

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倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



Zhongshen Jianye Holding Limited

中 深 建 業 控 股 有 限 公 司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2503)

主要交易

涉及根據特別授權發行代價股份以收購目標公司

該協議

董事會欣然宣佈，於2025年11月6日(交易時段後)，本公司(作為買方)與賣方訂立該協議，據此本公司已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股份，總代價為213,574,999.94港元，將透過本公司於完成時按每股代價股份0.53港元的發行價向賣方發行及配發代價股份償付。

上市規則之涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於100%，收購事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准收購事項、該協議及其項下擬進行之交易，其中包括根據特別授權發行代價股份。據本公司所知，概無股東於收購事項、該協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就有關收購事項、該協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票。載有(其中包括)收購事項、該協議、根據特別授權發行代價股份的進一步詳情、召開股東特別大會通告及上市規則規定的其他資料的通函將就此寄發予股東。由於需要更多時間擬備通函中須予披露的資料，通函預期將於2025年12月31日或之前寄發予股東。

收購事項須待本公告所述先決條件獲達成後，方可作實。概不保證該等先決條件將獲達成。因此，收購事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

董事會欣然宣佈，於2025年11月6日(交易時段後)，本公司(作為買方)與賣方訂立該協議，據此本公司已有條件同意收購而賣方已有條件同意出售待售股份，總代價為213,574,999.94港元，將透過本公司於完成時按每股代價股份0.53港元的發行價向賣方發行及配發代價股份償付。

該協議

該協議的主要條款概述如下：

日期：2025年11月6日(交易時段後)

訂約方：

- (1) 本公司(作為買方)
- (2) 賣方(即賣方A、買方B及賣方C)

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)賣方A及賣方C及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連，亦並非本公司的關連人士，及(ii)賣方B的最終實益擁有人桑海鋒先生為執行董事桑先鋒先生的曾堂兄，及根據上市規則第14A章，賣方B及桑海鋒先生並非本公司的關連人士。

主體事項

根據該協議：

- (i) 本公司有條件同意按代價A（即143,366,417.22港元）收購而賣方A有條件同意按代價A（即143,366,417.22港元）出售待售股份A，佔目標公司67.1%股權；
- (ii) 本公司有條件同意按代價B（即61,442,750.54港元）收購而賣方B有條件同意按代價B（即61,442,750.54港元）出售待售股份B，佔目標公司28.8%股本；及
- (iii) 本公司有條件同意按代價C（即8,765,832.18港元）收購而賣方C有條件同意按代價C（即8,765,832.18港元）出售待售股份C，佔目標公司4.1%股本。

代價

收購事項的總代價為213,574,999.94港元，將透過本公司按每股代價股份0.53港元的發行價向賣方或其代名人配發及發行402,971,698股代價股份償付。其詳情如下：

- (i) 代價A（143,366,417.22港元）須由本公司透過按發行價配發及發行代價股份A（即270,502,674股股份）向賣方A（或其代名人）支付；
- (ii) 代價B（61,442,750.54港元）須由本公司透過按發行價配發及發行代價股份B（即115,929,718股股份）向賣方B（或其代名人）支付；及
- (iii) 代價C（8,765,832.18港元）須由本公司透過按發行價配發及發行代價股份C（即16,539,306股股份）向賣方C（或其代名人）支付。

待售股份的代價乃由本公司與賣方按公平原則磋商後釐定，當中考慮（其中包括）(i)估值師評估的華建工程99%股權於2025年3月31日的公平值約人民幣195.0百萬元（相當於約213.575

百萬港元)；(ii)目標集團的過往財務資料及(iii)下文「進行收購事項的理由及裨益」一節所述的進行收購事項的理由及裨益。

先決條件

完成須待該協議所載下列先決條件獲達成後，方可作實：

- (a) 賣方根據該協議作出的所有聲明、保證及承諾於該協議日期直至完成日期仍屬真實準確且已獲達成；
- (b) 賣方已遵守所有適用法律以簽署、交付及履行該協議及其他交易文件及其項下擬進行的交易，包括但不限於賣方關於批准該協議、交易文件及其項下擬進行的所有交易的董事會決議案及股東決議案；
- (c) 自該協議日期起，目標集團及目標集團經營所在司法管轄區的適用法律概無重大不利變化；
- (d) 本公司已完成對待售股份及目標集團的法律、財務、稅務、企業、業務狀況、合約、財產及其他附帶事項的盡職調查，並信納盡職調查的結果；
- (e) 該協議各訂約方已取得與該協議及其項下擬進行的交易相關的所有必要同意及授權；
- (f) 股東已於股東特別大會上批准收購事項、該協議及其項下擬進行的交易（包括但不限於配發及發行代價股份）；
- (g) 聯交所上市委員會已授出批准代價股份上市及買賣的許可；及
- (h) 該協議各訂約方已遵守所有適用法律以簽署、交付及履行該協議及其他交易文件及其項下擬進行的交易。

上述先決條件概不得豁免。倘若上述任何條件於最後截止日期或之前未獲達成，則該協議將告失效且不再有效力，任何先前違約除外，訂約方的所有義務及責任亦將告終止及終結，惟有關終止不影響訂約方於有關終止前已累算之任何權利或補救。

完成

完成將於該協議的所有條件已獲達成的五個營業日之後或賣方與本公司書面協定的其他日期落實。

於完成後，本集團將於目標公司的全部已發行股本中擁有權益，而目標公司將成為本公司的直接全資附屬公司。因此，目標公司的財務業績將併入本公司的賬目。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司。本集團為一家擁有建築工程、市政公用工程、地基基礎、機電安裝工程、裝飾裝修一級施工資質的綜合工程承包商。

賣方

賣方A為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。於本公告日期，賣方A由獨立第三方王焱先生獨資實益擁有。賣方A主要從事投資控股。

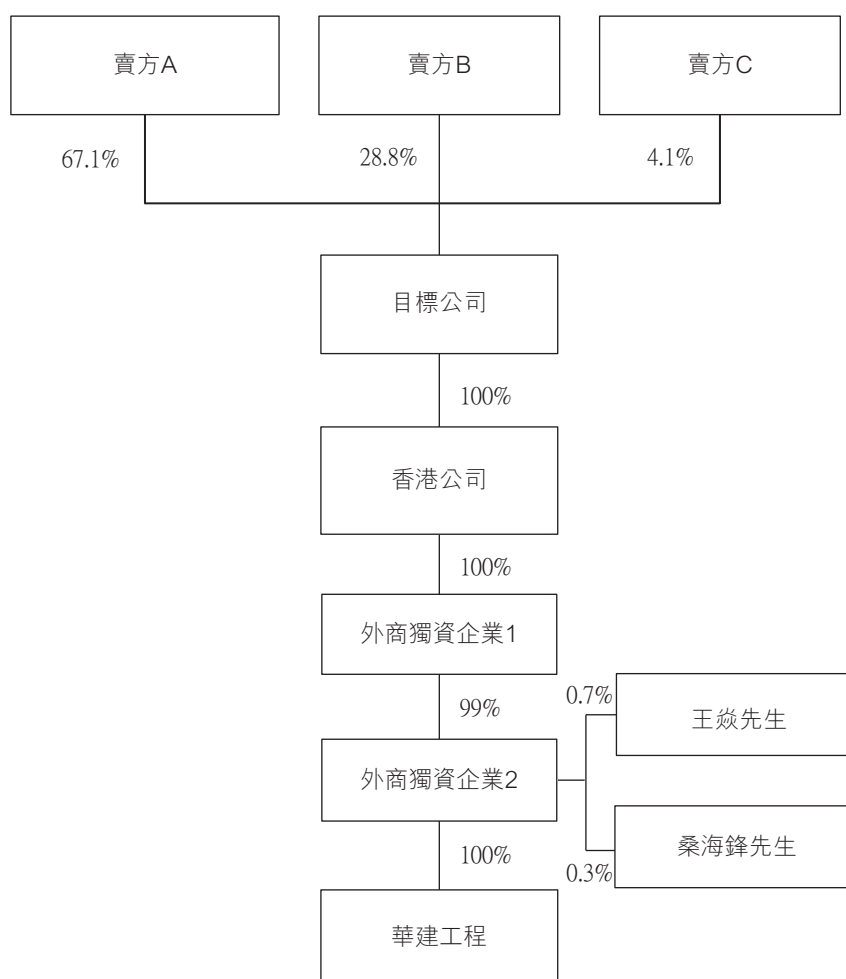
賣方B為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。於本公告日期，賣方B由桑海鋒先生獨資實益擁有，桑海鋒先生為執行董事桑先鋒先生的曾堂兄。根據上市規則第14A章，桑海鋒先生及賣方B均並非本公司的關連人士。賣方B主要從事投資控股。

賣方C為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。於本公告日期，賣方C由獨立第三方Wu Haibin先生獨資實益擁有。賣方C主要從事投資控股。

目標集團

目標公司為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。於本公告日期，目標公司由賣方A擁有67.1%股權，由賣方B擁有28.8%股權及由賣方C擁有4.1%股權。目標公司主要從事投資控股。

下文載列目標集團於本公告日期的股權架構：



香港公司為於2025年5月在香港註冊成立的有限公司。於本公告日期，香港公司由目標公司全資擁有。香港公司主要從事投資控股。

外商獨資企業1為於2025年7月在中國成立的有限公司。於本公告日期，外商獨資企業1由香港公司全資擁有。外商獨資企業1主要從事投資控股。

外商獨資企業2為於2025年7月在中國成立的有限公司。於本公告日期，外商獨資企業2由外商獨資企業1、王焱先生及桑海鋒先生分別擁有99%、0.7%及0.3%權益。外商獨資企業2主要從事投資控股。

華建工程為於1995年7月在中國成立的有限公司。於本公告日期，華建工程由外商獨資企業2全資擁有。華建工程主要從事監理施工管理，專注於工程施工監理，並具有多種監理資質。

下文載列目標集團截至2023年及2024年12月31日止年度的合併財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣千元 (概約)	2024年 人民幣千元 (概約)
除稅前溢利	8,792	13,406
除稅後溢利	6,080	9,227

於2025年7月31日，目標集團之未經審核合併資產淨值約為人民幣60.2百萬元。

根據特別授權發行代價股份

代價股份（即402,971,698股新股份）將按發行價每股0.53港元配發及發行並入賬列作繳足股款。代價股份一經配發及發行，將在所有方面與配發及發行代價股份當日的已發行股份享有同等地位，包括有權收取在該配發及發行日期當日或之後的記錄日期作出或將予作出的所有股息、分派及其他付款。

發行價較：

- (i) 股份於2025年11月6日（即該協議日期）在聯交所所報的收市價每股0.57港元折讓約7.02%；及
- (ii) 股份於緊接該協議日期前最後五個連續交易日在聯交所所報的平均收市價每股約0.568港元折讓約6.69%。

發行價乃由本公司與賣方經參考股份的現行市價、當前市況、本公告「進行收購事項之理由及裨益」一節所述的收購事項之理由及裨益以及本集團業務的未來前景及發展後經公平磋商釐定。董事認為發行價誠屬公平合理，且按發行價配發及發行代價股份符合本公司及股東的整體利益。

代價股份佔(i)本公告日期已發行股份數目之約54.36%及(ii)經配發及發行代價股份擴大的已發行股份數目之約35.22%。

代價股份將根據特別授權配發及發行並將於完成日期配發及發行。本公司將向上市委員會申請批准代價股份上市及買賣。

對本公司持股架構的影響

以下載列本公司(i)於本公告日期；及(ii)緊隨代價股份發行後的持股架構：

股東	於本公告日期		緊隨代價股份發行後	
	股份數目	概約 %	股份數目	概約 %
中深亨泰資本有限公司(附註1)	284,172,240	38.33	284,172,240	24.83
中深持泰資本有限公司(附註2)	71,040,560	9.58	71,040,560	6.21
賣方A	—	—	270,502,674	23.64
賣方B	—	—	115,929,718	10.13
賣方C	—	—	16,539,306	1.45
公眾股東	<u>386,099,200</u>	<u>52.09</u>	<u>386,099,200</u>	<u>33.74</u>
總計	<u>741,312,000</u>	<u>100.00</u>	<u>1,144,283,698</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 於本公告日期，中深亨泰資本有限公司由本公司主席兼執行董事桑先鋒先生實益擁有100%權益。
2. 於本公告日期，中深持泰資本有限公司由執行董事冼玉榮先生實益擁有100%權益。

估值

估值師採用市場法釐定的華建工程99%股權於2025年3月31日的評估公平值約為人民幣195.0百萬元。

估值方法及方式

估值師曾考慮採用收益法、資產基礎法及市場法三種常用估值方法進行估值。由於華建工程並非物業相關公司且並無持有任何重資產，故估值師認為資產基礎法不適宜反映其公司價值。收益法亦未被採納，因其基於存在眾多假設及不確定因素的財務預測。市場法被視為最適合華建工程的估值方法，原因為該公司具備盈利能力並擁有歷史經審核報告。此外，市場上可獲取與華建工程業務性質相似的可資比較公司的公開資料，以計算估值所用的行業市盈率。總結而言，市場法被視為最適用於對華建工程進行估值的方法。

可資比較公司的選擇

通過研究分析，估值師根據以下標準選取與華建工程的業務運營相似的上市公司：

1. 業務與華建工程極為相似；
2. 公司於市場上交易活躍；及
3. 公司主要透過建造管理業務產生收益。

基於上述選擇標準及搜尋結果，已選取五家與華建工程業務運營相似的可資比較上市公司，以推導平均市場價格倍數。

估值倍數

市盈率被採納作為估值指標，以推導華建工程的股權價值。市盈率是常用的估值指標。根據各可資比較公司的最新公開財務資料，各可資比較公司的市盈率計算如下：

市盈率=市場價值÷過去12個月的淨盈利

以下為選定可資比較公司於2025年3月31日的市盈率倍數：

可資比較公司名稱	市盈率
建發合誠工程諮詢股份有限公司	22.93
蘇州市建築科學研究院集團股份有限公司	34.92
廣東廣諮國際工程投資顧問股份有限公司	20.42
鎮海石化工程股份有限公司	23.94
青矩技術股份有限公司	18.21

經參考可資比較公司，估值師於估值中採用的市盈率中位數為22.93。

已採納調整

估值採用30%的控制權溢價。於一間公司中，控制權可構成獨特優勢，因為控股股東可代表股東作出酌情決定。因此，公司中的控制權價值通常高於少數股權，因為少數股東於關鍵決策中影響力有限，並須承受可能對其不利的風險及決定。

市場流通性概念涉及所有權權益的流動性，即若擁有人選擇出售，該權益可轉換為現金的速度和容易程度。缺乏市場流通性折讓反映非上市公司的股份並無即時可交易市場，因此與上市公司的類似權益相比，通常不易於出售。因此，非上市公司的一股股份通常會較上市公司的可比較股份有所折讓。估值師已在估值中採用30%的缺乏市場流通性折讓。

估值基準

估值基準為公平值，其定義為「於計量日期在市場參與者之間的有序交易中出售一項資產可收取的價格或轉讓一項負債所需支付的價格。」

主要假設

估值乃基於以下一般假設：

1. 於華建工程現有及未來存續期間，相關法律法規、行業政策、財政貨幣政策及經濟環境將不會出現重大變化；
2. 相關企業稅率、利率或匯率將不會出現對估值產生影響的重大變動；

3. 華建工程已擁有現有營運所需的所有許可證，並已獲得及可於需要時續期所有其他法律及行政許可證；
4. 華建工程已完全符合現行國家及地方部門的政策、條例、上市規則、環境及其他相關法律法規。華建工程進行的所有與其資產及資產所有權相關的交易，均符合所有相關法律條文及相關上級部門的其他法律或法規；
5. 所有資料(包括財務報表、第三方專家或專業人士資料或本公司提供的報告)均被視為可靠。估值師將不會核實該等資料的準確性，並對其準確性不承擔任何責任。然而，若認為合適，估值師或會將假設及／或調整納入估值，以處理任何不一致或不準確之處；及
6. 本公司已盡其所知，全面及坦誠地披露所有可能影響服務的資料及其他事實，包括所有保密條款及附屬協議。

進行收購事項之理由及裨益

作為本集團承包建築工程服務的一部分，本集團須負責監理其建築工程。經考慮華建工程專注於工程監理領域，董事會認為收購事項為本集團進軍工程監理領域及增強其監理能力的良機。收購事項有利於整合本集團於承包建築工程的資源，從而擴闊其客戶基礎並進一步提升其於建築行業的地位及競爭力。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議之條款屬公平合理且按一般商業條款訂立，收購事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於有關收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但均低於100%，收購事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會，以供股東考慮並酌情批准該協議及其項下擬進行之交易，其中包括根據特別授權發行代價股份。據本公司所知，概無股東於該協議及其項下擬進行之交易中擁有任何重大權益。因此，概無股東須於股東特別大會上就有關該協議及其

項下擬進行之交易的決議案放棄投票。載有(其中包括)該協議、根據特別授權發行代價股份的進一步詳情、召開股東特別大會通告及上市規則規定的其他資料的通函將就此寄發予股東。由於需要更多時間擬備通函中須予披露的資料，通函預期將於2025年12月31日或之前寄發予股東。

收購事項須待本公告所述先決條件獲達成後，方可作實。概不保證該等先決條件將獲達成。因此，收購事項未必會進行。本公司股東及潛在投資者在買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議收購待售股份
「該協議」	指	本公司與賣方就收購事項於2025年11月6日訂立的買賣協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	中深建業控股有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市
「完成」	指	根據該協議的條款及條件完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價A」	指	143,366,417.22百萬港元，即本公司根據該協議應付賣方A的代價
「代價B」	指	61,442,750.54百萬港元，即本公司根據該協議應付賣方B的代價
「代價C」	指	8,765,832.18百萬港元，即本公司根據該協議應付賣方C的代價

「代價股份」	指	代價股份A、代價股份B及代價股份C
「代價股份A」	指	將按發行價發行予賣方A(或其代名人)的270,502,674股新股份，以結付代價A
「代價股份B」	指	將按發行價發行予賣方B(或其代名人)的115,929,718股新股份，以結付代價B
「代價股份C」	指	將按發行價發行予賣方C(或其代名人)的16,539,306股新股份，以結付代價C
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行以考慮並酌情批准收購事項、該協議及其項下擬進行之交易的股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，中國香港特別行政區之法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港公司」	指	華建能源有限公司，一間於香港註冊成立之公司，於本公告日期由目標公司獨資實益擁有
「華建工程」	指	深圳市華建工程項目管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期由外商獨資企業2全資擁有
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之董事、高級行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人且與彼等概無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2026年5月6日
「發行價」	指	每股代價股份之發行價0.53港元

「市盈率」	指	市盈率
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「待售股份」	指	待售股份A、待售股份B及待售股份C
「待售股份A」	指	賣方A於本公告日期所擁有目標公司的7,000股股份，佔目標公司的67.1%股權
「待售股份B」	指	賣方B於本公告日期所擁有目標公司的3,000股股份，佔目標公司的28.8%股權
「待售股份C」	指	賣方C於本公告日期所擁有目標公司的428股股份，佔目標公司的4.1%股權
「賣方A」	指	華建投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期由王焱先生獨資實益擁有
「賣方B」	指	華建諮詢有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期由桑海鋒先生獨資實益擁有
「賣方C」	指	華建科技有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期由Wu Haibin先生獨資實益擁有
「賣方」	指	賣方A、賣方B及賣方C之統稱
「股東」	指	本公司普通股持有人
「特別授權」	指	將予尋求有權在股東特別大會上投票且根據上市規則毋須放棄投票的股東授予發行、配發或以其他方式處理額外股份的特別授權，以於完成時發行及配發代價股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	華建發展有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司，於本公告日期由賣方A、賣方B及賣方C分別擁有67.1%、28.8%及4.1%權益
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，包括目標公司、香港公司、外商獨資企業1、外商獨資企業2及華建工程
「估值師」	指	高力國際物業顧問(香港)有限公司，為本集團就評估華建工程99%股權的公平值而委聘的獨立第三方
「外商獨資企業1」	指	深圳鵬源空能科技有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期由香港公司全資擁有
「外商獨資企業2」	指	深圳市華簡智能科技有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期由外商獨資企業1、王焱先生及桑海鋒先生分別擁有99%、0.7%及0.3%權益
「%」	指	百分比

承董事會命
 中深建業控股有限公司
 主席兼執行董事
 桑先鋒

香港，2025年11月6日

於本公告日期，本公司的執行董事為桑先鋒先生(主席)及冼玉榮先生；及本公司的獨立非執行董事為劉志紅女士、曾慶禮先生及謝華剛先生。