

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佈之內容概不負責，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佈全部或任何部份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。



KINGWELL GROUP LIMITED
京維集團有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：1195)

非常重大收購事項
收購物業管理公司之51%股權

收購事項

董事會欣然宣佈，於二零二二年一月十八日(交易時段後)，本公司全資附屬公司買方(作為買方)、賣方(作為賣方)、深圳海聯及惠陽半島壹號訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售深圳海聯銷售股份及惠陽半島壹號銷售股份，即深圳海聯及惠陽半島壹號各自51%之股權，代價為人民幣15.50百萬元(相等於約19.07百萬港元)，將以現金支付。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之其中一項或多項適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項，因此須遵守申報、公佈及股東批准規定。

於本公佈日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會以供股東考慮及酌情批准協議及其項下所擬進行交易。

由於需要更多時間編製將載入通函的相關資料，故載有(其中包括)(i)協議及其項下所擬進行交易之進一步資料；(ii)本集團及物業管理公司之財務資料；(iii)經擴大集團之備考財務資料；及(iv)召開股東特別大會通告之通函將於二零二二年二月二十八日或之前寄發予股東。

完成須待協議載列的若干先決條件獲達成後方可作實，因此可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請謹慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於二零二二年一月十八日(交易時段後)，本公司全資附屬公司買方(作為買方)、賣方(作為賣方)、深圳海聯及惠陽半島壹號訂立協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售深圳海聯銷售股份及惠陽半島壹號銷售股份，即深圳海聯及惠陽半島壹號各自51%之股權。

協議

協議之主要條款概述如下：-

日期

二零二二年一月十八日(交易時段後)

訂約方

- (i) 買方：深圳融匯控股集團有限公司，本公司之全資附屬公司；
- (ii) 賣方：中建蛇口發展有限公司；
- (iii) 深圳海聯；及
- (iv) 惠陽半島壹號。

於本公佈日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

擬收購之資產

根據協議，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售深圳海聯銷售股份及惠陽半島壹號銷售股份，即深圳海聯及惠陽半島壹號各自51%之股權。

代價

代價總額人民幣15.5百萬元（相等於約19.07百萬元）須由買方以現金支付予賣方，並由本公司內部資源按下列方式撥付：

- (i) 代價的50%（即人民幣7.75百萬元（相等於約9.533百萬元））須由買方於協議的所有先決條件獲達成後十(10)個營業日內支付予賣方（「**第一筆代價付款**」）；及
- (ii) 代價的50%（即人民幣7.75百萬元（相等於約9.533百萬元））須由買方於完成日期起十(10)個營業日內支付予賣方。

代價乃由買方與賣方經公平磋商，並參考下列因素而釐定（其中包括）：(i)物業管理公司的正面業績，因為該等公司於截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度以及截至二零二一年九月三十日止九個月錄得合併稅後利潤淨額；(ii)在香港上市主要在中國從事物業管理業務之31間可資比較公司（「**可資比較公司**」）之市盈率（「**市盈率**」），介乎約2.3倍至83.0倍及中間值約為19.33倍（(x)根據可資比較公司於二零二一年十二月三十一日的市價及其最新公佈的年報；及(y)市盈率約5,854.0倍（不包括例外情況）計算）；(iii)代價代表約為5.9倍的市盈率（基於物業管理公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的合併利潤淨額計算），此低於可資比較公司的市盈率中間值。

先決條件

完成須待以下先決條件獲達成後，方可作實：

- (i) 協議各方已妥為簽署並交付收購事項的交易文件，其格式及內容符合協議的主要條款，並令協議各方信納；
- (ii) 買方已完成對物業管理公司集團的審核及盡職審查，並獲得滿足買方（包括但不限於買方權力機構、母公司及主管政府部門）要求的審核及盡職審查報告，且買方已獲得有關收購事項的內部批准及授權；

- (iii) 深圳海聯銷售股份及惠陽半島壹號銷售股份不存在任何產權負擔或瑕疵，且賣方對深圳海聯銷售股份及惠陽半島壹號銷售股份擁有完整、有效及合法的處置權，且賣方已獲得有關收購事項的內部批准及授權；
- (iv) 物業管理公司集團已完成收購事項的所有內部審批程序（包括但不限於董事或董事會決議案、股東決議案或股東會決議案的實施）。具體而言，物業管理公司集團的現有股東已正式採納股東會決議案或股東決議案，以：(i)批准收購事項，並且物業管理公司集團的現有股東明確及不可撤銷地放棄對收購事項的任何明示或隱含的優先購買權或其他優先權；(ii)批准物業管理公司集團簽署與收購事項有關的所有交易文件；及(iii)批准對物業管理公司集團的公司組織章程的修訂以反映：(a)物業管理公司集團股東的變更；(b)同意成立符合協議規定的董事會；(c)其他應在收購事項交易文件中反映的事項；
- (v) 物業管理公司集團已獲得其運營所需的各種政府許可、批准、登記及備案；自訂立意向書日期（即二零二一年十一月十九日）至完成日期，物業管理公司集團的業務、資產、人員以及經營業績、財務狀況和未來前景並無重大不利變化；
- (vi) 自訂立意向書日期（即二零二一年十一月十九日）至完成日期，賣方、物業管理公司集團及上述實體的關聯方及僱員根據收購事項的交易文件以及於審核及盡職調查過程中所作出及提供的陳述、擔保、文件及詮釋繼續屬真實、完整、準確，並履行交易文件中規定的應在完成日期或之前履行的承諾，且並未違反收購事項之交易文件；
- (vii) 收購事項已獲聯交所及相關監管部門批准，且收購事項所需的所有批准、登記及備案均已完成；及
- (viii) 收購事項已獲買方權力機構批准，包括但不限於來自買方之母公司董事會及股東之批准。

倘上述條件未能於二零二二年四月三十日（或買方書面協定的有關其他日期）或之前達成，則協議將告終止，而其後任何一方毋須就此向另一方承擔任何義務或責任，惟任何先前違反有關條款的情況除外。

利潤分配

物業管理公司集團於協議日期之前分配的利潤應由現有股東享有，而物業管理公司集團於協議日期未分配利潤以及於協議日期後新產生的利潤應於完成後由物業管理公司集團的股東享有。如物業管理公司集團於過渡期（即意向書日期起直至完成日期止期間）內產生虧損，賣方及物業管理公司集團的其他現有股東（如有）應按在收購事項前的持股比例承擔虧損。

利潤保證

根據協議，賣方向買方承諾及保證，截至二零二二年、二零二三年、二零二四年及二零二五年十二月三十一日止四個年度各年的物業管理公司擁有人應佔利潤淨額（經扣除非經常性收益及虧損後）（「利潤淨額」）（分別為「二零二二年保證利潤淨額」、「二零二三年保證利潤淨額」、「二零二四年保證利潤淨額」及「二零二五年保證利潤淨額」）均將不會低於人民幣6.20百萬元。倘二零二二年保證利潤淨額、二零二三年保證利潤淨額、二零二四年保證利潤淨額及二零二五年保證利潤淨額的任何一項低於人民幣6.20百萬元，賣方應以現金向買方支付補償金額（「補償金額」），而補償金額應按以下方式計算：

$$\begin{aligned} &= \frac{\text{（相關年度保證利潤淨額 - 相關年度實際利潤淨額）}}{\text{相關年度保證利潤淨額}} \\ &\times \frac{\text{相關年度保證利潤淨額}}{\text{截至二零二五年十二月三十一日止四個年度之保證利潤淨額總和}} \\ &\times \text{代價} \end{aligned}$$

根據協議，於任何情況下（包括倘截至二零二五年十二月三十一日止四個年度任何一年之實際利潤淨額為負數），則截至二零二五年十二月三十一日止四個年度之總補償金額應以人民幣15.5百萬元為上限。倘截至二零二五年十二月三十一日止四個年度任何一年之實際利潤淨額超過人民幣6.20百萬元，則無須上調代價人民幣15.5百萬元。

於完成日期後，物業管理公司集團須委任一名經買方同意的核數師，以出具審核報告（「**審核報告**」），確認截至二零二五年十二月三十一日止四個年度各年的實際利潤淨額。倘二零二二年保證利潤淨額、二零二三年保證利潤淨額、二零二四年保證利潤淨額及二零二五年保證利潤淨額的任何一項出現不足，賣方於任何一年保證利潤淨額出現不足年度的審核報告發出後30個營業日內均應支付該等年度的補償金額，補償金額計算截至二零二五年十二月三十一日止四個年度各年。

物業管理公司集團董事會

於完成日期後，物業管理公司集團董事會將由五(5)名董事組成。買方將委任三(3)名董事，賣方及物業管理公司集團其他股東(如有)將委任兩(2)名董事。物業管理公司集團董事會主席將自買方委派的董事中選出。

挽留物業管理公司集團主要管理層

賣方承諾，自完成日期起，物業管理公司集團的現有主要管理層將服務物業管理公司集團至少48個月。

完成

協議的訂約方協定，於第一筆代價付款後20個營業日(或買方書面協定的有關其他日期)內，賣方及物業管理公司集團應就收購事項完成工商變更的有關登記(包括但不限於股東變更登記、管理層變更登記、董事會備案及組織章程細則備案)。

完成將於完成日期(即就收購事項完成工商變更登記的日期)落實。

有關本集團及買方的資料

本集團從事(1)銷售物業，(2)銷售車位，(3)提供物業管理服務，(4)提供建造服務；及(5)物業發展、物業租賃及物業管理服務分部項下提供銷售代理服務以及黃金開採分部項下黃金開採及銷售。買方為一間投資控股公司。

有關賣方的資料

賣方為一間於中國註冊成立的有限公司，擁有深圳海聯的80%股權及惠陽半島壹號的全部股權。賣方為一間投資控股公司及由其最終實益擁有人馬燦洪先生全資擁有。

賣方乃由本集團物業管理服務分部的高級管理層張春燕女士於二零二一年十月向董事介紹。

有關物業管理公司的資料

深圳海聯為一間於中國註冊成立的有限公司。於本公佈日期，深圳海聯由賣方擁有80%股權及由張頌聲先生擁有20%股權。其主要業務為於中國提供物業管理服務。

惠陽半島壹號為一間於中國註冊成立的有限公司。於本公佈日期，惠陽半島壹號由賣方全資擁有。其主要業務為於中國提供物業管理服務。

物業管理公司的財務資料

下文載列根據香港財務報告準則編製的物業管理公司截至二零二零年十二月三十一日止三個年度及截至二零二一年九月三十日止九個月的合併財務資料摘要：

	截至 二零一八年 十二月三十一日 止年度 約人民幣 百萬元 (未經審核)	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 約人民幣 百萬元 (未經審核)	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 約人民幣 百萬元 (未經審核)	截至 二零二一年 九月三十日 止九個月 約人民幣 百萬元 (未經審核)
收益	38.86	41.46	62.01	49.43
除稅前利潤／(虧損)淨額	(1.32)	0.45	6.45	4.40
除稅後利潤／(虧損)淨額	(1.50)	0.46	5.15	3.10

根據未經審核合併財務報表，物業管理公司於二零二一年九月三十日的合併總資產、總負債及淨資產分別為約人民幣107.86百萬元、人民幣98.75百萬元及人民幣9.11百萬元。

於完成後，物業管理公司將成為本公司的非全資附屬公司及物業管理公司的合併財務業績將併入本集團的財務報表。

進行收購事項的理由及裨益

物業管理服務為本集團的主營業務之一，於本公佈日期，本集團在中國江蘇省徐州市管理一個物業項目。截至二零二一年六月三十日止年度，本集團的物業管理服務貢獻本集團總收益的約31%。董事會認為，物業管理公司的營運水平相當高，及收購事項將有助拓展及發展本集團的現有業務。

於本公佈日期，物業管理公司集團向合共11個物業項目提供物業管理服務，其概要如下：

在管物業項目	地點	在管物業規模
海景廣場 錦隆花園 觀海台花園 倉前錦福苑 蓬萊花園 中建工業大廈	中國深圳	合共約450,000平方米
半島壹號	中國惠州	約1,300,000平方米及將於進一步建造後增至約1,480,000平方米
東方新城 湖濱花園	中國惠州	合共約500,000平方米
江濱華府高檔住宅區 江茂華府高檔住宅區	中國惠州	合共約800,000平方米

物業管理公司集團之過往業績良好及已於截至二零一九年十二月三十一日止年度、截至二零二零年十二月三十一日止年度及截至二零二一年九月三十日止九個月分別錄得除稅後利潤淨額約人民幣0.46百萬元、約人民幣5.15百萬元及約人民幣3.10百萬元。此外，誠如上文「利潤保證」分節所述，賣方已向買方承諾及保證，二零二二年保證利潤淨額、二零二三年保證利潤淨額、二零二四年保證利潤淨額及二零二五年保證利潤淨額均將不低於人民幣6.20百萬元。鑑於上述過往業績及保證利潤，預期物業管理公司將可為本集團提供額外的利潤來源。

鑑於上文所述，董事認為，此乃本集團進行收購事項之良機，可令本集團(i)擴大其現有物業管理服務及物業管理組合；(ii)增加收益來源；及(iii)改善盈利能力。

董事認為，收購事項將符合本公司及股東之整體最佳利益，而協議之條款及協議項下擬進行之交易屬公平合理且按一般商業條款訂立。

於本公佈日期，本公司無意收購物業管理公司的其他權益。

於本公佈日期，本公司並未就(i)出售本集團現有業務或縮小其現有業務規模；(ii)向本集團注入任何資產或業務；及(iii)因收購事項變更本公司股權架構及董事會組成達成任何意向、安排、協議、諒解或協商（不論達致結論與否）。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之其中一項或多項適用百分比率超過100%，故根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之一項非常重大收購事項，因此須遵守申報、公佈及股東批准規定。

於本公佈日期，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項中擁有任何重大權益，故概無股東須於股東特別大會上就批准收購事項之決議案放棄投票。

一般事項

本公司將召開及舉行股東特別大會以供股東考慮及酌情批准協議及其項下所擬進行交易。

由於需要更多時間編製將載入通函的相關資料，故載有（其中包括）(i)協議及其項下所擬進行交易之進一步資料；(ii)本集團及物業管理公司之財務資料；(iii)經擴大集團之備考財務資料；及(iv)股東特別大會通告之通函將於二零二二年二月二十八日或之前寄發予股東。

完成須待協議載列的若干先決條件獲達成後方可作實，因此可能會或可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請謹慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據協議向賣方收購深圳海聯銷售股份及惠陽半島壹號銷售股份
「協議」	指	買方、賣方、深圳海聯及惠陽半島壹號就收購事項訂立日期為二零二二年一月十八日的有條件股權轉讓協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國銀行一般開門辦理日常銀行業務的日子（星期六、星期日及公眾假期除外）
「本公司」	指	京維集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司及其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	根據協議的條款完成收購事項的工商變更登記
「完成日期」	指	完成的日期，即完成收購事項工商變更登記的日期
「代價」	指	人民幣15.50百萬元，即收購事項的代價
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「惠陽半島壹號」	指	惠州市惠陽半島壹號物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司

「惠陽半島壹號銷售股份」	指	於惠陽半島壹號之51%股權
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士及與彼等概無關連，且並非本公司關連人士之第三方
「意向書」	指	買方及賣方就收購事項訂立日期為二零二一年十一月十九日之意向書
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「物業管理公司」	指	深圳海聯及惠陽半島壹號
「物業管理公司集團」	指	物業管理公司及其附屬公司及分公司，以及由彼等及其他聯屬公司(如有)直接或間接控制的任何實體
「買方」	指	深圳融匯控股集團有限公司，為本公司之全資附屬公司及為於中國註冊成立之有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	於本公佈日期本公司已發行股本中每股面值0.1港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「深圳海聯」	指	深圳市海聯物業管理有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司
「深圳海聯銷售股份」	指	於深圳海聯之51%股權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」 指 中建蛇口發展有限公司，一間於中國註冊成立之有限公司

「%」 指 百分比

僅作說明用途，人民幣兌港元按照人民幣1.00元兌1.23港元的匯率進行。

承董事會命
京維集團有限公司
主席
穆東升

香港，二零二二年一月十八日

於本公佈日期，董事會包括執行董事穆東升先生及杜雲先生；以及獨立非執行董事張全先生、凌愛文先生及盧霖先生。