

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分內容而產生或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)

主要交易
收購物業管理業務

財務顧問



禹銘投資管理有限公司
YU MING INVESTMENT MANAGEMENT LIMITED

收購事項

於二零一八年六月二十五日（交易時段後），買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售目標業務。買方應付之代價為現金人民幣9,000,000元（相當於約10,800,000港元）。

目標業務為賣方之註冊分公司徐州分公司之所有資產、負債及業務。賣方之該分公司主要於中國從事提供物業管理服務。於完成後，目標業務將由本公司之間接全資附屬公司擁有，目標業務之財務業績將於本集團之綜合財務報表內反映。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之相關百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

一般資料

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易。

預期一份載有（其中包括）(i)買賣協議之詳情；(ii)目標業務之會計師報告；(iii)經擴大集團之備考財務報表；及(iv)股東特別大會通告之通函將於二零一八年七月十七日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者應注意，完成須待本公佈「先決條件」一段所載之買賣協議之先決條件獲達成後，方可作實。收購事項可能會或可能不會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

收購事項

於二零一八年六月二十五日（交易時段後），買方（本公司之間接全資附屬公司）與賣方訂立買賣協議，據此，買方有條件同意購買，而賣方有條件同意出售目標業務。買賣協議之主要條款載列如下：

買賣協議

| | |
|-----|--|
| 日期 | 二零一八年六月二十五日 |
| 訂約方 | 徐州泰華物業管理有限公司（作為買方） 佛山天安鴻基物業服務有限公司（作為賣方） |

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購之資產

目標業務指賣方之註冊分公司徐州分公司之所有資產、負債及業務，並主要於中國江蘇省徐州市從事提供物業管理服務。

代價

目標業務之代價為人民幣9,000,000元（相當於約10,800,000港元），其須由買方按下列方式以現金支付：

- (a) 人民幣6,000,000元（相當於約7,200,000港元）（相當於代價之66.67%）於完成進行後5個營業日內支付；
- (b) 人民幣3,000,000元（相當於約3,600,000港元）（相當於代價之33.33%）於過渡期結束後5個營業日內支付。

代價將由本公司透過內部現金資源及（如需要）銀行借貸提供資金。

代價乃由賣方與買方經公平磋商後按一般商業條款達致，並已考慮(i)目標業務之財務表現；及(ii)目標業務之未來發展前景。

根據上述理由，董事認為，收購事項（包括代價）之條款及條件屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

先決條件

完成須待下列條件獲達成後，方可作實。

- (a) 股東已批准買賣協議及其項下擬進行之交易；
- (b) 買方已就轉讓目標業務之擁有權取得有關政府機關之批准（如適用）；
- (c) 買方委任之核數師完成審核目標業務之財務報表；
- (d) 買方已信納對目標業務之盡職審查結果；
- (e) 買方已書面通知賣方，其信納目標業務之估值報告以及財務、法律、稅務及商業狀況；
- (f) 於簽署買賣協議後及直至完成日期，概無發生任何可能導致目標業務清盤之事件；

- (g) 根據合理商業條款，目標業務並無發生重大不利變動，而目標業務不得訂立任何貸款協議、擔保協議、提供任何非法擔保及參與任何並未向買方披露之未決訴訟；
- (h) 買方及賣方各自為或已成為在中國合法成立的有效法律實體；
- (i) 買賣協議及其項下擬進行之交易符合買方之組織章程大綱及細則以及及所有適用法律及法規；
- (j) 買方及賣方所作出之保證於緊接完成前重複作出時，在所有重大方面均維持真實、準確且並無誤導成份；
- (k) 賣方已交付目標業務僱員之所有僱傭合約，且目標業務之全體僱員已書面同意接受買方或買方指定之任何實體為其僱主；
- (l) 賣方已向買方交付目標業務之所有服務協議，並根據政府機關設定之規定申請轉讓該等協議予買方；及
- (m) 賣方已就訂立買賣協議知會其主要客戶及自其主要客戶取得書面同意。

於本公佈日期，條件(h)已獲達成。

倘任何上述條件並未於最後截止日期前獲達成，則買方將不再須購買目標業務，而買賣協議將告終止。買方及賣方各自可要求另一方賠償因另一方違反買賣協議而導致之任何損失及損害。

承諾、保證及彌償

賣方已於買賣協議項下向買方作出慣常保證，包括但不限於目標業務之法律擁有權。

買方亦已於買賣協議項下向賣方作出慣常保證。

過渡期

根據買賣協議，買方與賣方已同意，自買賣協議日期起計及直至徐州分公司成為獨立於賣方之法律實體或於簽署買賣協議後6個月(以較早者為準)須設定為過渡期。於過渡期內，買方獲授權以徐州分公司之名義營運。

完成

完成須於緊隨所有條件獲達成後進行。

有關買方及本集團之資料

本集團主要從事地產發展及黃金開採業務。

買方為一間於二零一八年五月二十四日於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司，其主要業務為物業管理。除訂立買賣協議外，買方自其註冊成立以來並無進行任何業務。

有關目標業務之資料

目標業務指賣方之註冊分公司徐州分公司之所有資產、負債及業務，並主要於中國江蘇省徐州市從事提供物業管理服務。目標業務專門從事高檔物業管理分部。其向住宅物業（及將涵蓋酒店及商業大廈）提供物業管理服務。所提供之服務包括為屋苑設施提供管理及保養服務、提供公共區域之清潔及環境服務，並提供24小時保安服務。目標業務之目標為提供度身定制服務，以迎合其客戶之需要，並透過提供該等服務提高其管理之物業價值。

根據賣方提供之資料，下文載列目標業務截至二零一六年及二零一七年十二月三十一日止財政年度以及二零一八年一月一日至四月三十日之四個月期間之未經審核財務資料概要：

| | 截至 二零一六年 十二月三十一日 止年度 人民幣元 | 截至 二零一七年 十二月三十一日 止年度 人民幣元 | 二零一八年 一月一日至 四月三十日 期間 人民幣元 |
|--------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 收益 | 1,806,772 | 4,147,362 | 2,072,677 |
| 除稅前（虧損）／溢利淨額 | (316,971) | 849,613 | 859,193 |
| 除稅後（虧損）／溢利淨額 | (316,971) | 684,490 | 632,631 |

目標業務於二零一七年十二月三十一日及二零一八年四月三十日之未經審核資產淨值分別約為人民幣159,739元及人民幣792,371元，惟其於二零一六年十二月三十一日錄得負債淨額人民幣524,751元。

於完成後，目標業務將由本公司之間接全資附屬公司擁有，目標業務之財務業績將於本集團之綜合財務報表內反映。

收購事項之理由及裨益

本集團主要從事地產發展及黃金開採業務。目標業務為一項具經常性現金流之穩健業務，並可產生盈利。目標業務不僅為本集團提供溢利，其亦將提升本集團於中國物業日常管理之專業知識，令本集團能夠改善本集團位於中國湖北安陸市安陸經濟開發區之物業發展項目安陸泰合樂園之物業管理質素。本公司認為，收購事項可與本集團之物業發展業務互補。

董事認為，經公平磋商協定之收購事項之條款乃按一般商業條款訂立，而有關條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條就收購事項計算之相關百分比率超過25%但低於100%，故根據上市規則第14.06(3)條，收購事項構成本公司之一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公佈及股東批准規定。

本公司將召開股東特別大會，以供股東考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行之交易（包括買賣目標業務）。

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，因此，概無股東須就將於股東特別大會上提呈之決議案放棄投票。

一般資料

預期一份載有（其中包括）(i)買賣協議之詳情；(ii)目標業務之會計師報告；(iii)經擴大集團之備考財務報表；及(iv)股東特別大會通告之通函將於二零一八年七月十七日或之前寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者應注意，完成須待本公佈「先決條件」一段所載之買賣協議之先決條件獲達成後，方可作實。收購事項可能會或可能不會進行。因此，股東及本公司潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙分別具有以下涵義：

| | | |
|----------|---|---|
| 「收購事項」 | 指 | 根據買賣協議買賣目標業務及其項下擬進行之交易 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「營業日」 | 指 | 香港銀行一般開門營業之任何日子（星期六或星期日除外） |
| 「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，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1195） |
| 「完成」 | 指 | 根據買賣協議之條款及條件完成買賣目標業務 |
| 「條件」 | 指 | 買賣協議所載之完成之先決條件 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予之涵義 |
| 「代價」 | 指 | 收購事項之代價 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「經擴大集團」 | 指 | 完成後之本集團，其將包括目標業務 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 將予召開之股東特別大會，以供股東考慮及批准買賣協議及其項下擬進行之交易 |
| 「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 |

| | | |
|----------|---|---|
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士之第三方 |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則 |
| 「最後截止日期」 | 指 | 二零一八年十二月三十一日 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國（就本公佈而言，不包括香港、澳門及台灣） |
| 「買方」 | 指 | 徐州泰華物業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國法定貨幣 |
| 「買賣協議」 | 指 | 賣方與買方就（其中包括）買賣目標業務訂立日期為二零一八年六月二十五日之買賣協議 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標業務」 | 指 | 佛山天安鴻基物業服務有限公司徐州分公司之全部資產、負債及業務 |
| 「過渡期」 | 指 | 自買賣協議日期起計及直至徐州分公司成為獨立於賣方之法律實體或於簽署買賣協議後6個月（以較早者為準）之過渡期 |
| 「賣方」 | 指 | 佛山天安鴻基物業服務有限公司，一間於中國成立之有限公司 |

「徐州分公司」 指 佛山天安鴻基物業服務有限公司徐州分公司，一間於中國註冊成立之有限責任分公司

「%」 指 百分比

就於本公佈作說明用途，匯率為人民幣1.00元兌1.2港元。

承董事會命
京維集團有限公司
主席
穆東升

香港，二零一八年六月二十五日

於本公佈日期，董事會成員包括執行董事穆東升先生及施明義先生；以及獨立非執行董事張全先生、凌愛文先生及韓紅偉先生。