

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

#### 收購廣東特麗潔環境工程有限公司的50%股權 及

#### (2) 變更全球發售的所得款項用途

##### (1) 股權收購協議

於2022年1月10日(交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)與該等賣方就收購事項訂立股權收購協議，據此，買方已同意向第一賣方收購目標公司的45.5%股權及向第二賣方收購目標公司的4.5%股權(統稱目標股權)，現金代價為人民幣165,000,000元。

##### 上市規則涵義

由於收購事項有關的一項或以上適用百分比率超過5%但全部低於25%，故收購事項構成本公司須予披露交易，須遵守上市規則第14章的報告及公告規定，惟獲豁免股東批准規定。

##### (2) 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) 股權收購協議**

董事會欣然宣佈，於2022年1月10日(交易時段後)，買方(本公司間接全資附屬公司)與該等賣方訂立股權收購協議，據此，買方已同意向第一賣方收購目標公司的45.5%股權及向第二賣方收購目標公司的4.5%股權(統稱目標股權)，現金代價為人民幣165,000,000元。

股權收購協議之主要條款概述如下：

### **日期**

2022年1月10日

### **訂約各方**

- (a) 廣東省合景悠活控股集團有限公司(本公司間接全資附屬公司)(作為買方)；
- (b) 侯文卿先生(作為第一賣方)；
- (c) 程乃珍女士(作為第二賣方)；及
- (d) 廣東特麗潔環境工程有限公司(作為目標公司)。

董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，第一賣方及第二賣方均為獨立於本公司及其附屬公司，以及彼等各自關連人士之第三方。

### **待收購的資產**

根據股權收購協議，買方已同意向第一賣方收購目標公司的45.5%股權及向第二賣方收購目標公司的4.5%股權。

### **代價**

目標股權的代價總額為人民幣165,000,000元，將分三期支付，載列如下。

## 第一期代價

第一期代價為人民幣57,750,000元(其中應付予第一賣方人民幣52,552,500元及應付予第二賣方人民幣5,197,500元)，及應由買方於下列所有條件達成後10個營業日內結付：

- (a) 於簽署股權收購協議後10個營業日內，該等賣方應批准股權收購協議及其項下擬進行的交易；
- (b) 自股權收購協議日期以來，該等賣方於股權收購協議中作出的聲明及保證、目標公司的業務運營以及目標公司的訴訟狀況並無發生重大不利變化；
- (c) 於簽署股權收購協議後10個營業日內，該等賣方與目標公司應已簽立所有必要文件，以轉讓目標股權予買方，及該等賣方應以買方為受益人簽署對該等賣方擁有的目標公司45%股權的股份質押，作為實現下文「業績保證」一節所述的業績保證以及該等賣方妥為準時履行股權收購協議項下責任的擔保。該股份質押應於業績保證結算後10個營業日內解除；
- (d) 於上述條件(c)達成後10個營業日內，買方應代表該等賣方就收購事項支付賣方的所得稅，並取得完稅憑證。為免生疑，有關所得稅將自買方支付的代價中扣除；
- (e) 緊隨上述條件(d)達成後，該等賣方須完成辦理轉讓目標股權的所有必需登記手續，並取得目標公司的新營業執照；及
- (f) 於上述條件(e)達成後10個營業日內，該等賣方須完成辦理有關上文條件(c)所述股份質押的所有必需登記手續。

## **第二期代價**

第二期代價為人民幣89,100,000元(其中應付予第一賣方人民幣81,081,000元及應付予第二賣方人民幣8,019,000元)，及應由買方於下列所有條件達成後10個營業日內結付：

- (a) 該等賣方已促使其關連方簽立借款協議的補充協議，以於保證期(定義見下文「業績保證」一節)內將借款的應計利率調整為零；及
- (b) 已向買方實物交割目標公司的賬目、記錄及文件。

## **第三期代價**

第三期代價為人民幣18,150,000元(其中應付予第一賣方人民幣16,516,500元及應付予第二賣方人民幣1,633,500元)，及應由買方於交割日期滿第一個週年後10個營業日內結付。

## **釐定代價之基準**

代價總額為人民幣165,000,000元乃由買方與該等賣方參考(i)由獨立專業估值師基於市值法進行估值所得於2021年12月31日目標股權的初步估值金額人民幣165,000,000元；(ii)目標公司目前所管理及經營的項目狀況；及(iii)城市服務業的未來發展潛力以及目標公司將為本公司現有業務帶來的協同效應經公平磋商後釐定。

代價將以全球發售所籌集的未動用所得款項淨額支付，及董事確認目標公司符合招股章程載列的收購標準。有關詳情，請查閱下文「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，乃按正常商業條款訂立，並符合本公司及股東的整體利益。

## **股權交割**

股權交割應於第一期代價的條件(e)達成時落實。

倘股權收購協議訂約方未能於規定時間內履行各自於股權收購協議項下之責任，則違約方應根據股權收購協議的條款承擔罰款。非違約方亦有權終止股權收購協議，而在此情況下，該等賣方應退還買方支付的任何及所有款項。

### 目標公司管理層

根據股權收購協議，目標公司之董事會應由五名董事組成，其中三名董事應由買方委任及兩名董事應由該等賣方委任。

### 業績保證

根據股權收購協議，該等賣方向買方保證及承諾，於截至2024年12月31日止三個年度內（「保證期」）：

- (a) 截至2022年12月31日止年度，經審核營業收入應不低於人民幣324,500,000元及經審核扣非淨利潤應不低於人民幣33,000,000元；
- (b) 截至2023年12月31日止年度，與截至2022年12月31日止年度相比，經審核營業收入增長率為10%及與截至2022年12月31日止年度相比，經審核扣非淨利潤之增長率為10%；
- (c) 截至2024年12月31日止年度，與截至2023年12月31日止年度相比，經審核營業收入增長率為10%及與截至2023年12月31日止年度相比，經審核扣非淨利潤之增長率為10%；及
- (d) 截至2024年12月31日止三個年度各年，營業收入的收繳率不低於70%（連同上文(a)、(b)及(c)段，「業績保證」）。

（截至2024年12月31日止三個年度經審核營業收入保證總額為「保證收入」及截至2024年12月31日止三個年度經審核扣非淨利潤保證總額為「保證淨利潤」）。

於保證期屆滿後，倘保證期之累計實際經審核扣非淨利潤低於保證淨利潤，該等賣方應向本公司補償金額「A」，計算如下：

$$A = (\text{GNP}-\text{ANP}) \times V/2021 \text{ NP} \times 55\%$$

其中：

**GNP** = 保證淨利潤之平均值

**ANP** = 目標公司於保證期之實際經審核扣非淨利潤之平均值

**V** = 人民幣330,000,000元，即基於目標股權於2021年12月31日的市值估值人民幣165,000,000元釐定目標公司於2021年12月31日100%股權之估值

**2021 NP** = 目標公司截至2021年12月31日止年度之實際經審核扣非淨利潤

於保證期屆滿後，倘保證期累計經審核營業收入低於保證收入，該等賣方應向本公司補償金額「B」，計算如下：

$$B = (\text{GR}-\text{AR}) \times 10\% \times 55\%$$

其中：

**GR** = 保證收入之總額

**AR** = 目標公司於保證期之實際經審核營業收入

為免生疑，上述計算並未計及該等賣方就業績保證向目標公司作出之任何補償。

上述補償金額「A」或「B」之較高者應由該等賣方於刊發目標公司截至2024年12月31日止年度之經審核報告後10個營業日內以現金或買方決定之有關其他方式結付。

## **業績獎勵**

倘履行業績保證，超出保證淨利潤之部分將分配予買方45%及該等賣方45%，及餘下10%將用作已對目標公司之業務營運作出貢獻之人員之獎勵。

## **訂立收購事項之理由及裨益**

目標公司成立於2001年，是全國首批特級環衛企業，亦是廣東省首批七家特級環衛服務等級企業之一，目標公司深耕大灣區，在項目管理營運以及市場拓展方面積累了優秀口碑及行業認可度。於2021年12月31日，目標公司管理約50個項目，在管總建築面積約3,600萬平方米。

董事會相信收購事項符合本集團戰略規劃，可與本集團目前的業務產生協同效應，在拓寬本集團業務版圖的同時，進一步提升多品牌全業態的優勢，並提高本集團的綜合競爭力。

經計及收購事項之性質及產生之利益，董事認為，股權收購協議之條款屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

## **有關目標公司之財務資料**

目標公司主要從事城市及鄉村環境清潔服務業務。於本公告日期，目標公司乃由第一賣方擁有86.45%權益，由第二賣方擁有8.55%權益及由買方擁有5%權益。於股權交割後，目標公司將由本集團擁有55%權益且其將成為本集團的非全資附屬公司。其財務業績將併入本集團的財務報表內。



基於目標公司之未經審核管理賬目，目標公司截至2021年12月31日止兩個年度之財務資料載列如下：

	截至12月31日止財政年度	
	2020年 (未經審核) 人民幣千元	2021年 (未經審核) 人民幣千元
除稅前淨利潤	6,760	34,640
除稅後淨利潤	5,360	30,000

目標公司於2020年12月31日未經審核資產淨值約為人民幣40.51百萬元，及目標公司於2021年12月31日未經審核資產淨值約為人民幣70.51百萬元。

### 有關訂約方之資料

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

第一賣方為侯文卿先生。

第二賣方為程乃珍女士。

### 上市規則涵義

由於有關收購事項的一項或以上適用百分比率超過5%但全部低於25%，故收購事項構成本公司之須予披露交易，及須遵守上市規則第14章項下的報告及公告規定，惟獲豁免股東批准規定。

## (2) 變更全球發售的所得款項用途

茲提述內容有關全球發售的招股章程。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，董事會已議決變更所得款項淨額的擬定用途。有關詳情，請查閱本公司日期為2021年6月29日的公告。於2022年1月10日，董事會議決進一步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載列如下：

	招股章程 載列的所得 款項淨額 擬定用途 百萬港元	根據日期為 2021年 6月29日的 公告的 經修訂分配 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	於經修訂分 配後於本公 告日期未動 用或未擬定 用途的所得 款項淨額 百萬港元
尋求戰略性收購及 投資機會：		2,453.4	2,453.4	零	250.0
— 收購或投資於 住宅物業管理 服務供應商	1,019.4				
— 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				
— 收購提供物業管理 相關服務的公司	291.3				
	<u>1,747.7</u>	<u>2,453.4</u>	<u>2,453.4</u>	<u>零</u>	<u>250.0</u>
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	168.5	零	168.5	84.2
— 發展及升級智能 服務系統	291.3	72.8	零	72.8	36.4
	<u>728.3</u>	<u>241.3</u>	<u>零</u>	<u>241.3</u>	<u>120.6</u>
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	72.8	零	72.8	36.4
— 組建一支利用 大數據技術的 專責團隊	145.7	72.8	零	72.8	—
	<u>291.4</u>	<u>145.6</u>	<u>零</u>	<u>145.6</u>	<u>36.4</u>

	根據日期為 2021年 6月29日的 公告的 經修訂分配 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	於經修訂分 配後於本公 告日期未動 用或未擬定 用途的所得 款項淨額 百萬港元
一般業務用途及 營運資金	145.7	72.8	零	72.8
	<u>2,913.1</u>	<u>2,913.1</u>	<u>2,453.4</u>	<u>459.7</u>

### 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，收購雪松智聯科技集團有限公司80%的股權及收購上海申勤物業管理服務有限公司80%的股權。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。三項收購事項的詳情分別載於本公司日期為2020年12月7日、2021年1月18日及2021年6月29日的公告。

本集團持續跟蹤市場最新動態，憑藉全業態佈局深度挖掘市場機會，不斷拓寬業務廣度及深度，全面提升綜合競爭力，並為股東持續創造價值。基於上述考量及以下原因，為提高所得款項淨額的使用效率，及時把握業務發展的市場機會，董事會建議對所得款項淨額的原定用途範圍及分配比例進行如下調整：

#### 1. 拓寬本集團業態佈局、提升業務規模及地區佈局

為進一步拓展本集團的業態佈局，提升業務規模及深耕優勢區域，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分配，經2021年6月29日修訂後仍可能不足以進行進一步收購，計劃將目前2,453.4百萬港元修訂至2,703.4百萬港元，以提升本集團的綜合市場競爭力並實現市場份額的擴大。

## 2. 更好地把握投資機會

物業管理行業發展方興未艾，在環境及政策引導的雙重作用下，市場中繼續湧現出極具潛力的投資機會，其中不乏新型賽道的領先企業。本集團將把握行業機遇，結合自身發展戰略，通過謹慎嚴格的甄選盡調，繼續物色合適的投資併購目標，董事會認為變更所得款項淨額的用途以尋求戰略性收購及投資機會，將更加有助於本集團實現高品質、長期的增長。

## 3. 加快集團增值業務及智慧服務系統的自循環

本集團通過對被收購資源的有效整合，憑藉規模效應及科技賦能，各業務板塊的智慧服務系統建設得以升級，增值業務機會得以充分挖掘及釋放，逐步實現業務的自循環。此外，集團運營亦產生充足的自有資金，可支援業務的健康發展。除部分分配於該等項目的所得款項淨額外，本集團亦將調配營運產生的資金用於這兩項類別。

董事會認為，招股章程所述業務及擴張計劃並無任何重大變動。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營運的一部分。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 買方根據股權收購協議的條款及條件向該等賣方收購目標股權

「聯繫人」 指 具有上市規則賦予該詞之相同涵義

「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)
「股權交割」	指	根據股權收購協議交割收購事項
「股權交割日期」	指	股權交割之日期，即目標公司的新營業執照獲頒發當日
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞之相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權收購協議」	指	買方、該等賣方與目標公司就轉讓目標股權訂立日期為2022年1月10日之股權收購協議
「第一賣方」	指	侯文卿，於本公告日期為目標公司86.45%股權的持有人
「全球發售」	指	具有招股章程賦予該詞之涵義
「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
「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
「借款」	指	於訂立股權收購協議前由該等賣方的關連方提供金額為人民幣35,346,000元的借款，月息為1%
「借款協議」	指	目標公司(作為借款人)與該等賣方的關連方(作為貸款人)就借款訂立之借款協議
「所得款項淨額」	指	全球發售所籌集的所得款項淨額

「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日之招股章程
「買方」	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為本公司之間接全資附屬公司
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「第二賣方」	指 程乃珍，於本公告日期為目標公司8.55%股權的持有人
「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 廣東特麗潔環境工程有限公司，於中國成立的有限責任公司
「目標股權」	指 目標公司的50%股權，包括將向第一賣方收購的45.5%股權以及將向第二賣方收購的4.5%股權
「該等賣方」	指 第一賣方及第二賣方之統稱

\* 僅供識別

承董事會命  
合景悠活集團控股有限公司  
主席  
孔健岷

香港，2022年1月10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。