

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分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Haier Smart Home Co., Ltd.*

海爾智家股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

股份代號：6690

**關連交易
收購目標公司股權**

董事會欣然宣佈，為滿足本公司全資附屬公司海爾開利業務發展的需要，2025年8月28日，海爾開利與海爾集團附屬公司海爾產業發展訂立股權轉讓協議，據此，海爾開利同意收購而海爾產業發展同意出售海雲聯100%股權。

過去十二個月內，除已公告交易外，本公司附屬公司青島海爾智能家電科技有限公司向海爾集團的附屬公司青島海逸文華商業管理有限公司增資，取得其95.56%股權（「前次交易」）。

於本公告日期，由於海爾集團直接及間接持有本公司投票權約34%，故海爾集團為本公司的控股股東，海爾集團及其附屬公司海爾產業發展因此成為本公司的關連人士。因此，已公告交易、前次交易及股權轉讓協議項下擬進行之交易構成香港上市規則第十四A章下的關連交易。

根據香港上市規則，前次交易及股權轉讓協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率(定義見香港上市規則)均低於0.1%，因此該等交易全面豁免遵守香港上市規則第十四A章有關公告、申報、年度審閱及獨立股東批准的規定。由於已公告交易、前次交易與股權轉讓協議項下擬進行之交易在12個月內進行且彼此有關連，該等交易須合併計算。由於股權轉讓協議項下擬進行之交易與已公告交易和前次交易合併計算後的最高適用百分比率(定義見香港上市規則)超過0.1%但低於5%，故該等交易須遵守香港上市規則第十四A章項下有關公告、申報及年度審閱的規定，但豁免遵守獨立股東批准的規定。

1. 緒言

董事會欣然宣佈，為滿足本公司全資附屬公司海爾開利業務發展的需要，2025年8月28日，海爾開利與海爾集團附屬公司海爾產業發展訂立股權轉讓協議，據此，海爾開利同意收購而海爾產業發展同意出售海雲聯100%股權。

2. 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

| | |
|------|--|
| 日期 | 2025年8月28日 |
| 訂約方 | (1) 海爾開利(本公司之全資附屬公司，作為受讓方)；及 (2) 海爾產業發展(海爾集團之附屬公司，作為轉讓方)。 |
| 目標股權 | 海雲聯100%股權。 |
| 交易對價 | 海爾開利就本次交易支付的價款為人民幣68,316,905.46元。 |

本次交易的對價以東洲資產評估採用資產基礎法編製的、以2025年6月30日為評估基準日的評估報告所載評估值為參考依據，經雙方公平磋商後確定。

根據東洲資產評估出具的《資產評估報告》(東洲評報字[2025]第1691號)(「**評估報告**」)，海雲聯以2025年6月30日作為評估基準日，採用資產基礎法評估的股東全部權益價值為人民幣68,316,905.46元。

本次交易定價經雙方協商確定，以評估值為參考依據，定價具有公平合理性。

支付方式 海爾開利將以現金方式支付股權轉讓價款。海爾開利購買目標股權的資金來源為自有資金。

付款及交割安排 海爾開利應在股權轉讓協議生效後十(10)日內向海爾產業發展支付50%股權轉讓價款。

雙方應在海爾產業發展收到海爾開利支付的該筆股權轉讓價款後十(10)日內完成本次向海爾開利進行股權轉讓的工商變更登記。

本次股權轉讓工商登記完畢後十(10)日內，海爾開利應向海爾產業發展支付剩餘50%股權轉讓價款。

本次交易的條件 根據股權轉讓協議，本次交易的先決條件包括：

- (1) 本次股權轉讓需取得轉讓方和受讓方(或其股東)有權決策機構審議批准；
- (2) 本次股權轉讓需取得目標公司(或其股東)有權機構審議批准；

- (3) 雙方所作的陳述、保證真實、準確且完整；
- (4) 自股權轉讓協議簽署之日至交割日，未出現導致目標公司及目標股權發生重大實質變化的情況發生。

協議生效時間 股權轉讓協議自雙方(或其股東)有權決策機構審議批准本次股權轉讓並經各方簽字、蓋章之日起生效。

3. 交易對價的釐定基準

評估對象和評估範圍

根據評估報告，評估對象為海雲聯股東全部權益價值。評估範圍為海雲聯全部資產及全部負債，具體包括流動資產、非流動資產及負債等。海雲聯申報的全部資產合計賬面價值人民幣81,310,160.50元，負債合計賬面價值人民幣67,185,067.00元，所有者權益人民幣14,125,093.50元。

評估方法的選擇

依據《資產評估執業準則——企業價值》，「執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析收益法、市場法、資產基礎法三種基本方法的適用性，選擇評估方法。」「對於適合採用不同評估方法進行企業價值評估的，資產評估專業人員應當採用兩種以上評估方法進行評估。」

資產基礎法的基本思路是按現行條件重建或重置被評估資產，潛在的投資者在決定投資某項資產時，所願意支付的價格不會超過購建該項資產的現行購建成本。本評估項目能滿足資產基礎法評估所需的條件，即被評估資產處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態，具備可利用的歷史經營資料。採用資產基礎法可以滿足本次評估的價值類型的的要求。

主要核心資產為投資性房地產，在資產基礎法評估時本次已對投資性房地產採用兩種方法進行評估，可以視同對於股權也採用了兩種方法(即資產基礎法和收益法)，故本次不再重複對企業整體股權價值採用收益法進行評估。

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，適用市場法的前提條件是存在一個發育成熟、公平活躍的公開市場，且市場數據比較充分，在公開市場上有可比的交易案例。

經查詢與海雲聯同一行業的國內上市公司，在產品類型、經營模式、企業規模、資產配置、未來成長性等方面具備可予比較的上市公司很少；且近期產權交易市場類似行業特徵、經營模式的股權交易較少，或者即使有少數案例，但是相關交易背景、交易案例的經營財務數據等信息無法從公開渠道獲得，信息的不完整導致本次不具備採用市場法評估的基本條件。

綜上分析，本次評估確定採用資產基礎法進行評估。

評估假設

(一) 基本假設

(1) 交易假設

交易假設是假定所有評估資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據評估資產的交易條件等模擬市場進行價值評估。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

(2) 公開市場假設

公開市場假設是對資產擬進入的市場條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方

和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

(3) 企業持續經營假設

企業持續經營假設是假設被評估單位在現有的資產資源條件下，在可預見的未來經營期限內，其生產經營業務可以合法地按其現狀持續經營下去，其經營狀況不會發生重大不利變化。

(4) 資產按現有用途使用假設

資產按現有用途使用假設是指假設資產將按當前的使用用途持續使用。首先假定被評估範圍內資產正處於使用狀態，其次假定按目前的用途和使用方式還將繼續使用下去，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件。

(二) 一般假設

本次評估假設評估基準日後國家現行有關法律、宏觀經濟、金融以及產業政策等外部經濟環境不會發生不可預見的重大不利變化，亦無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大影響。

本次評估沒有考慮被評估單位及其資產將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對其評估結論的影響。

假設被評估單位所在地所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等財稅政策無重大變化，信貸政策、利率、匯率等金融政策基本穩定。

被評估單位現在及將來的經營業務合法合規，並且符合其營業執照、公司章程的相關約定。

評估結論

採用資產基礎法對企業股東全部權益價值進行評估，得出海雲聯在評估基準日的評估結果如下：

於評估基準日，海雲聯所有者權益賬面值人民幣1,412.51萬元，評估值人民幣6,831.69萬元，評估增值人民幣5,419.18萬元，增值率383.66%。其中，總資產賬面值人民幣8,131.02萬元，評估值人民幣13,550.20萬元，評估增值人民幣5,419.18萬元，增值率66.65%。總負債賬面值人民幣6,718.51萬元，評估值人民幣6,718.51萬元，無增減值變動。

本次採用資產基礎法的評估結論，主要增減值分析如下：

單位：人民幣萬元

| 項目 | 賬面價值 | 評估價值 | 增值額 | 增值率% |
|------------|----------|-----------|-----------|---------------------|
| | A | B | C = B - A | D = C / A × 100% |
| 流動資產 | 81.55 | 81.55 | 0.00 | 0.00 |
| 非流動資產 | 8,049.47 | 13,468.65 | 5,419.18 | 67.32 |
| 投資性房地產 | 8,043.60 | 13,462.73 | 5,419.13 | 67.37 |
| 固定資產 | 5.87 | 5.92 | 0.05 | 0.85 |
| 資產總計 | 8,131.02 | 13,550.20 | 5,419.18 | 66.65 |
| 流動負債 | 6,718.51 | 6,718.51 | 0.00 | 0.00 |
| 負債總計 | 6,718.51 | 6,718.51 | 0.00 | 0.00 |
| 所有者權益(淨資產) | 1,412.51 | 6,831.69 | 5,419.18 | 383.66 |

(一) 投資性房地產

投資性房地產賬面值人民幣8,043.60萬元，評估值為人民幣13,462.73萬元，增值人民幣5,419.13萬元。主要原因係：

(1) 投資性房地產

投資性房地產賬面淨值人民幣58,552,066.45元，評估值人民幣75,680,967.20元，評估增值人民幣17,128,900.75元，評估原值減值因為近年來建築材料、人工有所下降，造成建安工程費的降低所致；評估淨值增值的原因是參照國家建設部頒發的「房屋完損程度的評定標準」和建設部、財政部發建綜(1992)349號有關不同結構、用途房屋建(構)

築物使用年限的規定，評估時採用的經濟使用年限高於企業採用的會計折舊年限所致。

(2) 投資性土地

本次企業投資性土地在滿足上述價值定義的前提下，賬面值為人民幣21,883,925.16元，評估值為人民幣58,946,300.00元，評估增值人民幣37,062,374.84元，增值率169.36%，一方面是因為委估土地使用權取得時間較早，評估基準日地價上漲；另一方面是評估值含客觀計算的耕地佔用稅的原因。

(二) 固定資產

固定資產賬面淨值人民幣5.87萬元，評估淨值為人民幣5.92萬元，增值人民幣0.05萬元，係設備類評估增值造成。主要是由於企業財務對電子設備折舊較快，而評估是依據設備的經濟耐用年限結合設備的實際狀況確定成新率的，比較客觀地反映了設備的實際價值，二者有差異，致使評估增值。

評估結論有效期

評估結論有效期自2025年6月30日至2026年6月29日。

4. 有關目標公司的資料

海雲聯為一間於中國註冊成立的有限責任公司，成立於2017年11月，主要從事工業廠房、倉庫、辦公樓宇及配套設施的建設、銷售、租賃；工業基礎設施與倉儲設施(不含冷庫、不含危險化學品及一類易製毒化學品)的經營及提供相關的諮詢服務。於本公告日期，海雲聯由海爾產業發展持有其100%股權。

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6月30日止六個月，海雲聯的資產總額、淨資產、營業收入、稅前利潤及稅後利潤載列如下：

| | 人民幣元 | | |
|------|---|---|---|
| | 截至2023年 12月31日 止年度/ 2023年 12月31日 (經審計) | 截至2024年 12月31日 止年度/ 2024年 12月31日 (經審計) | 截至2025年 6月30日 止六個月/ 2025年 6月30日 (未經審計) |
| 資產總額 | 90,050,516.89 | 84,473,680.73 | 81,310,160.50 |
| 淨資產 | 44,765,783.26 | 51,432,287.17 | 14,125,093.50 |
| 營業收入 | 16,074,253.72 | 14,957,720.28 | 7,703,225.98 |
| 稅前利潤 | 11,128,522.48 | 8,897,217.21 | 3,141,738.13 |
| 稅後利潤 | 8,318,199.47 | 6,666,503.91 | 2,356,303.60 |

根據董事獲得的資料，海爾產業發展最初取得目標股權的成本為人民幣1,000萬元。

5. 簽訂股權轉讓協議的理由與裨益

本次交易後，海爾開利可以基於業務發展需求，更靈活的安排工廠的生產佈局，提升生產經營效率。海爾開利可以節省長期使用海雲聯廠房的租金支出，同時減少本公司的日常關聯交易金額，並避免因租賃合同到期或租金上漲帶來的不確定性。

董事(包括獨立非執行董事)認為，股權轉讓協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款訂立，該協議所載的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益，但因該交易的性質而並非於本集團一般或日常業務中進行。

6. 香港上市規則的涵義

於本公告日期，由於海爾集團直接及間接持有本公司投票權約34%，故海爾集團為本公司的控股股東，海爾集團及其附屬公司海爾產業發展因此成為本公司

的關連人士。因此，已公告交易、前次交易及股權轉讓協議項下擬進行之交易構成香港上市規則第十四A章下的關連交易。

根據香港上市規則，前次交易及股權轉讓協議項下擬進行之交易的最高適用百分比率(定義見香港上市規則)均低於0.1%，因此該等交易全面豁免遵守香港上市規則第十四A章有關公告、申報、年度審閱及獨立股東批准的規定。由於已公告交易、前次交易與股權轉讓協議項下擬進行之交易在12個月內進行且彼此有關連，該等交易須合併計算。由於股權轉讓協議項下擬進行之交易與已公告交易和前次交易合併計算後的最高適用百分比率(定義見香港上市規則)超過0.1%但低於5%，故該等交易須遵守香港上市規則第十四A章項下有關於公告、申報及年度審閱的規定，但豁免遵守獨立股東批准的規定。由於本公司董事李華剛先生、宮偉先生、Kevin Nolan先生及李少華先生在海爾集團擁有相關利益，因此彼等已就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄表決。除上文所披露者外，無其他董事於該交易中擁有任何重大權益，且無其他董事須就考慮及批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的董事會決議案放棄投票。

7. 一般資料

有關本公司的資料

本公司為於中國成立的股份有限公司，其A股於上海證券交易所上市，D股於法蘭克福證券交易所上市，H股於香港聯交所主板上市。本公司是世界領先的家電及智慧家庭解決方案提供商。本公司的主要業務包括冰箱／冷櫃、洗衣機、空調、熱水器、廚電、小家電等智慧家電產品與智慧家庭場景解決方案的研發、生產和銷售，通過豐富的產品、品牌、方案組合，創造全場景智慧生活體驗，滿足用戶定製美好生活的需求。

有關海爾開利的資料

海爾開利成立於2001年，是一家根據中國法律註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司，公司經營範圍為：一般項目：製冷、空調設備製造；專業設計服務；製冷、空調設備銷售；普通機械設備安裝服務；機械設備銷售；技術服務、技術開發、技術諮詢、技術交流、技術轉讓、技術推廣；軟件開發；軟件銷售；配電開關控制設備研發；配電開關控制設備製造；配電開關控制設備銷售。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)許可項目：特種設備設計；特種設備安裝改造修理；建設工程施工。

有關海爾集團的資料

海爾集團成立於1984年，是一家根據中國法律註冊成立的公司，為本公司的控股股東，公司經營範圍為：技術開發、技術諮詢、技術轉讓、技術服務(包含工業互聯網等)；數據處理；從事數字科技、智能科技、軟件科技；機器人與自動化裝備產品研發、銷售與售後服務；物流信息服務；智能家居產品及方案系統軟件技術研發與銷售；家用電器、電子產品、通訊器材、電子計算機及配件、普通機械、廚房用具、工業用機器人製造；國內商業(國家危禁專營專控商品除外)批發、零售；進出口業務(詳見外貿企業審定證書)；經濟技術諮詢；技術成果的研發及轉讓；自有房屋出租。海爾集團為一家城鎮集體所有制企業。根據國務院頒佈於2016年2月修訂的《中華人民共和國城鎮集體所有制企業條例》，城鎮集體所有制的所有財產屬於勞動群眾集體所有，職工(代表)組織為其治理機構。

有關海爾產業發展的資料

海爾產業發展成立於2010年，是一家根據中國法律註冊成立的公司，為海爾集團的附屬公司，主要經營企業投資管理，工業廠房、倉庫及配套設施的投資經營、銷售、租賃，工業基礎設施與倉儲設施的經營及提供相關的諮詢服務等業務。

8. 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|---------|---|---|
| 「A股」 | 指 | 本公司發行的人民幣普通股，以人民幣認購並於上海證券交易所上市 |
| 「已公告交易」 | 指 | 董事會於2025年3月27日決議同意本公司附屬公司青島海爾空調器有限總公司、青島海爾空調電子有限公司與海爾集團及其附屬公司青島海科達電子有限公司分別按照現有持股比例以未分配利潤轉增資本的方式對海爾集團財務有限責任公司增資人民幣90,000萬元，人民幣36,000萬元，人民幣15,000萬元及人民幣159,000萬元。有關詳情請參閱本公司於2025年3月27日在香港聯交所網站披露的公告 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「本公司」 | 指 | 海爾智家股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司，其A股於上海證券交易所上市(證券代碼：600690)，其D股於中歐國際交易所股份有限公司D股市場上市，並於法蘭克福證券交易所開盤交易(證券代碼：690D)，且其H股於香港聯交所主板上市(證券代碼：6690) |
| 「關連人士」 | 指 | 具有香港上市規則賦予該詞的涵義 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「D股」 | 指 | 本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的D股，於法蘭克福證券交易所的中歐國際交易所股份有限公司D股市場上市及買賣(證券代碼：690D) |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 海爾開利與海爾產業發展於2025年8月28日簽署的《青島海爾產業發展有限公司與青島海爾開利冷凍設備有限公司關於轉讓青島海雲聯產業發展有限公司全部股權之股權轉讓協議》 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「H股」 | 指 | 本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的H股，於香港聯交所上市(證券代碼：6690) |
| 「海爾集團」 | 指 | 海爾集團公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為本公司的控股股東 |
| 「香港上市規則」 | 指 | 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》 |
| 「香港聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「東洲資產評估」 | 指 | 上海東洲資產評估有限公司，具有在中國從事證券、期貨業務資質 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「前次交易」 | 指 | 於過去十二個月內，本公司附屬公司青島海爾智能家電科技有限公司向海爾集團的附屬公司青島海逸文華商業管理有限公司增資人民幣21,500萬元，取得其95.56%股權 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |

| | | |
|---------------------|---|---|
| 「股份」 | 指 | 本公司普通股，包括本公司A股、D股及H股 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股份持有人 |
| 「海雲聯」或 「目標公司」 | 指 | 青島海雲聯產業發展有限公司，由海爾產業發展持有其100%股權 |
| 「海爾開利」 | 指 | 青島海爾開利冷凍設備有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司。於本公告日期，海爾開利為本公司之全資附屬公司 |
| 「目標股權」 | 指 | 股權轉讓協議項下之交易標的，即海雲聯的100%股權 |
| 「海爾產業發展」 | 指 | 青島海爾產業發展有限公司，一家根據中國法律註冊成立的公司，為海爾集團的附屬公司。根據本公司可得之公開資料，於本公告日期，海爾集團通過其附屬公司持有海爾產業發展100%股權，是海爾產業發展的最終實益擁有人 |
| 「本次交易」或 「本次股權轉讓」 | 指 | 根據股權轉讓協議，海爾開利擬以現金方式收購海爾產業發展持有的海雲聯的100%股權 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

承董事會命
海爾智家股份有限公司
董事長
李華剛

中國青島
2025年8月28日

於本公告日期，本公司執行董事為李華剛先生及Kevin Nolan先生；非執行董事為宮偉先生、俞漢度先生、錢大群先生及李少華先生；獨立非執行董事為王克勤先生、李世鵬先生、吳琪先生及汪華先生；及職工董事為孫丹鳳女士。

* 僅供識別