

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的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)

**須予披露交易**  
**收購廣州市潤通物業管理有限公司80%股權**

**緒言**

董事會欣然宣佈，2020年12月7日(於交易時段後)，合景悠活(本公司的間接全資附屬公司)與賣方及目標公司訂立收購協議，據此，合景悠活有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售權益(即目標公司的80%股權)，現金代價為人民幣214.4百萬元。

**上市規則的涵義**

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章所指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的規定。

## 緒言

董事會欣然宣佈，2020年12月7日（於交易時段後），合景悠活（本公司的間接全資附屬公司）與賣方及目標公司訂立收購協議，據此，合景悠活有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售權益（即目標公司的80%股權），現金代價為人民幣214.4百萬元。

## 收購協議

收購協議主要條款概要如下：

### 日期

2020年12月7日（交易時段後）

### 訂約各方

- (1) 合景悠活（作為買方）；
- (2) 彭先生（作為其中一名賣方）；
- (3) 馬女士（作為其中一名賣方）；及
- (4) 目標公司

董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，各賣方及目標公司於本公告日期均為獨立第三方。

### 待收購的資產

根據收購協議，合景悠活有條件同意收購，而賣方有條件同意出售銷售權益（即目標公司的80%股權），其中彭先生有條件同意出售目標公司的48%股權，而馬女士有條件同意出售目標公司的32%股權。

### 代價

收購事項的代價為人民幣214.4百萬元，金額經賣方與合景悠活公平磋商且參照(1)銷售權益；(2)「**財務擔保**」一段所載截至2020年12月31日止年度的利潤保證；(3)市盈率11.6522；(4)目標公司所管理現有項目的狀況；及(5)目標公司業務前景和物業管理服務行業前景後釐定。

董事認為，代價(包括市盈率11.6522)及收購事項其他條款屬公平合理，按正常商業條款訂立，符合本公司及股東的整體利益。

### **付款時間表**

代價將利用全球發售籌集的所得款項淨額當中分配予收購非住宅物業管理服務供應商之部分以現金清付。於本公告日期，董事確認目標公司符合招股章程所披露的收購條件。代價將按下列時間表支付：

#### **按金**

目標公司須於達成下列先決條件後三個營業日內就賣方向合景悠活轉讓銷售權益完成辦理登記手續：

- (a) 重組完成；
- (b) 合景悠活及目標公司獲取所有必要的同意、內部批准及決議案；
- (c) 簽立股份質押；及
- (d) 自2020年10月31日開始，賣方所作的一切聲明及保證仍然真實，而目標公司的業務、資產及財務狀況並無重大不利變動。

確認完成向合景悠活轉讓銷售權益登記手續後兩個營業日內，合景悠活須向彭先生支付按金人民幣8百萬元。

收購協議的訂約方須盡最大努力於2020年12月11日或之前清付代價按金。

#### **第一期代價**

合景悠活須於下列條件達成後五個營業日內，分別向彭先生及馬女士支付人民幣40百萬元及人民幣32百萬元作為第一期代價：

- (a) 賣方向合景悠活轉讓銷售權益的登記手續完成且目標公司獲發新營業牌照；及

(b) 股份質押的登記完成。

上列條件達成後，按金人民幣8百萬元將成為代價的一部份。

收購協議的訂約方須盡最大努力於2020年12月18日或之前清付第一期代價。

### 第二期代價

合景悠活須於下列條件達成後五個營業日內，分別向彭先生及馬女士支付人民幣80.64百萬元及人民幣53.76百萬元作為第二期代價：

- (a) 目標公司的所有印鑑及印章交付予合景悠活；
- (b) 合景悠活獲交付目標公司的所有牌照、證書、批准及許可；
- (c) 合景悠活獲交付目標公司的所有賬簿、記錄及賬目；及
- (d) 合景悠活獲交付與目標公司業務及管理相關的所有資料。

收購協議的訂約方須盡最大努力於2021年1月20日或之前清付第二期代價。

### 完成

待達成(a)項支付第一期代價的條件後，完成方才作實。

完成後，合景悠活將擁有目標公司的80%股權。因此，目標公司將成為本公司間接非全資附屬公司，其財務業績和資產及負債將併入本集團財務業績。

### 目標公司的管理

根據收購協議，目標公司董事會由三名董事組成，合景悠活有權委任兩名董事，賣方則有權委任一名董事。目標公司董事會的主席須由合景悠活提名。

## 利潤分配

根據收購協議，賣方獨享目標公司於2020年12月31日前累計的任何未分派利潤。目標公司自2020年12月31日起開始累計的任何利潤將按目標公司當時股權持有人各自的持股比例分配予該等股權持有人。

## 不競爭承諾

根據收購協議，賣方承諾於有關期間屆滿後五年內，除非獲合景悠活、各名賣方及彼等各自聯繫人的書面同意，否則不會(i)從事與目標公司業務構成競爭的任何業務；(ii)向目標公司競爭對手提供業務諮詢服務及技術服務；(iii)直接或間接合組合營企業，藉此與目標公司的業務競爭或投資目標公司競爭對手；(iv)直接或間接徵求、要求、勸誘、聘用或委聘目標公司的僱員；及(v)從事物業管理項目。

## 財務擔保

根據收購協議，賣方共同及個別向合景悠活作出不可撤銷的保證及擔保，下列有關期間(「該(等)有關期間」)的收益及經審核淨利潤不會低於下列金額：

該有關期間	收益 (「保證收益」)	經審核淨利潤 (「保證利潤」)
截至2020年12月31日止年度	人民幣226.0百萬元	人民幣23.00百萬元
截至2021年12月31日止年度	人民幣248.6百萬元	人民幣25.30百萬元
截至2022年12月31日止年度	人民幣271.2百萬元	人民幣27.60百萬元

如目標公司於首段該有關期間屆滿時無法達成保證收益及／或保證利潤，賣方須共同及個別向本公司作現金補償，金額為下文「A」的價值。

A = 首段該有關期間的保證利潤 – 截至2020年12月31日止年度經審核淨利潤

如目標公司於最後一段該有關期間屆滿時無法達成保證收益及／或保證利潤，賣方須共同及個別向本公司作現金補償，金額為下文「B」或「C」的價值(以較高者為準)。

$B = (\text{最後兩段該等有關期間的累計保證收益} - \text{截至2022年12月31日止兩個年度累計收益}) \times \text{利潤率}10\%$

$C = (\text{最後兩段該等有關期間的平均保證利潤} - \text{截至2022年12月31日止兩個年度平均累計經審核淨利潤}) \times \text{市盈率}11.6522\text{倍} \times 80\% \text{銷售權益}$

目標公司核數師將釐定「A」及／或「B」及／或「C」的價值。釐定「A」及／或「B」及／或「C」的價值後，賣方須於10個營業日內向本公司補償「A」，以及「B」或「C」當中較高者。

## 有關協議訂約方的資料

### 合景悠活

合景悠活為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司。合景悠活主要從事物業管理業務。

### 賣方

於本公告日期，彭先生擁有目標公司60%股權，為獨立第三方。

於本公告日期，馬女士擁有目標公司40%股權，為獨立第三方。

### 目標公司

目標公司為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業管理業務。

## 目標公司的財務資料

下表載列假設重組已於2018年1月1日完成，目標公司截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年9月30日止九個月的未經審核備考財務資料：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2020年 9月30日 止九個月 人民幣千元
收益	143,386	197,627	169,500
稅前淨利潤	14,439	24,650	22,973
稅後淨利潤	10,974	18,734	17,217

目標公司於2020年9月30日未經審核資產總值及資產淨值分別為人民幣68,940,000元及人民幣48,926,000元。

### 進行收購事項的理由及裨益

目標公司致力於公共服務領域亦擁有較為專業的技術系統。董事相信，收購事項有助本集團業務進一步拓展至公共服務領域，使得業務持續多元化，同時能與我方形成較強的平台協同效應，實現服務系統的完善與服務品質的提升。

董事認為，收購協議的條款公平合理，並且符合本公司及其股東的整體利益。

### 上市規則的涵義

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章所指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的規定。

收購事項完成與否取決於收購協議所列先決條件能否達成。概不保證完成將會落實，亦不保證何時落實。股東及潛在投資者於買賣本公司證券時應謹慎行事。

## 釋義

在本公告中，除非文意另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據收購協議擬收購銷售權益
「收購協議」	指	合景悠活、賣方與目標公司就買賣目標公司80%股權於2020年12月7日訂立的買賣協議
「經審核淨利潤」	指	就有關期間而言，按目標公司該有關期間經審核綜合賬目所示目標公司除稅及扣除非經常性項目後經審核淨利潤
「董事會」	指	董事會
「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)
「完成」	指	目標公司獲發新營業牌照後，收購事項根據收購協議的條款及條件完成
「代價」	指	銷售權益的代價人民幣214.4百萬元
「董事」	指	本公司董事
「全球發售」	指	招股章程所界定的香港公開發售及國際發售
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州保安」	指	廣州市潤通保安服務有限公司，於中國成立的有限責任公司，於本公告日期為本公司全資附屬公司



「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，為本公司間接全資附屬公司
「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其關連人士及其最終實益擁有人或彼等各自聯繫人且與上列各方並無關連的人士或該人士最終實益擁有人之公司(如屬公司)
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「彭先生」	指 彭登兵先生
「馬女士」	指 馬飛飛女士
「中國」	指 中華人民共和國
「招股章程」	指 本公司日期為2020年10月19日的招股章程
「收益」	指 就有關期間而言，按目標公司該有關期間經審核綜合賬目所示目標公司的收益
「重組」	指 目標公司於完成前出售其持有廣州保安的全部股權
「銷售權益」	指 賣方持有的目標公司80%股權，其中包括彭先生持有目標公司的48%股權及馬女士持有目標公司的32%股權
「股份」	指 本公司股本中的普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指 廣州市潤通物業管理有限公司，於中國成立的有限責任公司，於本公告日期由彭先生擁有60%，並由馬女士擁有40%

「賣方」	指 彭先生及馬女士
「營業日」	指 中國境內銀行開門營業的任何日子，不包括星期六、星期日及中國政府公佈的法定假期
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「%」	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，2020年12月7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。