日
市場法結果	人民幣304.41百萬元

項目

最終估值報告

最終結論

市場法結果人民幣304.41百萬元

有效期

二零二六年三月三十一日至二零二七年三月三十日

估值報告表明，於基準日，聯發物業按單獨基準計算的經審核股東權益賬面值約為人民幣57.2521百萬元，而母公司應佔合併淨資產約為人民幣62.5333百萬元。根據市場法，全部股東權益的評估值為人民幣304.41百萬元，較單獨基準賬面值增值約人民幣247.1579百萬元或431.70%，並較母公司應佔合併淨資產增值約人民幣241.8767百萬元或386.8%。

估值師採納市場法結果人民幣304.41百萬元作為最終估值結論。股權轉讓協議項下的協定代價亦為人民幣304.41百萬元。代價與獨立評估市場價值直接一致，是吾等評估代價公平性及合理性的一項重要因素。

4.3 估值師的資格及獨立性

於評估估值報告時，吾等已考慮聯合中和土地房地產資產評估有限公司的資格、經驗及獨立性，其發出日期為二零二六年七月五日的聯合中和評估報告(2026)第5010號。報告附錄包括該公司的營業執照、其向福建省財政部門提交的資產評估備案資料及其在中國資產評估協會的機構會員資料，會員編號為35200042。該委聘涉及營運企業全部股權的估值，並包括對業務及其資產與負債的評估。

該報告由周慶國及周欣簽署，其資產評估師會員編號分別為39000082及39210014。吾等已審閱由中國資產評估協會發出的彼等最新執業會員證書。該兩份證書均載明簽署估值師已通過二零二六年度檢查，有效期至二零二七年四月三十日。

吾等亦已審閱彼等相關企業估值經驗的詳情。該等委聘包括廈門一間社會服務公司51%股權的估值，報告日期為二零二五年十一月十一日，以及江西一間新能源科技公司全部股東權益的估值，報告日期為二零二五年九月十二日。周慶國擔任該兩項委聘的整體審閱人，而周欣擔

任簽署估值師。該等委聘提供具體例子，說明彼等評估企業股權價值及審閱相關估值工作的經驗。經考慮最新專業證書及相關委聘經驗後，吾等認為簽署估值師具備收購事項所需企業估值的適當資格及相關經驗。

如吾等評估所記錄，吾等已審閱委聘文件、營業執照、相關登記或備案資料、簽署估值師的資歷、獨立性資料及工作範圍，並已討論估值方法、主要假設、關鍵參數及採納最終估值結論的基礎。報告述明，簽署估值師對估值對象並無現有或預期權益，且與委託方或其他相關方並無個人利益關係。董事會亦已述明其信納估值師的獨立性及能力。經考慮上述各項及所進行的企業估值範圍，吾等認為就收購事項委任估值師評估聯發物業的價值乃屬適當。

4.4 估值方法的選擇

估值師考慮了收益法及市場法，並採納市場法得出估值的最終結果。根據市場法，企業價值乃透過將聯發物業與可比上市公司進行比較，使用可觀察的市場及財務資料釐定。

誠如通函附錄一所概述，收益法從未來收益的角度反映企業價值，並在當前市場環境下更容易受到主觀假設偏差的影響。估值師注意到，當前物業行業正經歷重大變化，包括增量市場萎縮、規模增長放緩、盈利能力及物業管理費承壓、收款率下降及收款困難。該等因素增加了根據收益法預測未來收益所固有的不確定性。

相比之下，估值師認為物業管理行業有足夠數量的上市公司及相對活躍的股權交易案例，以支持市場法的應用。市場法直接取材於市場數據，並反映投資者對行業風險、增長前景及盈利能力的集體評估。因此，估值師認為市場法能更客觀、更切合實際地反映物業管理公司於當前市況下的公平值，並採納市場法作為最終估值方法。

吾等認為市場法適合聯發物業，因其為一間營運中的輕資產物業管理業務公司，具有穩固的收入及盈利基礎。其價值主要來自其持續服務營運及盈利能力，而僅有形資產的賬面值並不能完全反映。盈利

為基礎的比較亦計及盈利能力，而僅收入倍數本身則不能區分物業管理營運商所達致的不同利潤率。

EV/EBITDA方法使用可觀察的上市公司市場資料，並減少融資結構、稅務及折舊或攤銷差異的影響。溢餘及非經營性資產及負債的獨立處理，使估值能夠處理目標的特定融資及關聯方結餘。此外，估值師所識別的行業狀況(包括增長放緩、物業管理費壓力及收款挑戰)增加僅基於長期預測的估值的敏感度。因此，吾等認為給予市場證據主要權重，並以公司特定調整反映目標的財務特徵屬合理。

吾等已評估第4.5節所述的可比公司挑選、調整因素及盈利輸入數據，並已進行第4.6A節所述的補充估值核查。經考慮業務性質、相關市場資料的可得性及該等補充核查後，吾等認為採納市場法作為最終估值方法屬合理。

4.5 市場法及EV/EBITDA分析

誠如通函附錄一所概述，估值師認為採用盈利價值比率屬適當，因為聯發物業於輕資產行業中營運，具有穩定盈利。收入價值比率被認為較不適合，因為經營規模不一定與經營盈利能力相對應，且各企業的毛利率存在差異。資產價值比率亦被認為可比性較低，因為聯發物業的溢餘及非經營性資產及負債佔比較大。此外，資本結構、負債水平及融資成本的差異可影響權益口徑的盈利指標。為減少該等差異，估值師採納全投資口徑，並最終選取EBITDA作為核心收益指標，構建EV/EBITDA模型。吾等認為，EV/EBITDA屬合理的比較指標，因為其減低了融資結構、折舊攤銷政策及適用稅率差異的影響。

估值師的挑選分析從A股物業管理範圍開始。一般準則包括上市歷史超過兩年及至少24個月經營相同或類似業務。該等準則為比較提供既有的市場價格及財務資料記錄。初始名單包含八隻證券，包括同一皇庭發行人的A股及B股。被實施ST處理、持續虧損及財務與除牌風險存在重大差異的公司已予剔除，以維持與營運持續經營企業的可比性。

獨立財務顧問函件

在餘下候選公司中，估值師識別出特發服務的EV/EBITDA倍數約為18.8059倍，中天服務約為26.9924倍，而三家獲選公司則約為4.0370倍至7.0526倍。估值師剔除該兩項較高倍數的觀察，並選出南都物業服務集團股份有限公司、新大正物業集團股份有限公司及招商局積余產業運營服務股份有限公司為最終可比公司(「可比公司」)。吾等已考慮此選擇的影響：剔除兩項較高觀察，相對於保留全部五項，降低了公司特定調整前的參考倍數，此乃從買方角度而言的有利特徵。如第4.6A節所討論，吾等亦已考慮更廣泛的A股市盈率參考，包括兩家被剔除公司。

可比公司	未經調整 EV/EBITDA	調整係數	調整後EV/ EBITDA
南都物業服務集團股份有限公司	4.9539倍	0.6444	3.1923倍
新大正物業集團股份有限公司	7.0526倍	0.6170	4.3515倍
招商局積余產業運營服務股份有限公司	4.0370倍	0.6236	2.5175倍
平均調整後倍數			3.3538倍

市場法項目	金額／倍數
聯發物業價值比率	3.3538倍
對比參數／年平均EBITDA	人民幣55.8967百萬元
聯發物業全投資價值	人民幣187.4665百萬元
減：計息債務	無
加：溢餘／非經營性資產淨值	人民幣116.9470百萬元
股東全部權益價值	人民幣304.4135百萬元
全部股東權益價值(約整)	人民幣304.41百萬元
淨資產賬面值(合併報表)	人民幣62.5333百萬元
評估增值率	386.8%

吾等已考慮估值師的四組可比公司調整因素，該等因素乃參考物業管理行業的《企業績效評價標準值2025》而制定。盈利能力指標包括股本回報率及資產回報率以及經營利潤率。該等指標將盈利與所用資本及收入掛鉤，並與評估物業管理業務盈利能力差異相關。資產營運指標包括總資產、流動資產及應收款項周轉率。該等指標處理資源使用效率及服務費轉換為收款的程度，此與具有重大應收款項的輕資產業務尤其相關。

風險防控指標包括槓桿比率、計息負債比率及利息覆蓋率。該等指標評估於基準日的財務槓桿及償債能力。持續發展指標包括溢利增長、收入增長及研發支出強度。收入及溢利增長與服務業務的發展直接相關。估值師認為研發支出強度對物業管理企業價值的影響相對有限，並保留該指標，以與已刊發行業指標框架保持一致。吾等認為，該四個維度提供結構化方式，連同交易倍數一併考慮盈利品質、收款效率、財務實力及發展。

該十二項指標乃對照行業區間進行評估，並以同等權重合併。估值師解釋，此方法維持已刊發指標框架，並減少依賴酌情權重或選擇性遺漏個別指標。其使每項指標對整體框架作出相同貢獻，並避免將調整集中於任何單一財務計量。吾等認為，對聯發物業及可比公司一致應用該框架，為評估提供合理基礎。

估值師就六個行業表現區間分別給予1.00、0.80、0.60、0.40、0.20及0.00的分數。倘某項指標介乎兩個相鄰區間之間，估值師採用該兩個區間分數的算術平均值。例如，聯發物業的經營利潤率3.62%介乎行業平均值5.5%(分數0.60)與較低基準負2.5%(分數0.40)之間，故獲給予0.50分。招商積余的經營利潤率6.64%介乎良好基準8.6%(分數0.80)與行業平均值5.5%(分數0.60)之間，故獲給予0.70分。此對目標公司及可比公司應用共同的區間評分方法。

整體得分為聯發物業0.4832分，而南都物業、新大正及招商積余分別為0.7498分、0.7831分及0.7748分。將目標公司的得分除以各可比公司的得分，得出調整係數分別約0.6444、0.6170及0.6236。由此得出的經調整EV/EBITDA倍數分別約3.1923倍、4.3515倍及2.5175倍，平均值約3.3538倍。

估值師解釋，目標得分較低主要反映其經營利潤率、流動資產周轉率、槓桿比率、計息負債比率及溢利增長相對可比公司較弱。所得係數在應用於目標盈利前降低各可比公司的倍數。吾等認為，此為在估值中確認目標較不利財務特徵提供合理基礎，而非直接應用未經調整的交易倍數。經考慮四個維度的相關性、共同評分框架及所得下調調整的影響後，吾等認為使用該等因素就市場法評估而言屬合理。

經審閱通函附錄一第I-6及I-7頁的解釋後，吾等認為A股選擇就估值師特定的經調整EV/EBITDA框架而言屬合理。吾等的工作包括審閱所披露的候選名單及選擇準則、排除理由、獲選公司的業務及財務資料，以及共同調整框架；核對所披露價值倍數及估值橋的計算；並考慮第4.6A節更廣泛的A股及補充H股市盈率參考。

吾等亦已審閱已刊發的估值慣例及相關評估原則。吾等的審閱顯示，在業務特徵及可比較財務資料的可得性支持下，從單一交易市場選擇可比公司乃實務中採用的一種方法。經考慮該等因素、估值師的調整框架及吾等的補充交叉核對後，吾等認為於是次估值中使用A股可比公司屬合理。

就是次估值而言，聯發物業的中國營運及其作為A股上市集團成員公司的身份，支持國內參考的相關性。獲選公司從事相同或類似業務，而單一交易市場為估值師的共同盈利能力、資產營運、財務風險及增長調整提供一致的定價背景。吾等已考慮估值師對市場之間披露及定價差異的解釋；對香港同業公司複製該模型將需評估數據可比性及進一步調整假設。因此，吾等在所述情況下支持此選擇，而並無得出香港同業公司本質上不合適或不能分析的結論。吾等已將香港同業公司納入第4.6A節的補充市盈率比較。

三家可比公司的經調整EV/EBITDA倍數介乎約2.5175倍至4.3515倍，平均值約3.3538倍。使用平均值減少對任何單一可比公司的依賴。吾等已根據第4.6A節所述的補充核查對所得結果進行評估。綜合該等分析，吾等認為所選可比公司框架支持市場法估值的合理性。

可比公司的經調整股權市值乃參考基準日前30個交易日的平均收市價計算，並應用30.66%的流動性折扣。誠如通函附錄一所概述，估值採納非上市公司併購市盈率法釐定流動性折扣，而於基準日非上市房地產行業的流動性折扣為30.66%。估值師進一步向吾等確認，30.66%的折扣乃源自二零二六年非流動性折扣比率表，該表基於非上市公司併購交易與上市公司的市盈率比較，並使用來自產權交易所、Wind及CVSource的基礎數據。經考慮聯發物業的股權並非公開交易，以及估值師所述的經驗來源，吾等認為應用30.66%的流動性折扣屬合理有據。

估值師將平均經調整EV/EBITDA倍數約3.3538倍應用於聯發物業的年平均EBITDA約人民幣55.8967百萬元，得出營運投資價值約人民幣187.4665百萬元。平均EBITDA包括二零二四財政年度約人民幣47.0800百萬元、二零二五財政年度約人民幣66.2113百萬元及截至二零二六年三月三十一日止十二個月約人民幣54.3990百萬元，於附錄一描述為二零二六年模擬合併期間。

估值師解釋，模擬合併期間乃將截至二零二六年三月三十一日止三個月的業績加至二零二五財政年度業績，並扣除截至二零二五年三月三十一日止三個月的業績而編製。因此，其代表二零二五年四月一日至二零二六年三月三十一日止十二個月期間。按此基準，經營溢利及EBITDA分別約為人民幣30.4398百萬元及人民幣54.3990百萬元。此滾動期間計算乃合併相關已呈報數字；由經營溢利至EBITDA的獨立調整載於下文。

估值師解釋，於二零二六年第一季度確認的重大信貸減值開支導致聯發物業已呈報季度業績大幅波動，故採用最新十二個月業績，而非直接將該季度年化。可比公司的EBITDA乃源自其二零二六年第一季度財務資料並予年化，乃由於估值師並無發現其季度業績相對過往年度存在可比的異常波動。就聯發物業而言，平均值乃合併兩個過往全年業績及最新十二個月業績。吾等認為，當連同下文所討論的盈利調整及已呈報溢利一併評估時，此為降低對單一季度業績的依賴並納入較近期表現的合理方法。

吾等已審閱估值說明中的盈利明細表。估值師的EBITDA計算就財務成本或收入、指定減值及其他收入項目以及折舊及攤銷調整經營溢利。尤其是，目標的計算就上述各期間分別加回信貸減值損失約人民幣5.7078百萬元、人民幣11.2553百萬元及人民幣28.7786百萬元，而信貸減值亦於同業公司的計算中加回。因此，估值計量為該等費用前的經調整盈利計量。吾等已將其與第3節所報告的減值後溢利及應收款項分析一併考慮，而不將減值費用視為必然非經常性。

營運投資價值加回溢餘及非經營性資產淨值約人民幣116.9470百萬元，以得出總權益價值約人民幣304.4135百萬元，約整為人民幣304.41百萬元。人民幣367.5百萬元長期借款已計入非經營性負債並於得出該淨額時扣除。因此，就同一借款另行作為計息債務扣除將導致負債重複計算，而附錄一所示另行扣除的計息債務為零。並無應用額外控制權溢價。

吾等認為，營運投資價值至權益價值的對賬中對借款的處理屬內部一致。可比公司調整框架所用的財務風險指標評估目標於基準日的相對財務特徵，而非經營性負債的扣除則釐定歸屬於其股東的淨值。兩者在估值中具有不同功能。目標較低的得分降低應用於其盈利的倍數，而非經營性借款則於權益價值計算中扣除一次。經考慮此處理連同第3.2節所述相應銀行融資的其後償還後，吾等認為估值對賬屬合理。

4.6 代價與估值之比較

協定代價人民幣304.41百萬元相等於最終市場法估值人民幣304.41百萬元，因此相對於所採納估值既無溢價亦無折讓。

代價較單獨基準經審核股東權益賬面值人民幣57.2521百萬元增值約431.70%，並較母公司應佔合併淨資產人民幣62.5333百萬元增值約386.8%。有關增值主要反映物業管理業務的持續經營及盈利能力以及市場法所捕捉的其他無形價值，而非僅為淨資產的會計賬面值。

吾等認為，代價與獨立評估的市場法價值相符為支持代價公平性及合理性的一項重大因素。吾等亦已考慮第4.6A節所述的補充核查、非經營性資產及負債的處理、估值師所披露的特殊事項以及聯發物業的最新經營表現。經考慮上述各項，吾等認為，就獨立股東而言，將代價釐定為人民幣304.41百萬元，為收購事項提供合理及公平的基準。

4.6A 額外合理性核查

作為額外合理性核查，吾等將代價及所採納股權估值人民幣304.41百萬元除以聯發物業經審核二零二五財政年度淨利潤約人民幣48.0388百萬元，得出隱含市盈率倍數約6.34倍。其經審核二零二四財政年度淨利潤約人民幣39.2043百萬元則隱含7.76倍。下文比較全面採用二零二五財政年度盈利。

吾等將目標公司二零二五財政年度市盈率與附錄I-5所披露的五家A股候選公司及下文識別的11家H股公司進行比較。所有參考市盈率均採用基準日(二零二六年三月三十一日)的股權價值除以所呈報二零二五財政年度股東應佔溢利。A股候選公司為南都物業服務集團股份有限公司；新大正物業集團股份有限公司；招商局積余產業運營服務股份有限公司；深圳市特發服務股份有限公司；中天服務股份有限公司。H股股權價值乃將H股收市價應用於所有已發行股份(不包括庫存股份)，所得金額按基準日匯率換算為人民幣。此乃使用已刊發二零二五財政年度財務資料(包括基準日後刊發的報告)進行的回溯性交叉核對。並無作出任何年化或特殊項目調整。

H股組別包括於二零二六年九月三十日上市的中國註冊發行人，該等發行人於基準日均已上市，主要於中國營運，且其二零二五財政年度收入超過50%來自物業／設施管理、相關增值服務及收費商業營運。11家H股公司為西安經發物業股份有限公司；金融街物業股份有限公司；榮萬家生活服務股份有限公司；蘇新美好生活服務股份有限公司；北京京城佳業物業股份有限公司；東原仁知城市運營服務集團股份有限公司；魯商生活服務股份有限公司；泓盈城市運營服務集團股份有限公司；萬物雲空間科技服務股份有限公司；雅生活智慧城市服務股份有限公司；保利物業服務股份有限公司。並無應用任何規模、所有權或市盈率篩選。此界定組別並不代表整個香港上市板塊。自估值師最終樣本中剔除的深圳市特發服務股份有限公司及中天服務股份有限公司，僅保留作為此交叉核對的額外參考。

該16家A股及H股公司的合併市盈率範圍約為2.65至67.71倍，中位數為9.60倍。目標公司的6.34倍處於該範圍內，並低於其中位數。剔除該兩家額外A股參考公司後，其餘14家公司的合併範圍為2.65至27.45倍，中位數為8.08倍；相同觀察結果仍然成立。

吾等認為，當連同主要經調整EV/EBITDA估值及本函件其他因素一併評估時，此比較支持代價的合理性。吾等已考慮交易市場、流動性、資本結構、稅務、非經營性結餘及業務特徵的差異，以及第3.1節所述目標公司最新二零二六年表現。市盈率提供股權層面的補充盈利參考；其並不複製估值師的公司特定調整，本身亦不確立公平性，亦不計量對內在價值的折讓。

吾等進一步考慮買方享有基準日後溢利的權利及人民幣50.0百萬元遞延分期付款(佔代價約16.43%)，該款項可用於第2.2及2.3節所述合約範圍及期間內的合資格扣減。經考慮該等合約利益連同估值分析及最新營運業績後，吾等認為代價就獨立股東而言屬公平合理。

作為進一步合理性核查，估值師提供了敏感度分析，顯示EV/EBITDA倍數或EBITDA上升或下降10%，將使評定股權價值變動約6%；30.66%流動性折扣變動10%，將使評定股權價值變動約3%；而溢餘／非經營性資產淨值金額變動10%，將使評定股權價值變動約4%。因此，估值師識別出EV/EBITDA倍數及EBITDA為敏感度較高的個別輸入參數，惟所測試的變動並無對整體估值產生不成比例的波動。吾等認為，該敏感度分析為評估市場法結論的穩健性提供額外支持。

估值報告披露一宗由廈門達真電機有限公司提出的民事索賠，涉及本金及暫計利息合共約人民幣5.17百萬元。估值師確認本金部分約人民幣3.2069百萬元。根據管理層，一審第二次聆訊已於二零二六年八月完成，首次調解會議已於二零二六年八月二十七日舉行，但未達成和解。管理層告知，由於適用確認條件尚未滿足，故並無確認任何撥備，且預期對除稅前溢利的影響有限。估值師並無就該索賠對估值作出特定的量化調整。

吾等已透過其規模及買方可獲得的合約保障，評估所披露的索賠。本金及暫計利息約人民幣5.17百萬元佔代價約1.70%，而人民幣50.0百萬元遞延分期付款約為該金額的9.67倍。遞延付款機制允許就指定完成前事項的合資格損失自買方所保留的款項中扣除，惟須符合第2.2節所述的合約範圍及時間要求。

經考慮所披露索賠相對於代價的規模、管理層的評估及直接保留及扣減機制，吾等認為所披露訴訟不會削弱吾等對代價合理性的評估。吾等的結論基於所披露的財務風險及上述合約保障，而非僅依賴並無會計撥備。

吾等進一步注意到，聯發物業持有廈門聯發智能科技股份有限公司6.6667%少數股權，該權益入賬列為其他非流動金融資產。由於估值師未能取得該被投資方截至二零二六年三月三十一日的綜合財務報表，該投資按約人民幣4.6257百萬元列賬。估值報告將該金額與聯發物業應佔該被投資方截至二零二五年十二月三十一日綜合淨資產的份額進行交叉核對，得出約人民幣4.6522百萬元，差額僅約人民幣0.0265百萬元。估值師進一步告知，聯發物業並無控制該被投資方或參與其日常管理，且該6.6667%權益預期將按其賬面值轉讓，並不擬構成收購事項項下所收購業務的一部分。吾等認為，賬面值與可取得淨資產交叉核對之間的差額，相對於最終估值人民幣304.41百萬元而言屬不重大，且吾等認為缺乏該少數被投資方截至二零二六年三月三十一日的綜合財務報表，不會對估值或吾等對收購事項的結論造成重大影響。

估值報告述明，其結論乃基於財務分析，並無另行納入法律、稅務、監管或其他商業因素。因此，吾等在評估收購事項時，已一併考慮通函所披露的合約保障及估值分析。尤其是，自第二期付款中扣除歷史負債的安排，為可能於完成後才顯現的指定完成前風險提供了另一項合約機制。

估值師確認，於二零二六年三月三十一日至估值報告日期期間，並無發生任何會影響估值結論的基準日後事件。管理層進一步告知，其自基準日以來並無發現聯發物業出現任何重大不利變動，包括經考慮

因營運效率考量而自願退出鄂州一號院項目後的情況。就吾等所獲得的資料而言，吾等並無發現任何須更改吾等對估值評估的期後事件。

4.7 對估值的整體評估

經考慮估值師的資格及獨立性、市場法的選取、可比公司挑選準則、EV/EBITDA調整、30.66%流動性折扣、非經營性資產及負債的處理、估值師所披露的特殊事項，以及上文所載的額外合理性核查後，吾等認為市場法估值為釐定收購事項代價提供合理及適當的基準。

吾等的結論乃基於吾等對本函件所載估值方法、代價、財務資料及商業理由的獨立評估。整體而言，吾等認為以估值為基礎的定價機制及協定代價，就獨立股東而言屬公平合理。

5. 收購事項的財務影響

5.1 盈利影響

於完成後，聯發物業將成為 貴公司的間接全資附屬公司，其財務業績將合併計入 貴集團的財務報表。其於二零二四財政年度及二零二五財政年度分別錄得經審核淨利潤約人民幣39.20百萬元及人民幣48.04百萬元。其於二零二六年一月至八月的未經審核收入、經營溢利、除稅前溢利及淨利潤分別約為人民幣539.95百萬元、人民幣25.71百萬元、人民幣25.73百萬元及人民幣22.42百萬元。八個月經營利潤率改善至約4.76%，而二零二六年上半年則為2.61%。經考慮第3.1節的財務分析後，吾等認為穩固的盈利基礎及最新業績的改善，支持透過額外管理費收入、營運規模擴大及潛在效率提升對 貴集團盈利的潛在貢獻。

盈利貢獻將取決於未來服務收入、收款表現、客戶留存、利潤率管理及整合情況。經考慮聯發物業的過往全年盈利能力、其後的應收款項收回證據及 貴集團現有的管理能力，吾等認為收購事項具備合理商業基礎，可提升 貴集團的長遠盈利能力。會計合併的確切時間及任何交易相關成本將根據適用會計準則入賬，並不改變吾等對收購事項商業價值或公平性及合理性的評估。

5.2 資產、負債及淨資產影響

收購事項將於合併聯發物業後增加 貴集團的資產及負債。根據通函，聯發物業於二零二六年三月三十一日擁有經審核綜合總資產約人民幣909.6百萬元及淨資產約人民幣62.5百萬元。根據估值報告內的額外財務資料，綜合負債約為人民幣847.0百萬元。實際的購買價分配及任何商譽或可識別無形資產的確認，將於完成後根據適用會計準則釐定。

收購事項所產生的任何商譽及／或可識別無形資產將根據適用會計準則確認、計量及隨後進行減值評估。該會計處理並不影響吾等對協定代價公平性及合理性的評估，而該評估主要基於估值及本函件所載其他因素。

5.3 營運資金及現金流量影響

收購事項將以現金結算。第一期付款為人民幣254.41百萬元，第二期付款為人民幣50.0百萬元，須待完成及在股權轉讓協議的條款規限下，於二零二七年六月三十日起十個營業日內支付。於二零二五年十二月三十一日， 貴集團擁有現金及現金等價物約人民幣3,414.4百萬元。總代價約佔該現金結餘的8.9%，而第一期付款約佔7.5%。 貴集團亦於截至二零二六年六月三十日止六個月繼續產生正經營現金流。經考慮 貴集團的財務規模、現金資源及遞延付款結構，吾等認為，預期支付代價本身不會對 貴集團的流動資金造成過度壓力。

聯發物業擁有重大貿易及其他應收款項及負債。於完成後，餘下結餘將構成 貴集團綜合營運資金狀況的一部分。然而，吾等注意到，管理層確認人民幣378.5百萬元銀行借款已悉數償還，且截至二零二六年八月三十一日，應收聯發集團款項已減少至約人民幣61.3百萬元。最新通函明確要求，作為完成的先決條件，聯發物業與廈門聯發及其聯繫人之間的申索或債務須予清償、收回或償還。該條件連同已實現的大幅其後結算，大幅減少預期於完成時仍將存續的關聯方結餘及融資風險。於完成後，聯發物業將成為 貴公司的間接全資附屬公司，並將合併計入 貴集團的財務報告及內部控制框架。經考慮該等保障措施

及貴集團現有的財務管理框架，吾等認為上文所識別的營運資金事宜並不會減損收購事項的商業理由或其公平性及合理性。

6. 完成後整合及內部控制

鑑於聯發物業將成為貴公司的間接全資附屬公司，完成後整合將與通函所披露原因及裨益的實現相關。尤其是，將聯發物業納入貴集團的上市公司財務報告、內部控制及合規框架，對於管理擴大後的營運平台及對所收購業務維持適當監督至關重要。

吾等認為，整合過程與收購事項的商業理由直接相關。潛在裨益包括通函所披露的更大管理組合、核心城市更高的管理濃度及規模效益。吾等在形成意見時並無假設任何具體協同效應金額。相反，吾等的評估重點在於交易結構及貴集團現有管治框架是否為完成後整合提供合理基礎。

在評估此方面時，吾等認為主要的完成後整合及控制範疇應包括：(i) 核實完成交付成果及對公司記錄、牌照、重大合約、會計記錄、銀行賬戶及公司印章的控制；(ii) 審閱重大應收款項及其他應收款項、借款、擔保、訴訟、稅務、勞工及社會保險事宜；(iii) 使聯發物業的財務報告、內部審計、採購、合約管理、風險控制及合規政策與貴集團政策保持一致；(iv) 根據股權轉讓協議監控合資格歷史負債，並就自第二期付款中作出的任何扣減留有適當記錄；(v) 審閱完成後關聯方交易，並在適用情況下繼續遵守上市規則第14A章；及(vi) 透過貴集團既有的管理、內部審計及董事會報告渠道匯報重大整合及風險事宜。

吾等認為，適當的完成後整合及內部控制對於實現收購事項的預期規模效益至關重要，同時須於完成後對聯發物業維持合適的財務及合規控制。上述考量亦支持吾等的觀點：交易之商業利益應與貴集團於整合期間可獲得的實際保障一併評估。

7. 整體評估

在形成吾等意見時，吾等已考慮以下主要因素：

- (a) 收購事項與 貴集團從事物業管理服務的主要業務密切相關，並符合 貴集團的戰略方向；
- (b) 聯發物業擁有成熟的物業管理平台、營運附屬公司，並於二零二四財政年度及二零二五財政年度產生收入及溢利。其亦錄得二零二六年一月至八月的未經審核淨利潤約人民幣22.42百萬元，七月及八月毛利及經營利潤率有所改善，支持第3.1節所評估的收購事項盈利理據；
- (c) 收購事項可擴大在管總建築面積、提升核心城市的管理濃度及增加規模效益，從而支持 貴集團物業管理業務的收入及溢利規模，增強其競爭優勢及可持續發展能力；
- (d) 股權轉讓協議包括先決條件，要求(其中包括)於完成前清償、收回或償還關聯方申索或債務、適當的持續關連交易框架安排、基準日至完成期間所有損益的分配，以及就指定完成前負債的遞延付款／扣減機制，該等安排共同為廈門利融提供保障；
- (e) 協定代價人民幣304.41百萬元相等於最終市場法估值，為購買價提供直接估值支持；
- (f) 遞延付款結構減少即時現金壓力，並為若干完成前負債提供實際儲備；
- (g) 貴集團於二零二五年十二月三十一日擁有現金及現金等價物約人民幣3,414.4百萬元。總代價人民幣304.41百萬元約佔該現金結餘的8.9%，而第一期付款人民幣254.41百萬元約佔7.5%，顯示收購事項從流動性角度而言應屬可管理，惟須視乎 貴集團其他營運資金、股息及資本開支需求而定；及
- (h) 交易須待獨立股東批准，此為獨立股東提供重要的上市規則保障。

此外，吾等已考慮管理層的確認，即人民幣378.5百萬元銀行借款已悉數償還、截至二零二六年八月三十一日應收聯發集團款項已大幅減少至約人民幣61.3百萬元，以及於基準日未收回的貿易應收款項總額中約人民幣143.0百萬元已於其後收回。最新通函進一步規定，聯發物業與廈門聯發及其聯繫人之間的申索或債務須於完成前清償、收回或償還。吾等認為，該等其後發展及合約保障，就關聯方結算、融資及應收款項狀況提供額外支持。吾等亦已考慮聯發物業營運平台的規模，即於二零二六年三月三十一日，其涵蓋總建築面積約25.79百萬平方米及遍佈24個地級市的180個常規管理項目。

整體而言，經考慮上述因素後，吾等認為收購事項在商業上屬合理，符合貴集團的長遠發展戰略，並為貴集團提供一個提升貴公司長遠價值的良好投資機會。因此，吾等認為收購事項符合貴公司及股東整體利益。

推薦建議

收購事項涉及物業管理，即貴集團的主要業務，並代表貴集團現有物業管理業務的擴充，而非分散至不相關業務。經考慮目標業務的性質及通函所披露的原因及裨益，吾等認為股權轉讓協議項下擬進行的交易乃於貴集團日常及一般業務過程中進行。

經考慮上述因素及理由後，吾等認為股權轉讓協議項下擬進行的交易乃於貴集團日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳條款進行，股權轉讓協議的條款就獨立股東而言屬公平合理，而該協議項下擬進行的交易符合貴公司及股東整體利益。

- (a) 股權轉讓協議項下擬進行的交易乃於貴集團日常及一般業務過程中進行；
- (b) 股權轉讓協議的條款按正常商業條款或更佳條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，而該協議項下擬進行的交易符合貴公司及股東整體利益；及
- (c) 獨立股東應就將於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的普通決議案投贊成票。

獨立財務顧問函件

因此，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東就將於股東特別大會上提呈以批准股權轉讓協議及其項下擬進行交易的普通決議案投贊成票，而吾等亦建議獨立股東就該決議案投贊成票。

此 致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
瓏盛資本有限公司

董事總經理
蔡雄輝

董事
陳威宇

謹啟

二零二六年十月十二日

蔡雄輝先生及陳威宇先生為根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌人士，被視為瓏盛資本有限公司負責人員。蔡雄輝先生及陳威宇先生在企業融資行業分別擁有逾15年及10年經驗。

**有關廈門聯發(集團)房地產有限公司轉讓股份
所涉廈門聯發(集團)物業服務有限公司
全部股東權益價值的資產估值報告概要**

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及資產明細表
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 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。
- 13 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。

$$\text{股權價值} = (\text{聯發物業價值比率} \times \text{聯發物業對比參數} - \text{付息負債}) \times (1 + \text{控股權溢價率}) + \text{非經營性、溢餘資產淨值} - \text{少數股東權益}$$
$$\text{聯發物業價值比率} = \text{可比公司價值比率} \times \text{修正係數}$$

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，並根據以下標準選出一份可比上市公司的完整清單：

- (i) A股市場「房地產—房地產服務—物業管理」板塊下的上市公司；
- (ii) 上市並有超過兩年交易記錄的公司；及
- (iii) 於基準日從事相同或類似業務至少24個月的公司。

根據上述標準，八家上市公司(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)、招商積余(001914.SZ)及*ST皇庭(000056.SZ))初步獲選為聯發物業的可比公司。

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，隨後已從可比公司範圍中剔除，原因為彼等近年來一直錄得虧損。

聯發物業及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 十二月三十一日	截至二零二五年 十二月三十一日止年度	歸屬於 母公司 所有者的		於基準日	
	資產總值	母公司 股東應佔 股權	收益	淨利潤	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
招商積余	20,071.59	10,724.32	19,273.21	654.58	10,273.77	15.7
平均數	5,509.44	2,935.40	5,504.62	200.93	4,556.76	35.59
中位數	2,185.03	1,195.53	2,972.34	99.25	2,604.46	27.45
平均數(不包括特發服務 及中天服務)	8,250.67	4,375.72	8,049.65	282.90	5,065.13	22.16
中位數(不包括特發服務 及中天服務)	2,648.66	1,211.97	3,013.44	99.25	2,604.46	23.35
聯發物業	1,070.93	244.79	814.37	48.04	不適用	不適用

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，亦已剔除，以避免可能干擾可比公司整體同質性的非經常性個別因素。

總而言之，本次評估選擇了南都物業、新大正、招商積余三家公司作為可比公司（「可比公司」）。估值師認為，該等可比公司的挑選符合可比公司挑選準則，並最大程度滿足該等準則所要求的條件，而挑選代表所有符合該等準則的公司的詳盡清單。

可比公司的詳情載列如下：

1. 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。
2. 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。
3. 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。

於中國經營並在香港上市的物業管理公司就是次估值而言並無足夠可比性，原因載列如下：

- (i) 估值師為一間已向中國當局備案的資產評估機構。因此，估值師須依照財政部及中國資產評估協會頒佈的中國資產評估準則進行估值。

根據中國資產評估基本準則的相關規定（適用於所評估標的事項為A股市場上市公司之成員公司的情況），上市公司比較法中的可比公司必須為「於公開市場正常交易的上市公司」，並要求可比公司「在交易市場方面與估值對象相同或具可比性」。由於聯發物業為一家業務營運僅於中國進行的物業管理公司，且為A股發行人的集團公司，其市場價值應以A股公司作為衡量基準。

中國資產評估協會的指引亦指出，當估值對象為境內實體時，所選取的可比公司應僅為A股公司，因為該等公司能公平反映該實體於中國的市場價值；及估值師（即中國資產評估協會的成員）須遵守其執業標準及指引。因此，僅考慮A股公司乃業界公認慣例；及

- (ii) 企業價值標準要求估值師考慮可比公司營運及財務數據的充分性及可靠性。A股發行人與香港上市公司的披露方式不同，且無法按一致基準自該等公司提取若干特定指標。在同一估值工作中同時考慮A股發行人及香港上市公司，亦會因市場定價的系統性差異而導致結果不可靠。A股發行人與香港上市公司在投資者架構、流動性、估值體系及監管環境方面存在重大差異，因此，在香港上市的物業管理公司的估值倍數(如市盈率、EV/EBITDA)傾向於系統性地偏離其A股同業公司。納入在香港上市的同業公司將要求對該等各項差異進行量化並調整，而調整本身需要大量主觀判斷，進而削弱估值結論的可靠性。

因此，香港上市物業管理公司就本次估值而言可比性較低，而僅從A股上市同業公司中挑選可比公司，符合類似交易的一般市場慣例。

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	招商積余
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，非上市公司房地產業流動性折扣為30.66%。
3. 流動性折扣率乃源自中國具主導地位的金融數據供應商萬得信息技術股份有限公司編製的《非上市公司併購市盈率與上市公司市盈率比較計算非流動性折扣比率表(2026)》，當中列明房地產行業適用的流動性折扣為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	招商積余
一、非經營性資產			
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
非經營性資產合計	25,010.78	2,383.33	19,373.16
二、非經營性負債			
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
非經營性負債合計	885.49	1,199.51	81,341.20
三、溢餘資產			
溢餘資產(超額貨幣資金)	34,467.77	20,319.78	349,211.74
溢餘資產合計	34,467.77	20,319.78	349,211.74
非經營性資產／負債淨值及溢餘資產	58,593.06	21,503.60	287,243.70

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	招商積余
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
全投資價值(EV)	128,138.51	182,150.59	578,626.84

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	招商積余
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 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	招商積余
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	招商積余
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 平均值		3.3538	

聯發物業及可比公司的得分計算如下：

(a) 根據經審核財務報表，就各公司計算下列財務指標：

- (I) 盈利回報指標：淨資產收益率、營業收入利潤率及總資產收益率；
- (II) 資產運營指標：總資產周轉率、應收賬款周轉率及流動資產周轉率；
- (III) 風險防控指標：資產負債率、付息債務比率及利息保障倍數；及

(IV) 增長能力指標：研發支出強度、毛利增長率及營業總收入增長率。

- (b) 各項指標的基準值乃根據國務院國有資產監督管理委員會考核分配局頒佈的《企業績效評價標準值2025》釐定，具體為物業管理行業的評價指標體系，當中載列各項指標的基準值。繼而按優秀(1)、良好(0.8)、平均(0.6)、較低(0.4)、較差(0.2)及差(0)的分類，就各項指標基準評分。

聯發物業及可比公司相應指標的得分載列如下：

指標類型	指標	聯發物業	南都物業	新大正	招商積余
盈利回報指標	淨資產收益率	1	1	1	0.9
	營業收入利潤率	0.5	1	0.6	0.7
	總資產收益率	1	1	1	1
資產運營指標	總資產周轉率	0.6	0.6	0.9	0.7
	應收賬款周轉率	0.4	0.3	0.4	0.6
	流動資產周轉率	0.6	0.7	1	0.9
風險防控指標	資產負債率	0	0.9	1	1
	付息債務比率	0.6	1	1	1
	利息保障倍數	0.7	1	1	1
增長能力指標	研發支出強度	0	0.2	0	0.2
	毛利增長率	0	1	1	1
	營業總收入增長率	0.4	0.3	0.5	0.3

- (c) 將聯發物業及可比公司各項指標的實際值與基準值進行比較，以釐定各項指標的單項得分。

各可比公司的「調整係數」乃按「聯發物業得分」除以相應可比公司得分計算。

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
一、溢餘資產		
溢餘資產(超額貨幣資金)	—	—
二、非經營性資產		
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
三、非經營性負債		
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
四、溢餘(非經營性)資產／負債淨值	11,694.70	11,694.70

附註：非經營性資產及負債屬非貿易性質。

- 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 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%

附註：「聯發物業對比參數」指其EBITDA，乃根據載於第I-10頁的經審核財務報表按三年平均值計算。

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	
		股份／相關 股份數目	佔本公司權益 概約百分比 (附註1)
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 (一項酌情權益除外)	360,000 (附註2)	0.03%
黃黨輝先生	實益擁有人	1,261,979	0.09%
	信託受益人 (一項酌情權益除外)	360,000 (附註2)	0.03%
	實益擁有人	900,022	0.06%
許伊旋先生	實益擁有人	1,979,958	0.14%
田美坦先生	實益擁有人	660,022	0.05%

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360,000股股份及360,000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)	225,000 (附註2)	0.01%
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)	204,000 (附註2)	0.01%
	建發國際	實益擁有人	1,563,000	0.07%
	建發國際	配偶權益	253,000	0.01%
田美坦先生	建發國際	信託受益人(一項 酌情權益除外)	204,000	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2,315,932,646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、田美坦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180,000股、159,000股及159,000股建發國際普通股(須待歸屬)中擁有權益。林偉國先生、田美坦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45,000股、45,000股及45,000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 建發國際	黨委委員 主席、董事兼黨委書記 董事會主席兼執行董事
喬海俠女士	建發房產	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
田美坦先生	建發房產 建發國際	董事、總經理兼黨委 副書記 執行董事兼行政總裁

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
瓏盛資本有限公司	可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
聯合中和土地房地產 資產評估有限公司	獨立估值師

上述各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，上述各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，上述各專家概無於自二零二五年十二月三十一日(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二零二五年十二月三十一日(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) 概無董事於自二零二五年十二月三十一日(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

股權轉讓協議的副本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)及本公司網站(www.cndservice.com)展示。

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」)將於二零二六年十月三十日(星期五)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、批准及追認廈門利融投資管理有限公司(「廈門利融」)與廈門聯發(集團)房地產有限公司(「廈門聯發」)於二零二六年九月十一日訂立的股權轉讓協議(「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廈門聯發(集團)物業服務有限公司的100%股權(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，惟可作出任何董事認為必要、合宜或適宜的增添或修訂；及
- (b) 授權任何本公司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，以落實及實施股權轉讓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，二零二六年十月十二日

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. 本公司將於二零二六年十月二十七日(星期二)至二零二六年十月三十日(星期五)(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二零二六年十月三十日(星期五)。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二零二六年十月二十六日(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、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。

本通告備有中英文版本，如有任何歧義，概以英文版本為準。