

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，概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**Kangqiao Service Group Limited**

**康橋悅生活集團有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2205)

公告

須予披露交易—  
收購目標公司股權

### 該投資

董事會欣然宣佈，於2021年9月30日，本集團、目標公司、現有股東及擔保人訂立投資協議，據此，本集團已同意透過股權轉讓向現有股東收購目標公司的80%股權(「該投資」)。該投資的總代價為人民幣164.07百萬元。該投資完成後，目標公司將成為本集團的附屬公司。

本集團擬透過約港幣77.50百萬元的上市所得款項(與日期為2021年8月25日的中期業績公告所披露的擬定用途一致)連同本公司的內部財務資源撥付該投資的代價。

### 上市規則的涵義

由於該投資根據上市規則第14章的最高適用百分比率超過5%但低於25%，該投資構成本公司的須予披露交易，故須遵守相關公告規定，惟獲豁免遵守上市規則第14章項下股東批准規定。

### 該投資

董事會欣然宣佈，於2021年9月30日，本集團、目標公司、現有股東及擔保人訂立投資協議，據此，本集團已同意透過股權轉讓向現有股東收購目標公司的80%股權(「該投資」)。該投資的總代價為人民幣164.07百萬元。該投資完成後，目標公司將成為本集團的附屬公司。

投資協議的主要條款載列如下：

#### 日期

2021年9月30日

#### 訂約方

本集團

目標公司

現有股東

擔保人

#### 標的事項

本集團已同意以人民幣164.07百萬元的代價收購現有股東所持有目標公司的80%股權，有關金額乃由本集團與現有股東經計及(i)目標公司截至2021年6月30日以及截至2019年及2020年12月31日止年度的未經審核綜合財務資料(包括但不限於其截至2021年6月30日的資產及負債以及截至2019年及2020年12月31日止年度的純利)；(ii)現時由目標公司管理的物業的質素及位置；(iii)由目標公司管理的物業總建築面積；及(iv)目標公司與本集團之間的營運協同效應等多項考慮因素，並經參考市場上同一行業的併購個案後公平磋商釐定。

在完成股權轉讓手續後，其中一名現有股東王緒春將保留目標公司20%的股權。

#### 代價及付款安排

本集團擬透過約港幣77.50百萬元的上市所得款項(與日期為2021年8月25日的中期業績公告所披露的擬定用途一致)連同本公司的內部財務資源撥付該投資的代價。

**首期款項：**總代價的40%，金額為人民幣65.63百萬元，

- 完成協定初步業務轉讓手續(其中包括將目標公司的經營文件、執照及印章等託管於保險箱內)後五日內支付人民幣40.00百萬元；及
- 完成印章重刻及資料移交等協定業務轉讓手續後五日內支付人民幣25.63百萬元，有關手續須於支付上述人民幣40.00百萬元後10日內完成；

**第二期款項：**履行首期及第二期款項下權利及責任後10日內支付人民幣38.00百萬元予現有股東指定的銀行賬戶，包括清償目標公司與其關聯方之間的結餘；

**第三期款項：**達成以下條件後五日內支付人民幣27.20百萬元：

- (a) 現有股東將向其指定的第三方轉讓目標公司分別持有的西安新聲代娛樂有限責任公司及西安新聲代自選超市有限公司的35%及35%股權(按其各自賬面值計算)，費用由其自行承擔；
- (b) 現有股東將解除目標公司以立豐(西安)房地產開發有限公司為受益人作出的擔保人民幣6.50百萬元，費用由其自行承擔；
- (c) 就終止獨立第三方享有的物業管理權及其收取物業管理費的各項權利而言，現有股東終止目標公司、立豐(西安)房地產開發有限公司與一名獨立第三方之間有關提供國貿大廈物業管理服務的認購協議及各補充協議；
- (d) 目標公司與立豐國際購物廣場業主立豐(西安)商業運營管理有限公司簽訂提供物業管理服務協議，自2021年7月起至2031年6月止為期不少於10年，保證首年物業管理費人民幣11.28百萬元，並以後以該金額為基數每年增加5%；及
- (e) 達成支付首期、第二期及第三期款項的條件。

**第四期款項：**根據以下付款時間表，達成以下條件後支付現有股東人民幣17.24百萬元：

- (a) 達成首期及第二期款項的條件；
- (b) 由目標公司與立豐城市生活廣場的其中一名業主西安潤銀房地產開發有限公司不遲於2021年11月30日簽訂載有協定物業管理費率的提供物業管理服務協議(自2021年7月起至2026年6月止為期五年)後五日內支付人民幣8.00百萬元；及

- (c) 由目標公司與立豐城市生活廣場的其中一名業主西安潤銀房地產開發有限公司不遲於2023年12月31日簽訂載有協定物業管理費率的提供物業管理服務協議(自2026年7月起至2031年6月止為期五年)後五日內支付人民幣9.24百萬元。

**第五期款項：**物業項目立豐城市生活廣場在2022年達成所有條件並交付收費總建築面積7.29萬平方米後10日內支付現有股東人民幣16.00百萬元，惟須達成首期、第二期、第三期及第四期款項下的條件後方可作實。

#### 現有股東作出的經營擔保

1. 現有股東保證物業項目立豐城市生活廣場將分別於2022年及2023年交付收費總建築面積7.29萬平方米及7.42萬平方米；
2. 現有股東保證立豐國際購物廣場、立豐城市生活廣場委託目標公司提供物業服務的管理年限不少於10年，即自2021年7月至2031年6月，並保證協定物業管理費；
3. 現有股東保證目標公司將獨享提供國貿大廈物業管理服務的收益及溢利；
4. 現有股東保證目標公司將有權就物業項目的空置物業及停車場收取物業管理費；
5. 現有股東保證立豐城市生活廣場的物業開發商將就未交付物業的交付前物業管理服務向目標公司支付人民幣65.72萬元；
6. 現有股東保證將就因實行一費制物業管理政策引致收益減少令立豐•昆明時光及紫落瀾庭蒙受的任何損失予以賠償；
7. 現有股東保證目標公司的所有物業項目(立豐•昆明時光除外)未成立業主委員會，且業主與物業管理人之間不存在重大爭議；
8. 現有股東保證2021年6月30日前，目標公司已產生的員工工資、績效花紅、福利及離職補償金等費用由其承擔；及

9. 現有股東保證由現有股東的關聯公司正式獲授權並履行目標公司在立豐國際購物廣場現有物業管理協議項下的所有權利及義務，而現有物業管理協議項下的所有義務將由現有股東及關聯公司共同承擔。

倘現有股東未能全部達成上述第1至9項擔保，本集團將有權扣除應付現有股東的有關代價金額，並可要求現有股東於接獲本集團通知後10日內退還已付分期款項。為免生疑問，上述保證並不代表目標公司未來溢利的預期水平，亦不構成上市規則第14.61條項下的溢利預測。

### **過渡期損益安排**

該投資完成後，本集團自2021年6月30日起按持股份額80%享有目標公司的純利。

### **擔保**

擔保人須就投資協議項下所有現有股東的責任向本集團提供擔保。

### **盡職審查**

本集團有權於簽訂投資協議後對目標公司進行其可能認為適當的盡職審查，而現有股東及擔保人應就有關盡職審查提供協助。

### **一般資料**

#### **本集團**

本集團是全國知名的綜合物業管理服務提供商，在河南省處於領先地位。本集團主要自以下三條業務線產生收入：(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。

#### **現有股東**

於投資協議簽立日期，目標公司分別由王緒春、顏樂及西安立豐擁有30%、30%及40%權益。

西安立豐為一間於1996年9月22日在中國註冊成立的有限公司，其股東為王緒春及顏明，彼等分別持有其93.6207%及6.3793%股權。其主要於中國從事商業管理服務業務。

王緒春及顏樂分別為顏明的妻子及兒子，彼等均以受委代表形式代表顏明分別持有西安立豐及目標公司的股權。因此，顏明為目標公司的最終實益擁有人。

## 目標公司

目標公司為一間於中國註冊成立的有限公司，主要於中國從事物業管理服務業務。於本公告日期，目標公司持有的項目如下：

項目名稱：	總建築面積 (平方米)
立豐•昆明時光	455,187
立豐•聯盟新城	499,349
紫落瀾庭	117,345
立豐公寓	26,191
國際公寓	19,597
國貿大廈	55,115
立豐國際購物廣場	123,000
立豐城市生活廣場	<u>508,454</u>
合計	<u><u>1,804,238</u></u>

根據目標公司的未經審核財務報表(中國獨立合資格會計師事務所河南大匯合會計師事務所已對其進行財務盡職調查)，目標公司於2021年6月30日的未經審核資產淨值約為人民幣13.76百萬元。

下表載列目標公司截至2020年及2019年12月31日止兩個財政年度的綜合財務資料：

	截至2020年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)	截至2019年 12月31日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
經營收益	62,865	56,773
經營溢利	15,517	14,384
除稅前溢利	14,654	14,477
除稅後溢利	12,456	12,306

該投資完成後，目標公司將成為本集團的附屬公司。

於本公告日期，目標公司由擔保人最終實益擁有。據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，現有股東及目標公司（及其最終實益擁有人）並非本公司關連人士（定義見上市規則），且均為本公司及其關連人士的獨立第三方。

## 進行該投資的理由及裨益

目標公司屬於陝西省省會著名物業管理公司，其管理的項目均處於西安市高溢價位置。在管8個項目，其中3個為非住宅項目（商業及寫字樓項目）。截至2021年6月30日，其物業管理費均價約為每月人民幣4元／平方米。綜合來看，目標公司整體管理運營良好，投資符合本公司戰略區域發展定位，有利於本集團開拓西安區域市場進行城市深耕，與本集團現有西安項目一體化運營管理可降本增效，及打造本集團商業物業管理標杆品牌。

董事相信，投資協議的條款屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於該投資根據上市規則第14章的最高適用百分比率超過5%但低於25%，該投資構成本公司的須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下相關公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	康橋悅生活集團有限公司，一間於2020年10月8日根據開曼群島法律註冊成立的獲豁免有限公司
「董事」	指	本公司董事
「現有股東」	指	王緒春、顏樂及西安立豐，分別持有目標公司的30%、30%及40%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「擔保人」	指	顏明，為目標公司的最終實益擁有人
「港幣」	指	香港特別行政區法定貨幣
「投資協議」	指	協議訂約方於2021年9月30日就收購目標公司80%股權訂立的投資協議
「上市」	指	本公司股份於2021年7月16日在香港聯合交易所有限公司主板上市
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國法定貨幣
「目標公司」	指	西安立豐物業管理有限公司，一間於1996年8月30日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣6百萬元
「西安立豐」	指	西安立豐企業發展投資(集團)有限公司，一間於1996年9月22日在中國成立的有限公司，註冊資本為人民幣58百萬元

承董事會命  
康橋悦生活集團有限公司  
主席  
宋革委

香港，2021年9月30日

於本公告日期，董事會成員包括主席兼非執行董事宋革委先生；執行董事戴衛先生、康衛國先生及王娜女士；以及獨立非執行董事李海濤博士、樊耘博士及黃潤濱先生。