

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算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依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## **KWG Living Group Holdings Limited**

### **合景悠活集團控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3913)

#### **(1) 須予披露交易**

#### **收購上海申勤物業管理服務有限公司80%股權 及**

#### **(2) 變更全球發售的所得款項用途**

##### **緒言**

董事會欣然宣佈，於2021年6月29日，合景悠活(本公司間接全資附屬公司)訂立股權收購協議，據此，合景悠活(作為買方)有條件同意收購，而轉讓人有條件同意出售目標公司80%股權，現金代價為人民幣4.98億元。

##### **上市規則涵義**

由於收購事項根據上市規則第14.06條計算的一項或以上適用百分比率超過5%但全部低於25%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司須予披露交易。收購事項須遵守上市規則第14章的報告及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

##### **變更全球發售的所得款項用途**

鑑於變更全球發售的所得款項用途之理由，董事會謹此宣佈，議決變更所得款項淨額的擬定用途。

## **(1) 收購目標公司80%股權**

### **緒言**

董事會欣然宣佈，於2021年6月29日，合景悠活(本公司間接全資附屬公司)訂立股權收購協議，據此，合景悠活(作為買方)有條件同意收購，而轉讓人有條件同意出售目標公司80%股權，現金代價為人民幣4.98億元。

### **股權收購協議**

股權收購協議之主要條款概述如下：

#### **日期**

2021年6月29日

#### **訂約各方**

- (a) 合景悠活(作為買方)；
- (b) 閔曉平(作為轉讓人A)；
- (c) 劉聰(作為轉讓人B)；及
- (d) 目標公司。

董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，各轉讓人以及目標公司於本公告日期均為獨立第三方。

#### **待收購的資產**

根據股權收購協議，合景悠活有條件同意收購，而轉讓人有條件同意出售目標公司80%股權，其中轉讓人A有條件同意出售目標公司70%股權及轉讓人B有條件同意出售目標公司10%股權。

#### **代價**

收購事項的代價為人民幣4.98億元，乃轉讓人與合景悠活經公平磋商後達致，並參考(1)將收購目標公司80%股權；(2)按重組已完成為基準目標集團於截至

2020年12月31日止年度的除稅後淨利潤；(3)15倍的市盈率；(4)目標公司管理的現有項目狀況；及(5)目標公司及物業管理服務行業的業務前景後釐定。

代價將由全球發售籌集的未動用所得款項淨額提供資金，且董事確認目標公司符合招股章程所載的收購標準。詳情請參閱下文「變更全球發售的所得款項用途」一節。董事認為代價屬公平合理，並按一般商業條款進行，且符合本公司及股東的整體利益。

### **付款時間表**

代價應按下列時間表支付：

#### **第一期付款**

於簽署股權收購協議後45日內，以下先決條件須獲達成：(1)合景悠活及目標公司須取得一切必要同意、內部批准及決議；(2)轉讓人A須簽署股權質押協議，將其於目標公司的餘下20%股權質押予合景悠活，以擔保目標公司於交割日期前任何未披露的責任或未償還的債務以及其妥善履行股權收購協議；(3)重組已完成；(4)轉讓人A自基準日以來作出的聲明及保證仍然真實有效且於基準日至交割日期並未發生重大不利變化。

合景悠活須於簽署股權收購協議並達致上文列示的先決條件後5個營業日內將代價的40% (即人民幣19,920萬元) 支付至轉讓人或其指定公司開設的共同管理賬戶，該款項將於合景悠活收到目標公司的登記變更申請後1個營業日內發放至轉讓人的賬戶 (其中人民幣17,430萬元將發放至轉讓人A的賬戶以及人民幣2,490萬元將發放至轉讓人B的賬戶)。

#### **第二期付款**

於上述先決條件持續獲達成的前提下及於以下條件獲達成後5個營業日內：  
(1)目標公司已完成有關目標公司股權及董事、監事、高級管理層的變更登記，

並取得新的營業執照或變更登記通知書；(2)轉讓人A已就將其於目標公司餘下20%股權質押予合景悠活的登記手續與合景悠活合作及質押的成功登記並非為支付第二期付款的前提條件；(3)交割完成並已簽署結付備忘錄，合景悠活將向轉讓人支付代價的50%，即人民幣24,900萬元(其中人民幣21,787.5萬元將支付予轉讓人A以及人民幣3,112.5萬元將支付予轉讓人B)。

### 第三期付款

代價的10%，即人民幣4,980萬元，將作為轉讓人妥善履行股權收購協議及其於股權收購協議項下可能產生的任何責任的擔保而持有。合景悠活須自交割日期起一年期屆滿後的5個營業日內，在扣除轉讓人就收購事項應付合景悠活的任何款項後，向轉讓人支付餘下10%代價(其中人民幣4,357.5萬元將支付至轉讓人A的賬戶以及人民幣622.5萬元將支付至轉讓人B的賬戶)。

### 財務保證

於有關期間，轉讓人A指定的管理團隊將對目標公司進行日常管理。

轉讓人A承諾，於2021年的收益將不低於人民幣3億元及於2022年及2023年較上一年度將實現3%的增長，而於2021年的經審核純利將不低於人民幣4,399萬元及於2022年及2023年較上一年度將實現6%的增長。此外，收益的年度收繳率不低於90%。上述業績承諾需逐年結算。

倘目標公司未能在有關期間實現保證收益及／或保證純利，轉讓人A應按照以下方式向合景悠活進行補償：

1. 純利補償金額(「**純利補償金額**」) = (有關期間平均保證純利 - 有關期間平均經審核純利) × 市盈率15倍 × 80% (倘有關期間累計經審核純利少於有關期間累計保證純利)。
2. 收益補償金額(「**收益補償金額**」) = (累計保證收益 - 累計收益) × 利潤率14.66% (倘有關期間累計收益少於有關期間累計保證收益)。

- 倘目標公司未能實現上述保證業績，轉讓人A應於刊發目標公司2023年財務報告後的10個營業日內以現金一次性支付補償金額，或合景悠活可從未支付代價、業績花紅(定義見下文)或於收購事項前產生的目標公司應收款項或轉讓人A的利潤分配中直接扣除相關補償金額。
- 倘目標公司的保證收益及保證純利均未能達標，則補償金額應為純利補償金額或收益補償金額(以較高者為準)。

倘目標公司於有關期間實現經審核純利增幅超過8%(不包括本數)，保證純利盈餘的30%〔**業績花紅**〕應分派予合景悠活，而其餘的70%應分派予轉讓人A。

於有關期間屆滿之後，合景悠活有權接管目標公司，而轉讓人A應予以配合。於有關期間，目標公司的利潤不應予以分派。

## **有關訂約方之資料**

### **本集團**

本集團為中國的綜合物業管理服務供應商，為住宅物業及商用物業提供綜合物業管理服務。

### **轉讓人**

於本公告日期，轉讓人A，即閔曉平，擁有目標公司的90%股權及為一名獨立第三方。

於本公告日期，轉讓人B，即劉聰，擁有目標公司的10%股權及為一名獨立第三方。

### **目標公司**

目標公司為一間根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業管理及為中國物業協會的理事單位、上海市物業管理行業協會副會長單位。目標公司專注

於政府機關物業，及透過深耕渠道及管理模式複製，輻射至公共物業、學校物業及其他類型物業。截至2020年12月末，目標公司在管項目超過120個，在管面積約1,800萬平方米。

### 有關目標集團之財務資料

下文載列目標集團截至2019年及2020年12月31日止年度之未經審核合併財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2019年 (人民幣千元)	2020年 (人民幣千元)
除稅前純利	29,901	54,737
除稅後純利	22,618	41,500

目標集團基於重組已完成情況下於2020年12月31日之未經審核合併資產淨值約為人民幣12,868.7萬元。

於交割收購事項後，目標公司將成為本公司之附屬公司，及目標集團的財務資料將併入本集團之財務報表中。

### 進行收購事項之理由及裨益

目標公司致力於公共服務領域。董事相信，收購事項將有助於本集團的業務進一步於長三角地區提高項目集中度；於此同時，不同的業務類型可互為補充，透過深耕渠道及管理模式複製，從政府機關物業輻射至公共物業、學校物業及其他類型物業；同時，目標公司可協同本集團組成一個強大的平台，加速本公司所有業務發展及行業佈局及覆蓋，及創造更多價值。

董事認為，股權收購協議之條款乃由訂約各方經公平磋商後達成，並按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司和股東的整體利益。

## 上市規則涵義

由於收購事項根據上市規則第14.06條計算的一項或以上適用百分比率超過5%但全部低於25%，故收購事項構成上市規則第14章項下本公司須予披露交易。收購事項須遵守上市規則第14章的報告及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

交割須待股權收購協議所載先決條件獲達成後，方可作實。概不保證交割將會進行，亦不保證何時進行。因此，股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應謹慎行事。

## (2) 變更全球發售的所得款項用途

茲提述本公司日期為2020年10月19日的招股章程，內容有關本公司股份於聯交所主板上市的全球發售。全球發售所得款項淨額為約2,913.1百萬港元。於2021年6月29日，董事會議決變更所得款項淨額的擬定用途。

所得款項淨額的原定分配及經修訂分配的詳情如下：

	招股章程載列 的所得款項 淨額擬定用途 百萬港元	於本公告日期 已動用或 保留的所得 款項淨額 百萬港元	於本公告日期 未動用或 未擬定用途的 所得款項淨額 百萬港元	經修訂分配 百萬港元
尋求戰略性收購及投資機會：				705.7
— 收購或投資於住宅物業管理 服務供應商	1,019.4	1,019.4	零	
— 收購或投資於商業及其他 非住宅物業管理服務供應商	437.0	437.0	零	
— 收購提供物業管理相關服務的 公司	291.3	291.3	零	
	<u>1,747.7</u>	<u>1,747.7</u> (附註)	<u>零</u>	<u>705.7</u>



	招股章程載列 的所得款項 淨額擬定用途 百萬港元	於本公告日期 已動用或 保留的所得 款項淨額 百萬港元	於本公告日期 未動用或 未擬定用途的 所得款項淨額 百萬港元	經修訂分配 百萬港元
升級智能服務系統：				
— 購買及升級硬件、設立智能 終端設備及物聯網平台	437.0	零	437.0	168.5
— 發展及升級智能服務系統	<u>291.3</u>	<u>零</u>	<u>291.3</u>	<u>72.8</u>
	<b><u>728.3</u></b>	<b><u>零</u></b>	<b><u>728.3</u></b>	<b><u>241.3</u></b>
豐富增值服務：				
— 與提供互補社區產品及 服務的公司合作	145.7	零	145.7	72.8
— 組建一支利用大數據技術的 專責團隊	<u>145.7</u>	<u>零</u>	<u>145.7</u>	<u>72.8</u>
	<b><u>291.4</u></b>	<b><u>零</u></b>	<b><u>291.4</u></b>	<b><u>145.6</u></b>
一般業務用途及營運資金	<u>145.7</u>	<u>零</u>	<u>145.7</u>	<u>72.8</u>
	<b><u>2,913.1</u></b>	<b><u>1,747.7</u></b>	<b><u>1,165.4</u></b>	<b><u>1,165.4</u></b>

附註：人民幣1,316百萬元已保留用作收購雪松智聯科技集團有限公司80%股權，其詳情已披露於本公司日期為2021年1月18日的公告及本公司日期為2021年6月17日的通函。

### 變更全球發售所得款項用途之理由

自上市起及直至本公告日期，本公司完成收購廣州市潤通物業管理有限公司80%的股權，並已就收購雪松智聯科技集團有限公司80%的股權訂立協議。上述併購成功地助力了本集團的戰略發展，實現了業務的高速增長以及多元化的發展。兩項收購事項的詳情分別載於本公司日期為2020年12月7日及2021年1月18日的公告。



本集團持續進行市場化拓展以擴大業務規模，持續尋找投資機會，延伸物業管理綜合服務的範圍及邊界、廣度及深度，挖掘潛在市場機會，更好地為客戶提供產品及服務，並為股東持續創造價值。基於上述考量及以下原因，為提高募集資金使用效率，及時把握業務發展的市場機會，更加合理地平衡資金使用安排，董事會建議對招股章程中全球發售所得款項原定用途範圍及分配比例進行如下調整：

### **1. 拓展本集團業態及地區佈局的深度及廣度**

為進一步拓展本集團的業務規模並增加市場份額，拓展業態及地區佈局的廣度及深度，招股章程所載「尋求戰略性收購及投資機會」類別的所得款項淨額原定分配可能不足以進行進一步收購，計畫將原定的1,747.7百萬港元修訂至2,453.4百萬港元，以持續地憑藉品牌優勢、服務管理能力以及併購及整合能力，進一步提升管理規模和服務能力，優化業態及區域佈局。

### **2. 更好地把握投資機會**

就收購和投資機遇而言，考慮到市場上尋獲優質的標的需要一定時間，為更好地利用財務資源及把握更有利的投資機會，本集團建議取消「尋求戰略性收購及投資機會」類別的原有細分項，將其範圍合併，並如上文所載增加相應金額。本公司將繼續物色合適的投資併購標的。

### **3. 加快集團增值業務及智慧服務系統的自循環**

此外，受益於對被併購公司的有效整合，本集團將持續挖掘各方現有的資源及潛力，與集團下屬平台及公司，就智慧服務系統共同建設並升級，就增值業務在已有平台的基礎上充分挖潛市場機會，同時，除用於該等專案的部分所得款項淨額外，本集團將調配營運產生的資金用於這兩項類別。

本集團建議適當調整用於「升級智能服務系統」及「豐富增值服務」類別的金額，確保其能夠充分利用通過併購獲得的資源並進行必要調整以更好地適應其業務需要。

董事會認為，招股章程所述業務及擴張計畫並無任何重大變動。所得款項淨額的經修訂分配將令本集團能夠更有效地調配所得款項淨額以物色合適的目標公司作為其擴張計劃及業務運營的一部分。所得款項淨額的經修訂分配與本集團的業務策略一致，並將不會對本集團的營運及業務造成重大影響，且符合本公司及本公司股東的整體最佳利益。

## 釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則以下詞彙應具有以下涵義：

「收購事項」	指	股權收購協議項下擬進行之股權收購
「經審核純利」	指	就有關期間而言，目標公司的除稅後經審核純利，不包括非經常性項目（誠如目標公司於該有關期間的經審核綜合賬目所示）
「基準日」	指	2021年5月31日
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	除星期六、星期日及中國政府公佈的法定節假日外的任何日子
「本公司」	指	合景悠活集團控股有限公司，於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：3913）
「交割」	指	目標公司獲發新營業牌照後，根據股權收購協議的條款及先決條件交割收購事項
「代價」	指	股權的代價人民幣4.98億元

「交割日期」	指	交割進行之日期
「城智生活物業」	指	城智生活(上海)物業管理服務有限公司，於中國成立的有限責任公司及於本公告日期由轉讓人A及秦文芳分別持有90%及10%權益
「董事」	指	本公司董事
「股權收購協議」	指	合景悠活、轉讓人與目標公司就收購事項訂立日期為2021年6月29日之股權收購協議
「股權」	指	待收購事項完成後目標公司的80%股權
「建築面積」	指	建築面積
「保證純利」	指	股權收購協議項下之保證經審核純利
「保證收益」	指	股權收購協議項下之保證收益
「全球發售」	指	具有招股章程所賦予之涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「合景悠活」	指	廣東省合景悠活控股集團有限公司，於中國成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司及彼等各自關連人士、最終實益擁有人或聯繫人且與上列各方並無關連的人士或(如屬公司)公司或其最終實益擁有人
「上市」	指	股份於聯交所上市
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「所得款項淨額」	指	全球發售籌集之所得款項淨額

「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為2020年10月19日的招股章程
「有關期間」	指	2021，2022及2023年度及各自為「有關期間」
「重組」	指	於交割前，目標公司解除投資上海勁義企業的全部股權並收購上海達橡物業的51%股權
「收益」	指	就有關期間而言，目標公司的收益(誠如目標公司於該有關期間的經審核綜合賬目所示)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司股本中的普通股
「股東」	指	本公司普通股股份持有人
「上海達橡物業」	指	上海達橡物業管理服務有限公司，於中國成立的有限責任公司，於本公告日期由城智生活物業持有51%權益
「上海勁義企業」	指	上海勁義企業管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，於本公告日期由目標公司全資擁有
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「轉讓人」	指	轉讓人A及轉讓人B
「轉讓人A」	指	閔曉平
「轉讓人B」	指	劉聰

「目標公司」	指 上海申勤物業管理服務有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業管理
「目標集團」	指 完成重組後的目標公司及其附屬公司
「%」	指 百分比

承董事會命  
合景悠活集團控股有限公司  
主席  
孔健岷

香港，2021年6月29日

於本公告日期，本公司董事會包括非執行董事孔健岷先生(主席)；執行董事孔健楠先生(行政總裁)、楊靜波女士及王躍先生；以及獨立非執行董事劉曉蘭女士、馮志偉先生及伍綺琴女士。