

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布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，且表明不會就因本公布全部或任何部份內容或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**China Greenland Broad Greenstate Group Company Limited**

**中國綠地博大綠澤集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1253)

**須予披露交易及關連交易  
有關收購目標公司100%的股份權益**

董事會欣然宣布，於2025年8月15日，賣方與買方訂立股權轉讓協議，據此，買方同意購買而賣方同意出售目標股權，總代價為人民幣4,644,771.16元。於完成後，買方將於目標公司全部已發行股本中擁有權益，而目標公司將成為本公司的全資附屬公司，其財務業績將並入本集團的賬目。

**股權轉讓協議**

股權轉讓協議之主要條款載列如下：

日期： 2025年8月15日

訂約方： (a) 杭州北風園林景觀設計有限公司(本公司間接全資附屬公司，作為買方)；及

(b) 綠地集團森茂園林有限公司(本公司關連人士，作為賣方)。

(合稱「訂約方」)

## 擬收購目標股權

根據股權轉讓協議，賣方同意出售而買方同意收購目標股權，佔目標公司已發行股本100%。

## 代價及支付方式

買賣目標股權之代價人民幣4,644,771.16元將由買方於完成後30日內一次性支付至賣方指定銀行賬戶結付。

收購事項的代價乃經買方與賣方參考(其中包括)(i)目標公司的最新業務及未來前景發展，(ii)下文「進行收購事項的理由及裨益」一節所披露的收購事項的理由及裨益後按公平原則磋商釐定，及(iii)獨立估值師(「估值師」)今麒聯行諮詢管理(上海)有限公司根據市場法對目標公司於2025年7月31日(「估值日期」)的全部股權價值作出的估值(「估值」)，詳情載列如下。

## 估值方法

企業估值的基本方法包括市場法、收益法(現金流折現法)及資產淨值法／資產基礎法。

本次估值中，成本法和收益法均不適用於評估目標公司100%股權的價值。成本法未直接體現股權價值貢獻的經濟效益信息，而收益法則過度依賴管理層對目標公司及行業的主觀判斷。

鑒於可從公開市場獲取可比公司信息，估值師在確定價值意見時採用了市場法下的可比公司分析法。

## 意見基準

本次估值遵循國際評估準則理事會頒佈的《國際評估準則》執行。估值師通過規劃並實施估值工作，獲取了所有估值師認為必要的信息和說明，以便為形成估值標的資產的價值意見提供充分依據。採用的估值程序包括：審查標的

資產的物理及經濟狀況，評估目標股權所有者或經營者提出的關鍵假設、預估值及陳述。所有估值師認為對正確理解估值結論至關重要的事項，均將在估值報告中予以披露。

### 主要輸入數據及估值假設

- 估值師選取了6家上市可比公司(CoCos)為目標公司推導乘數。估值師尋找從事環境工程服務行業、且在行業和商業模式方面與目標公司可比的可比公司。
- 估值師採用截至2025年7月31日的市淨率(P/B)來推導目標公司的100%股權價值，從可比公司推導出的市淨率乘數為1.1倍。
- 28%的缺少流通性折扣。基於美國的限制性股票研究，估值師考慮28%的缺少流通性折扣。
- 25%的控制權溢價。基於對美國交易的研究，估值師考慮25%的控制權溢價。

### 1. 市場乘數

- 採用市場乘數法(可比公司法)進行估值時，基準乘數源自：
  - 公開上市交易的可比公司的定價
- 考慮了使用共同變量(如收益、賬面價值、現金流或收入)的標準化乘數估值參數
- 基於乘數的估值方法的使用可能受以下因素限制：
  - 不同會計政策和稅率對乘數的影響，使得它們可能無法直接比較
  - 難以識別合適的可比公司
  - 非經常性項目、資本問題以及收購和剝離對可比公司乘數的影響

## 2. 缺少流通性折扣

基於上市公司股價評估非上市公司的非控制性權益時，通常需要缺少流通性折扣，以反映非上市公司股份缺乏現成市場的事實。

基於上市公司股價評估非上市公司的控制性權益時，需要同時考慮缺少流通性折扣和控制權溢價。

- 流通性

流通性的概念涉及所有權權益的流動性，即如果所有者選擇出售，其可以多快、多容易地轉換為現金。缺少流通性折扣反映了封閉持股公司股份缺乏現成市場的事實。與上市公司中的類似權益相比，封閉持股公司的所有權權益通常不易流通。因此，非上市公司的一股股票通常價值低於在其他方面可比的上市公司的一股股票。

- 非上市公司中非控制性所有權權益的缺少流通性

基於上市公司股價評估非上市公司的非控制性權益時，必須考慮缺少流通性折扣，以反映其缺乏現成市場的事實。

在美國進行了兩大類研究，試圖確定非控制性所有權權益因缺少流通性而產生的平均折扣水平：

- 上市公司限制性股票出售的折扣
- 非上市公司股份的出售價格與同一公司股份後續首次公開發行(IPO)價格的比較折扣。這些案例下的交易與非控制性非上市公司企業所有權權益交易更為相似，因此在估算非上市公司非控制性所有權權益的缺少流通性折扣時，這些案例更具相關性。

- 限制性股票研究

美國已有許多關於流通性的研究，重點關注同一家上市公司普通股交易與其限制性股票交易之間的差異。限制性股票在所有方面與自由交易的普通股相同，只是在公開市場的交易在特定期限內（通常為兩年）受到限制。通過比較除流通性外其他方面完全相同的股票，這些研究旨在專門分離出流通性的價值。

| 研究                                | 研究年份      | 中位數                  |
|-----------------------------------|-----------|----------------------|
| SEC overall average               | 1966–1969 | 26.0 %               |
| SEC nonreporting OTC companies    | 1966–1969 | 33.0 %               |
| Gelman                            | 1968–1970 | 33.0 %               |
| Trout                             | 1968–1972 | 34.0 %               |
| Moroney                           | 1968–1972 | 35.0 %               |
| Maher                             | 1969–1973 | 35.0 %               |
| Standard Research Consultants     | 1978–1982 | 45.0 %               |
| Williamette Management Associates | 1981–1984 | 不適用                  |
| Silber                            | 1981–1988 | 34.0 %               |
| Management Planning, Inc          | 1980–1995 | 27.0 %               |
| Johnson (BVR)                     | 1991–1995 | 20.0 %               |
| FMV Opinons Inc.                  | 1979–1997 | 23.0 %               |
| Columbia Financial Advisors       | 1996–1997 | 21.0 %               |
| Columbia Financial Advisors       | 1997–1998 | 13.0 %               |
| Williamette Management Associates | 1991–2000 | 43.0 %               |
| FMV Opinons Inc.                  | 1997–2000 | 26.0 %               |
| FMV Opinons Inc.                  | 1980–2008 | 21.0 %               |
| Stout Risus Ross                  | 2005–2010 | 9.0 %                |
| 平均值                               |           | <u><u>28.0 %</u></u> |

分析師們也普遍認為，封閉持股公司所有權權益因缺少流通性而產生的價格折扣大於上市公司的限制性股票，因為前者沒有既定的市場可供最終出售。然而，尚未收集到數據來量化這種價格折扣應大出多少。

### 3. 控制權溢價

少數股東，無論是在上市公司還是非上市公司，通常都是被動投資者，對公司如何運營很少或沒有發言權。因此，非上市公司的少數股權通常按低於其基礎資產淨值(NAV)的價格交易，反映了與非控制性權益相關的控制權缺失。相反，控制性權益通常按高於資產淨值的溢價交易。

一項對美國交易的研究表明，平均收購溢價範圍約為35%至42%，而另一項對澳大利亞交易的研究則表明平均收購溢價範圍為16%至29%。值得注意的是，收購溢價不僅反映了控制權溢價，還反映了其他因素，如預期的合併效益程度。

除此以外，估值師還閱讀了許多其他研究和文獻，包括基於持有公開交易證券的封閉式投資公司(「CEIC」)的研究。這些封閉式投資公司的股票通常按其投資組合基礎資產淨值的折扣價交易，反映了與非控制性權益相關的控制權缺失以及管理投資組合的成本。這些研究的結果表明，因缺少控制權而產生的折扣率在10%至25%範圍內，這意味著控制權溢價率在11%至33%範圍內。

上述研究結果表明控制權溢價率在11%至42%範圍內。估值師選擇25%作為適用於目標公司的適當控制權溢價。

經考慮上述因素後，董事認為，收購事項及股權轉讓協議之條款及條件(包括代價)屬公平合理及按一般商業條款訂立，並符合本集團及股東之整體利益。

#### 條件

完成須待下列條件達成(或獲買方豁免(如適用))後，方可作實：

- (i) 訂約方已就股權轉讓協議及收購事項之交易取得一切所有必要授權及批准；
- (ii) 訂約方已完成股權轉讓協議的簽署；及

(iii) 本次擬進行的收購交易取得所有相關必需的第三方和監管機構批准(包括但不限於香港聯交所等監管部門)，或各方任何現有合約責任就實行本次擬進行的收購交易可能必須之所有必要同意或豁免，且相關批准、同意或豁免於完成日並未被撤回。

## 完成

待股權轉讓協議所載先決條件達成及滿足(或豁免，視情況而定)後，完成將於完成日期作實。

於完成後，買方將於目標公司全部股權中擁有權益，而目標公司將成為本公司的全資附屬公司，其財務業績將並入本集團的賬目。

## 有關目標公司之資料

目標公司為一間於中華人民共和國註冊成立之公司，主要從事園林綠化工程施工，由賣方持有其100%股份權益，賣方的實際控制人為綠地控股，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600606.SH)。

以下為根據中國公認會計準則編製目標公司截至2023年12月31日及2024年12月31日止兩個財政年度及截至2025年7月31日止七個月期間的財務資料如下：

|             | 截至2023年<br>12月31日<br>止年度<br>(經審核)<br>人民幣元 | 截至2024年<br>12月31日<br>止年度<br>(經審核)<br>人民幣元 | 截至2025年<br>7月31日<br>止七個月期間<br>(未經審核)<br>人民幣元 |
|-------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 除稅前淨利潤／(虧損) | (125,079)                                 | (2,719,192)                               | 335,213                                      |
| 除稅後淨利潤／(虧損) | (128,131)                                 | (2,719,192)                               | 318,453                                      |
| 資產淨值        | 29,245,511                                | 26,526,318                                | 4,644,771                                    |



## 進行收購事項的理由及裨益

本公司為一間投資控股公司，本集團主要從事市政園林綠化工程設計及市政項目建設投資以及相關服務。董事會相信，本次收購事項充分體現了控股股東綠地集團對本公司業務發展的大力支持。本集團收購目標公司旨在將其優質園林工程資產進一步擴充本集團的產業鏈布局，強化在園林綠化、生態建設及市政工程領域的綜合競爭力，提升了本公司的持續經營能力。目標公司擁有成熟的業務網絡、專業的技術團隊及豐富的項目經驗，其業務與本公司現有核心業務高度協同。在市場化業務增速放緩的背景下，此次交易為公司注入了穩定的營業收入和現金流，確保上市公司保持健康的運營狀態。通過本次收購，本公司將有效整合資源，進一步完善公司產業鏈布局，增強核心競爭力提升項目執行效率及服務質量，同時拓展市場份額，增強盈利能力。

股權轉讓協議之條款乃經訂約方公平磋商後達致。董事已確認，股權轉讓協議及收購事項的條款屬公平合理，乃按一般商業條款或更佳條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

經考慮上述因素，董事會認為收購事項為具吸引力的投資，且符合本集團的業務策略，從長遠來看將為本集團帶來正面回報；因此，董事會認為股權轉讓協議及收購事項符合本公司及股東之整體利益。

鑒於執行董事林光青先生及王耀明先生亦擔任綠地控股多個重要職位，因此視為於股權轉讓協議及其項下交易中擁有重大權益，並放棄於相關董事會決議案投票。除上文披露者外，概無董事於股權轉讓協議擁有任何重大權益並因此須放棄就有關董事會決議案投票。



## 有關訂約方的資料

買方為一家於中華人民共和國註冊成立之公司，主要從事市政園林綠化工程設計及市政項目建設投資以及相關服務，為本公司間接持有的全資附屬公司。

賣方為一家於中華人民共和國註冊成立之公司，主要從事園林工程的建設，其實際控制人為綠地控股，其股份於上海證券交易所上市（股份代號：600606.SH）。

## 上市規則之涵義

於本公告日期，綠地控股擁有本公司已發行股本約49.17%，為本公司的控股股東，因此，根據上市規則第14A.07(1)條為本公司的關連人士。賣方為綠地控股的全資擁有附屬公司。故此，賣方為綠地控股之聯繫人，因而成為本公司的關連人士。買方為本公司的間接持有的全資附屬公司。根據上市規則，訂立股權轉讓協議及其項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於有關收購事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，且總代價低於港幣1,000萬元，因此收購事項須遵守申報及公告規定，但根據上市規則第14A.76(2)條，可豁免獨立股東批准的要求。

由於有關收購事項之最高適用百分比率（定義見上市規則）超過5%但低於25%，根據上市規則第十四章，收購事項構成本公司的一項須予披露交易。因此，收購事項須遵守上市規則項下的通告及公布規定。

## 釋義

除另有所指外，下列詞匯於本公告中具有以下涵義：

|        |   |                           |
|--------|---|---------------------------|
| 「收購事項」 | 指 | 買方根據股權轉讓協議的條款及條件向賣方收購目標股權 |
|--------|---|---------------------------|

|          |   |                                                                    |
|----------|---|--------------------------------------------------------------------|
| 「聯繫人」    | 指 | 具上市規則賦予之涵義                                                         |
| 「董事會」    | 指 | 董事會                                                                |
| 「本公司」    | 指 | 中國綠地博大綠澤集團有限公司，一間於2013年10月22日在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：1253) |
| 「完成」     | 指 | 根據股權轉讓協議的條款及條件完成收購事項                                               |
| 「代價」     | 指 | 買方將就買賣目標股權向賣方支付款項人民幣4,644,771.16元                                  |
| 「董事」     | 指 | 本公司之董事                                                             |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 賣方與買方就買賣目標股權訂立的日期為2025年8月15日之股權轉讓協議                                |
| 「綠地控股」   | 指 | 綠地控股集團股份有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600606.SH)，為本公司控股股東                |
| 「本集團」    | 指 | 本公司及其附屬公司                                                          |
| 「獨立第三方」  | 指 | 與本公司及其附屬公司、其各自董事、主要行政人員及主要股東，以及其任何聯繫人(定義見上市規則)並無關連之獨立第三方           |
| 「上市規則」   | 指 | 聯交所證券上市規則                                                          |

|        |   |                                                                            |
|--------|---|----------------------------------------------------------------------------|
| 「買方」   | 指 | 杭州北風園林景觀設計有限公司，為一家於中華人民共和國註冊成立之公司，主要從事園林景觀與工程設計、園藝服務及相關服務，本公司間接持有的全資附屬公司   |
| 「股份」   | 指 | 本公司的普通股                                                                    |
| 「股東」   | 指 | 本公司股東                                                                      |
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                                |
| 「目標公司」 | 指 | 上海綠地森茂綠化工程有限公司，一家於中華人民共和國註冊成立之有限公司，由賣方持有其100%股份權益                          |
| 「目標股權」 | 指 | 目標公司的100%股權                                                                |
| 「賣方」   | 指 | 綠地集團森茂園林有限公司，一家於中華人民共和國註冊成立之有限公司，其實際控制人為綠地控股，其股份於上海證券交易所上市(股份代號：600606.SH) |

承董事會命  
中國綠地博大綠澤集團有限公司  
主席兼執行董事  
林光青

中華人民共和國，上海  
2025年8月15日

於本公告日期，執行董事為林光青先生及王耀明先生，獨立非執行董事為戴國強先生、楊元廣先生及張睿女士。