

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)

#### **有關出售廈門兆慧25%股權的關連交易**

##### **股權轉讓協議**

董事會欣然宣佈，於二零二二年十二月二十二日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司廈門益睿與益悅訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)廈門益睿同意出售及益悅同意購買廈門兆慧的25%股權。股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣3,393,475元。

於本公告日期，廈門益睿持有廈門兆慧的全部股權。出售事項完成後，廈門兆慧將分別由廈門益睿及益悅持有75%及25%的股權。因此，廈門兆慧將仍為本公司間接附屬公司，其財務業績將繼續於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

##### **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條就出售事項計算的所有適用百分比率均超過0.1%但低於5%，出售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，於二零二二年十二月二十二日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司廈門益睿與益悅訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)廈門益睿同意出售及益悅同意購買廈門兆慧的25%股權。股權轉讓協議項下的現金代價為人民幣3,393,475元。股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期：                    二零二二年十二月二十二日(交易時段後)

訂約方：                  賣方：廈門益睿，本公司間接全資附屬公司

買方：益悅

標的事項：              由廈門益睿實益擁有的廈門兆慧25%股權

代價：                  人民幣3,393,475元，根據股權轉讓協議將由益悅於簽署股權轉讓協議後90天內支付

完成：                  待售股份變更登記至益悅名下之日

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的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

於本公告日期，廈門益睿持有廈門兆慧的全部股權。出售事項完成後，廈門兆慧將分別由廈門益睿及益悅持有75%及25%的股權。因此，廈門兆慧將仍為本公司間接附屬公司，其財務業績將繼續於本公司綜合財務報表內綜合入賬。

## 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13,573,900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14.62條下的規定。

根據上市規則第14.62條，盈利預測所依據的主要假設的詳情如下：

### 一般假設

#### 1. 交易假設：

假設所有被評估資產已經處在交易的過程中，估值師根據標的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，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：

企業作為經營主體，在所處的外部環境下，按照經營目標，持續經營下去。企業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，對於企業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. 廈門益睿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，收入與費用的構成以及銷售策略、成本控制及結算週期等仍保持其於基準日的狀態持續，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、費用及稅金在每個預測期間的期中產生；
10. 廈門兆慧經營場所的租約正常履行，且租約期限到期後能按合約約定續租。不存在因政府徵用、自然災害、不可抗力等因素，致使租約無法履行；
11. 廈門益睿及廈門兆慧提供的基礎資料和財務資料屬真實、準確及完整。

董事會已審閱盈利預測所依據的主要假設，並認為盈利預測經過審慎及周詳查詢。

本公司核數師致同(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。

根據上市規則第14A.68(7)條及第14.62條，董事會函件和核數師函件已納入本公告附錄。

## 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。

下表為廈門兆慧於下列期間的經審核綜合財務資料概要：

	截至以下日期止年度／於	
	二零二一年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣	二零二零年 十二月三十一日 (經審核) 人民幣
除稅前溢利	4,873,400	522,200
除稅後溢利	4,072,400	354,800
資產總值	36,745,100	14,153,200
收入	38,596,300	22,509,800

## 出售事項的財務影響

出售事項完成前，廈門兆慧由本公司間接持有100%的股權。於出售事項完成後，廈門兆慧將由本公司間接持有75%的股權，將繼續符合上市規則第1.01條「附屬公司」的定義。本集團預期於出售事項完成後將會錄得銀行及手頭現金增加人民幣3,393,475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。其主要從事物業投資及發展業務。

廈門益睿為於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司。其主要從事投資管理及諮詢業務。

## 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以及非業主增值服務。於本公告日期，建發國際持有505,511,388股已發行股份，相當於已發行股份約37.83%，並有權行使益能直接持有的213,801,777股已發行股份的投票權。益能持有85,697,941股已發行股份(不包括213,801,777股已發行股份，其投票權已委託予建發國際)，佔已發行股份約6.41%。

## 進行出售事項的理由及裨益

廈門兆慧為本集團智能社區服務的主要經營附屬公司，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。由於廈門兆慧的智能社區服務業務的成功取決於其最大程度滿足物業發展商不斷轉變的需求及要求的能力，故出售事項有利於廈門兆慧獲得更多上游產業鏈的資訊，優化和提升為地產開發商提供的定制化服務，從而推動有關業務的進一步發展。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。

出售事項完成後，本公司將持有廈門兆慧75%的股權，廈門兆慧仍為本公司間接附屬公司，其業務和經營管理將保持連貫和穩定。

本集團擬將出售事項的銷售所得款項淨額用於一般營運資金。

### 董事會確認

由於林偉國先生為建發國際的董事，故彼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條就出售事項計算的所有適用百分比率均超過0.1%但低於5%，出售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：

「基準日」	指	二零二二年九月三十日
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「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
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議由廈門益睿向益悅出售待售股份
「股權轉讓協議」	指	廈門益睿與益悅於二零二二年十二月二十二日(交易時段後)訂立的股權轉讓協議，據此(其中包括)廈門益睿同意出售而益悅同意購買待售股份
「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)
「中國」	指	中華人民共和國，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
「待售股份」	指	廈門兆慧25%的股權
「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全部股權於基準日的估值
「估值報告」	指	估值師為出售事項而編製日期為二零二二年十一月一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全資附屬公司
「益悦」	指	廈門益悦置業有限公司，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  
主席兼非執行董事  
林偉國

香港，二零二二年十二月二十二日

於本公告日期，執行董事為喬海俠女士(行政總裁)及黃黨輝先生；非執行董事為林偉國先生(主席)及許伊旋先生；及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 — 董事會函件

敬啟者：

茲提述建發物業管理集團有限公司(「本公司」)日期為二零二二年十二月二十二日的公告(「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)。就核數師於二零二二年十二月二十二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確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

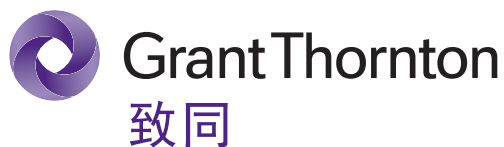
上市科  
香港聯合交易所有限公司  
香港  
中環  
康樂廣場8號  
交易廣場二期12樓

二零二二年十二月二十二日

承董事會命  
建發物業管理集團有限公司  
主席兼非執行董事  
林偉國

## 附錄二 — 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。



獨立申報會計師就廈門兆慧網絡科技有限公司及其附屬公司業務估值有關的折現未來現金流量的計算而發出的鑒證報告

### 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二零二二年十一月一日的業務估值(「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(「出售集團」)100%股權於二零二二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。

### 董事對折現未來現金流量的責任

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。

本所應用香港會計師公會頒佈的香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審核及審閱以及其他鑒證及相關服務業務實施的質量控制」，因此維持一個全面的質量控制制度，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成文政策及程序。

## 申報會計師的責任

吾等的責任為根據上市規則第14.62(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。吾等已根據估值所載董事釐定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，基於以上所述，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釐定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出售集團的任何估值，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14.62(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

二零二二年十二月二十二日