

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。



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)

補充公告

須予披露交易及關連交易 收購目標公司100%股權

茲提述中國綠地博大綠澤集團有限公司(「本公司」)日期為2025年8月15日有關收購上海綠地森茂綠化工程有限公司(「目標公司」)100%股權的公告(「該公告」)。除另行界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司董事會(「董事會」)謹此提供以下補充資料。

目標公司100%股權的評估價值

目標公司100%股權的估值乃透過應用稱為可比公司法的市場法釐定。市場法考慮類似資產最近支付的價格，並對市場價格作出調整，以反映被評估資產相對於市場可比公司的狀況及用途。目標公司100%股權於估值日期的公平值為人民幣4,700,000元。

可比公司的篩選標準

按照篩選標準選出的6家上市可比公司構成一份詳盡清單。

根據以下標準從6家上市可比公司中得出目標公司的倍數(選取理由以斜體顯示)：

- 公司類型：上市公司(藉以取得公開資訊)；
- 行業分類：建築與工程或環境與設施服務(所選公司與目標公司經營同一行業)。建築與工程或環境與設施服務業務的收益百分比須達85%以上；
- 業務包括園藝工程、市政綠化保養、園藝設計與施工等項目(所選公司從事的項目與目標公司類似)；
- 註冊及上市國家：中國內地或中國香港(所選公司與目標公司在同一經濟區域營運)；
- 至少具備3年成交記錄(所選公司具備足夠成交記錄)；
- 債務與資產比率在目標公司比率 $\pm 1-25\%$ 之內(所選公司的資本結構相近)；
- 過去3年毛利率在目標公司比率 $\pm 1-25\%$ 之內(所選公司的獲利能力相近)；及
- 最近十二個月的市賬率低於3(所選公司的比率與行業水平一致)。3倍市賬率的門檻乃根據行業平均市賬率釐定。我們對建築與工程或環境與設施服務行業內的可比公司進行篩選，計算出截至估值日期的平均市賬率約為3.0倍。

從定性角度而言，該行業通常具有資產密集、項目週期長及利潤率溫和的特點。上述基本面因素無法支撐持續高企的市賬率倍數。

以下為所選可比公司及目標公司的量化指標摘要。

公司名稱	債務與 資產比率	毛利率	截至2025年 7月31日的 市賬率 (「市賬率」)	相關業務 應佔收益 百分比	市值 (人民幣 百萬元)	資產淨值 (人民幣 百萬元)	普通股權 (人民幣 百萬元)
創業集團(控股)有限公司 (港交所：2221)	68.8%	8.6%	0.4倍	89.84%	118	352	293
中國綠地博大綠澤 集團有限公司 (港交所：1253)	93.1%	40.5%	0.85倍	85.98%	100	142	117
康達國際環保有限公司 (港交所：6136)	68.6%	46.8%	0.13倍	100%	746	6,020	5,935
中國建築國際集團有限公司 (港交所：3311)	71.9%	14.7%	0.86倍	92.41%	58,323	71,814	67,640
杭州市園林綠化股份有限公司 (上交所：605303)	53.7%	14.1%	1.94倍	89.57%	1,966	1,017	1,012
北京正和恒基濱水生態 環境治理股份有限公司 (上交所：605069)	68.3%	6.2%	2.50倍	98.8%	2,291	1,051	915
目標公司	69.4%	26.6%	1.12倍 ⁽¹⁾	100%	4.70 ⁽³⁾	4.65	4.65 ⁽²⁾

附註：

1. 目標公司的市賬率以可比公司的平均值為基礎。
2. 目標公司普通股權的賬面值乃根據目標公司於估值日期的財務報表計算。

3. 目標公司的股權總值乃根據下列算式計算(四捨五入或會造成輕微差異)：

市場法

選定倍數	A		1.12倍
目標財務數據(人民幣千元)	B		<u>4,645</u>
100% 股權價值，非控制、市場流通基準 (人民幣千元)	C=A*B		5,180
減：缺乏市場流通性折讓	D=28%*C	28%	<u>1,450</u>
100% 股權價值，非控制、非市場流通基準 (人民幣千元)	E=C-D		3,730
加：控制權溢價	F=25%*E	25%	<u>932</u>
100% 股權價值，控制、非市場流通基準 (人民幣千元，經四捨五入)	G=E+F		4,700

需注意市值及資產淨值指標僅供說明用途，並未用於我們的可比公司篩選標準，原因如下：

- A. 目標公司的資產淨值及規模均非常小，與上市公司之間實際上並不存在可比性。所有同業上市公司的規模均遠大於目標公司。
- B. 作為相對估值指標，市賬率倍數主要受企業盈利能力、增長前景及風險狀況驅動，而非取決於其股權絕對規模。我們在分析中更注重目標公司與上市公司在業務模式、客戶集中度(如市政項目)、利潤率及資本結構等方面的可比性。
- C. 我們觀察到只要上述指標相似，無論小型上市公司或大型上市公司均可呈現相近的市賬率倍數。

採用市賬率作為估值定價乘數的理據

由於企業非常依賴有形資產，且通常維持大量營運資金，賬面值因而成為基本價值的可靠指標。故此，我們採用可比公司最近十二個月(「最近十二個月」)的市賬率(「市賬率」)。具體而言，我們選取可比公司最近十二個月的平均市賬率(即約1.12倍)。

有關目標公司的進一步資料

目標公司由賣方於2008年成立。目標公司繼2023年及2024年錄得淨虧損後，於截至2025年7月31日止七個月扭虧為盈，主要由於其於2024取得新專業資格所致；目標公司憑藉新資格（即建築工程安全生產許可證）於2025年上半年取得新業務訂單，隨後因業務規模擴大而帶動業績回升。

此外，目標公司的資產淨值由2023年12月31日的人民幣29.2百萬元減少至2025年7月31日的人民幣4.6百萬元，主要由於2025年1月至7月期間向其股東分派股息合共人民幣22.2百萬元所致。

獨立非執行董事的意見

獨立非執行董事經審閱股權轉讓協議及收購事項後認為，儘管股權轉讓協議及收購事項並非於本集團日常業務過程中進行，惟符合一般商業條款且其條款屬公平合理，並符合本公司及本公司股東的整體利益。

除本公告所載補充資料外，該公告內載列的所有其他資料均維持不變。

中華人民共和國，上海

2025年10月9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。