

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就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。



CHINA ASIA VALLEY GROUP LIMITED

中亞烯谷集團有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：63)

**有關優威增資的
須予披露交易**

增資

於二零二六年一月二十七日，中亞智谷(本公司的附屬公司，作為投資人)、劉先生、優威與中山滙海訂立增資協議，據此，中亞智谷將以現金認購優威的新增註冊資本人民幣77,647,100元(約86,274,000港元)，佔增資後優威經擴大股本總額的66%。增資完成後，本公司透過中亞智谷間接持有優威66%股權。

上市規則的涵義

由於增資的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)超過5%但均低於25%，增資構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

由於增資須待增資協議所述的先決條件達成後方告完成，因此，本公司股東及潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

增資

於二零二六年一月二十七日，中亞智谷(本公司的附屬公司，作為投資人)、劉先生、中山滙海與優威訂立增資協議，據此，中亞智谷以現金認購優威的新增註冊資本人民幣77,647,100元(約86,274,000港元)，佔增資後優威經擴大股本總額的66%。增資完成後，本公司透過中亞智谷間接持有優威66%股權。

增資協議

增資協議的主要條款載列如下：

日期 二零二六年一月二十七日

訂約方 投資人：中亞智谷

優威現有股東：劉先生及中山滙海

(統稱「其他訂約方」)

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，增資協議的其他訂約方及彼等的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(具有上市規則所賦予的涵義)的第三方。

增資 根據增資協議，中亞智谷以現金認購優威新增註冊資本人民幣77,647,100元(約86,274,000港元)，佔增資後優威經擴大股本總額的66%。

代價及付款安排 增資的總金額為人民幣77,647,100元(約86,274,000港元)(「增資價格」)，並將以現金由本公司及其附屬公司及／或控股股東貸款及／或新銀行融資以自有資金支付。根據中國公司法，本公司須於增資登記後5年內繳付增資價格。

本公司已完成法律盡職調查，並收到有關優威的信納報告。增資價格乃經公平磋商後釐定，並經參考以下因素：(i)優威於二零二五年十二月三十一日的未經審核總資產，參照香港獨立估值師對該土地(定義見下文)進行日期為二零二五年十二月三十一日的指示性估值，其目前市場價值為人民幣120百萬元(相當於約133百萬元)；及(ii)下文「增資的理由及裨益」一節所載的因素。

先決條件

中亞智谷支付增資價格的義務須待履行(如必要)內部或外部批准、披露、備案及審批程序後，包括董事會批准、股東大會批准、證券交易所批准、監管批准備案豁免或無異議函，以及完成所有公告或其他資料披露程序。

保證

劉先生及中山滙海保證，於增資完成前，優威將完成剝離優威所有非核心資產、負債及業務，惟位於中國廣東省中山市翠亨新區翠瀾道27號的工業地塊(「**該土地**」)除外。

該土地的估值

本公司已委聘一名估值師(「**估值師**」)於二零二五年十二月三十一日對該土地進行估值。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，估值師乃獨立於本公司及本公司的關連人士以及優威及優威的股東。估值的詳情載列如下：

主要假設

該土地於估值日期的公平值指於進行適當推銷後及在雙方知情、審慎及非受脅迫的情況下，自願買家與自願賣家於該日以公平交易方式進行資產或負債交易所估計金額，亦假設該土地上的單位可在市場上買賣而不受任何法律障礙。

估值方法

估值師已採用市場法(或直接比較法)。估值師已建立與該土地具有類似特性的同類交易的可資比較交易資料庫，並已覓得該土地市價的可靠參考資料。

估值金額

估值師認為，該土地截至估值日期的市場價值合理顯示為人民幣120百萬元(約133百萬港元)。

股權架構

增資協議完成後，優威的股權架構如下：

股東姓名／名稱	股權百分比
劉先生	27.20%
中山滙海	6.80%
中亞智谷	<u>66.00%</u>
總計	<u><u>100.00%</u></u>

增資的理由及裨益

本集團的其中一項業務是在中國擔任承租人及管理代理人。

擁有一塊土地將使本公司的角色轉變為開發商及長期資產持有人。這可使本公司從賺取管理及租賃費用轉變為獲取開發利潤、租金收入及長期資本增值。高價值的有形資產亦將改善本公司的信貸狀況及借款能力，更可在收費業務以外同時從所擁有的資產中獲得長期租金收入來源。由於本公司現時擁有管理專業知識，因此本公司可將這些知識運用於這項新資產上。

董事(包括獨立非執行董事)認為增資協議的條款屬正常商業條款、屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於增資的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.04(9)條)超過5%但均低於25%，增資構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

一般資料

本公司

本公司及其附屬公司是一個從事物業投資、提供園藝服務及銷售植物、物業管理及其他相關服務的集團。

中亞智谷

中亞智谷(中山)投資發展有限公司為一間根據中國法律成立的公司，於本公告日期為本公司的全資附屬公司。中亞智谷專注於中國的投資。

增資的其他訂約方

劉先生

劉洪生先生為中國公民，並為優威的投資人，於增資前持有優威80%股權。

中山滙海

中山滙海實業投資有限公司為一間根據中國法律成立的有限公司，其主要業務包括投資管理及工業投資。於增資前，劉先生持有中山滙海98.8%股權。於本公告日期，中山滙海於增資前持有優威20%股權。

優威

廣東優威實業有限公司為一間根據中國法律成立的有限公司，其主要業務包括投資及業務發展。

優威於緊接增資前兩個財政年度的備考溢利淨額(除稅前及除稅後)(根據中國會計準則編製及基於增資協議完成的先決條件及保證)如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零二五年	二零二四年
	(未經審核)	(未經審核)
	概約	概約
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
除稅前溢利淨額	—	—
除稅後溢利淨額	—	—

根據增資協議完成的先決條件及保證，經參考香港估值師對該土地進行的最新估值，優威於二零二五年十二月三十一日的未經審核備考資產總值及資產淨值分別為人民幣120百萬元(約133百萬港元)及人民幣120百萬元(約133百萬港元)。

由於增資須待增資協議所述的先決條件達成後方告完成，因此，本公司股東及潛在投資者於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：

「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日和法律規定或授權銀行在中國暫停營業的其他日期之外的任何一天
「增資」	指	中亞智谷根據增資協議認購優威新增註冊資本人民幣77,647,100元(約86,274,000港元)
「增資協議」	指	中亞智谷、中山滙海、劉先生及優威就增資於二零二六年一月二十七日訂立的增資協議
「中亞智谷」	指	中亞智谷(中山)投資發展有限公司，本公司的全資附屬公司
「本公司」	指	中亞烯谷集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於香港聯交所主板上市及買賣(股份代號：63)
「董事」	指	本公司董事
「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
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「上市規則」	指	香港聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣地區

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「優威」	指	廣東優威實業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
中亞烯谷集團有限公司
主席
黃炳煌

香港，二零二六年一月二十七日

於本公告日期，董事會成員包括執行董事黃炳煌先生(主席兼行政總裁)、夏萍女士及王麗姣女士；及獨立非執行董事曹思維先生、王榮芳先生及段日煌先生。