

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。



有關須予披露交易的進一步資料

收購目標公司股權

茲提述康橋悅生活集團有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）日期為 2021 年 9 月 30 日的公告（「該公告」），內容有關該投資，即收購西安立豐物業管理有限公司（「目標公司」）80%的股權。除另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會謹此提供有關該投資的進一步資料。

代價基準

目標公司的估值及市盈率

除本公司於釐定該投資代價時所考慮的因素外，董事會謹此澄清本公司管理層釐定收購目標公司 80%股權的代價金額亦主要根據目標公司估值，該估值亦可由獨立第三方中國估值師河南晟橋資產評估事務所（普通合夥）按市場法編製的估值報告（「估值報告」）中目標公司於 2021 年 6 月 30 日的權益總值約人民幣 209.63 百萬元所證明及支持。下文載列估值師於編製估值報告過程中所採用的主要假設：

- (a) 於估值日期後，目標公司可繼續按照當前經營規模及業務模式經營；
- (b) 標的資產將在相對成熟的公開市場進行交易，釐定代價的基準及估值結論將可在公開市場上取得並證實；
- (c) 標的資產已處在交易過程中，估值師正根據類似市場的交易條件評估標的資產的價值；
- (d) 目標公司對標的資產擁有完整的所有權、管理權、處置權及收益權；及
- (e) 標的資產所在地區的宏觀經濟政策以及社會及經濟環境不會出現重大變動，且產業政策、法律及法規、管理制度、稅收政策及信貸利率不會出現重大變動。

此外，根據目標公司截至 2020 年 12 月 31 日止年度的除稅後溢利計算，目標公司的市盈率約為 16.83 倍，此乃根據以下公式計算得出：

$$\text{市盈率} = \frac{\text{根據估值報告，目標公司於 2021 年 6 月 30 日的權益總值約人民幣 209.63 百萬元}}{\text{目標公司截至 2020 年 12 月 31 日止年度的除稅後溢利約人民幣 12.456 百萬元}} = 16.83$$

根據估值報告，目標公司的市盈率為物業管理行業的範圍內。於釐定該投資代價時，本公司亦已考慮多個可資比較案例（「可資比較案例」），每個案例均為中國物業管理公司於 2021 年進行的收購，其目標公司的規模於在管物業類型、物業在管總建築面積（「總建築面積」）及／或合約總建築面積、市盈率（介乎 12.67 至 17.40 倍）及除稅後溢利方面，與目標公司基本可比。

目標公司的增長潛力

此外，本公司已考慮目標公司的增長潛力。例如，目標公司在西安市管理多個大型住宅及商業物業項目。尤其是目標公司持有的立豐城市生活廣場為西安市的新商業地標，地理位置優越，佔用率高。立豐城市生活廣場毗鄰西安市高新技術開發區、電子城及大學城，基礎設施完善，業務運作相對成熟。立豐城市生活廣場的大型商業物業的總建築面積約為 23.73 萬平方米，自 2020 年 11 月起開始營運。預計於 2022 年及 2023 年分別交付立豐城市生活廣場物業項目下 7.29 萬平方米及 7.42 萬平方米的收費總建築面積後，本公司預計目標公司的盈利能力將提升，並從中產生更大的投資回報。

對營運的協同效應

本公司於釐定該投資代價時，已考慮目標公司與本集團之間的以下對營運的協同效應：

- (i) 由於目標公司為西安市的大型物業管理公司，該投資將擴大本集團在西安市的業務滲透率，此舉符合本集團的發展策略；
- (ii) 考慮到已交付且現時由本集團管理的西安市物業數目，本公司認為於完成該投資後可進一步受益於規模經濟，原因為物業現時分別由本集團及目標公司管理，集中管理將有助於降低本集團的管理成本及優化資源分配；及
- (iii) 本公司相信，目標公司（為於 1996 年成立的當地知名物業管理公司）的聲譽及品牌知名度將進一步促進本集團在西安市的業務擴張。

基於上述情況，本公司認為，該投資代價人民幣 164.07 百萬元乃按正常商業條款並經訂約方公平磋商後達致。

代價及付款安排

支付條款的其他資料

根據投資協議，於支付首筆分期付款中的人民幣 40.00 百萬元後，本公司將取得反映該投資導致股權變動的所有經更新營業執照及所需執照。

本公司謹此澄清，根據投資協議，現有股東應委託本公司向目標公司所持有的指定銀行賬戶支付第二筆分期付款，以償還目標公司的銀行貸款。除第二筆分期付款外，餘下分期付款應由本公司支付予現有股東所持有的指定銀行賬戶。

目標公司出售除外業務

就第三筆分期付款而言，本公司要求現有股東出售目標公司所持有的西安新聲代娛樂有限責任公司（「新聲代娛樂」）及西安新聲代自選超市有限公司（「新聲代自選超市」）分別為 35% 及 35% 的股權（統稱「除外業務」），主要由於該等實體從事的業務有別於本集團的主要業務。

本集團為中國的綜合物業管理服務供應商，其收益主要來自三條業務線，即(i)物業管理服務；(ii)非業主增值服務；及(iii)社區增值服務。同時，新聲代娛樂主要從事經營飲料店及 KTV 房，而新聲代自選超市主要從事預先包裝食品零售業務，該等業務與本集團的主要業務並不一致。

由於本集團擬繼續專注於其主要業務的營運，本公司認為，出售除外業務將有助本集團集中其管理及營運資源，避免分散管理層對本集團經營及發展核心業務的注意力。

出售除外業務應付目標公司的代價應為新聲代娛樂及新聲代自選超市的賬面值乘以目標公司所持有的相關股權，即合計人民幣 2.45 百萬元，等於目標公司為收購該等股權所支付的初始投資成本。估值報告中對目標公司的估值不包括除外業務的財務數據。董事會認為，出售除外業務整體上不會影響代價金額。

經營擔保

本公司謹此提供有關現有股東於投資協議下所作出經營擔保的進一步詳情。

第 1 項擔保

第 1 項擔保與第五筆分期付款人民幣 16.00 百萬元有關，應於達成（其中包括）以下與第 1 項擔保相關的條件後支付：

- (1) 於 2022 年交付立豐城市生活廣場物業項目 7.29 萬平方米的收費總建築面積（「2022 年收費總建築面積」）；或
- (2) 倘 7.29 萬平方米的 2022 年收費總建築面積未能於 2022 年底前交付，則於 2023 年底前交付立豐城市生活廣場物業項目的共 14.71 萬平方米的收費總建築面積。

倘未達成第 1 項擔保下的第(2)項條件，本公司有權從第五筆分期付款中按未交付的每 1 萬平方米扣減人民幣 214.15 萬元。

第 2 項擔保

現有股東保證目標公司將獲委聘為立豐國際購物廣場及立豐城市生活廣場提供物業管理服務（其物業管理協議由目標公司與立豐城市生活廣場業主之一的西安潤銀房地產開發有限公司），年限自 2021 年 7 月至 2031 年 6 月不少於 10 年：

- (a) 就立豐國際購物廣場而言，首年物業管理年費應為約人民幣 11.28 百萬元，餘下九年逐年增加 5%。倘目標公司自 2021 年 7 月至 2031 年 6 月各年收取立豐國際購物廣場的實際物業管理費低於上述協定的物業管理費，則協定費用每減少人民幣 1 萬元，將扣減人民幣 1 萬元。此外，倘立豐國際購物廣場的管理期限少於 10 年，則就少於 10 年的期間每少 1 年扣減人民幣 218.49 萬元。倘未能達成上述有關立豐國際購物廣場的擔保，則將從第三期分期付款人民幣 27.20 百萬元中扣減；及
- (b) 就立豐城市生活廣場（其物業管理協議由目標公司與立豐城市生活廣場業主之一的西安潤銀房地產開發有限公司訂立）而言，自 2021 年 7 月至 2026 年 6 月的首 5 年，首年物業管理年費應約為人民幣 20.76 百萬元，餘下四年逐年增加 5%；自 2026 年 7 月至 2031 年 6 月的餘下 5 年，物業管理年費每年不得低於人民幣 26.50 百萬元。倘目標公司自 2021 年 7 月至 2031 年 6 月各年收取立豐城市生活廣場的實際物業管理費低於上述協定的物業管理費，則協定費用每減少人民幣 1 萬元，將扣減人民幣 1 萬元。此外，倘立豐城市生活廣場的管理期限少於 10 年，則就少於 10 年的期間每少 1 年扣減人民幣 319.53 萬元。倘未能達成上述有關立豐城市生活廣場的擔保，則將從第四期分期付款人民幣 17.24 百萬元中扣減。

第 3 項擔保

現有股東保證目標公司應全權享有向國貿大廈提供物業管理服務的收益及溢利，此與第三筆分期付款有關。

第 4 項至第 6 項擔保

第 4 項至第 6 項擔保為或然事項，其不一定發生，且與任何特定分期付款無關。倘未達成第 4 項至第 6 項擔保中的任何一項，則已產生的實際費用金額或應付本公司的費用金額（如適用）將於相關時間從應付現有股東的未支付代價中扣減：

- 就第 4 項擔保而言，現有股東應保證目標公司有權就空置物業及停車場收取物業管理費，根據適用的中國法律及法規，於該等物業／停車場出售予業主前，物業開發商將須向物業管理公司支付物業管理費。於投資協議日期，物業開發商與目標公司已訂立包含空置物業和車位的有關項目的前期物業服務協議。預計有關空置物業及在管停車場的物業管理費約為每年人民幣 8.96 萬元（根據投資協議日期已交付的未出售面積計算）。
- 就第 5 項擔保而言，現有股東保證立豐城市生活廣場的物業開發商應於 2022 年交付有關物業前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。
- 就第 6 項擔保而言，倘今後將按照西安市發展和改革委員會、住房和城鄉建設局、市場監督管理局頒佈的《西安市物業服務收費管理辦法》的「一費制物業管理政策」執行，目標公司對立豐·昆明時光及紫落瀾庭收取的物業管理費與先前協定的數額相比可能會減少。在此情況下，現有股東應補足所產生的實際損失金額，即先前協定的物業管理費與按照一費制物業管理政策所減少的物業管理費之間的差額。

第 7 項擔保

第 7 項擔保亦為或然事項，其不一定發生，且與任何特定分期付款無關。根據第 7 項擔保，現有股東擔保目標公司管理的所有物業項目（立豐·昆明時光除外）未成立業主委員會，且業主與目標公司之間未就投資協議簽訂前發生的事項發生重大爭議。現有股東亦保證，倘目標公司於訂立投資協議後未能連續三年（不包括三年）為立豐·昆明時光提供物業管理服務，本公司有權按少於三年的服務每少 1 年從相關時間應付現有股東的未支付代價中扣減人民幣 295.94 萬元。

第 8 項擔保

第 8 項擔保與任何特定分期付款無關。根據第 8 項擔保，現有股東保證彼等應承擔目標公司僱員於 2021 年 6 月 30 日前產生的工資、績效花紅、福利及離職補償金等費用。於本公告日期，現有股東已悉數支付於 2021 年 6 月期間產生的有關費用約人民幣 72.4 萬元，且於 2021 年 6 月 30 日前概無產生應付目標公司員工的任何未支付費用。此外，於該投資完成後的 6 個月內，本公司有權根據本公司的僱傭標準或內部規則調整目標公司人員的職位或終止其僱傭關係。根據第 8 項擔保，倘有關僱傭關係出現調整或終止，目標公司員工於該期間的工資、績效花紅、福利及離職補償金應由現有股東承擔。

第9項擔保

第9項擔保為現有股東所作出的一般聲明，其保證就目標公司於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應由現有股東的關聯公司正式授權及履行，而現有物業管理協議項下的所有義務應由現有股東及關聯公司共同承擔，此與任何特定分期付款無關。

上述第1項擔保下未交付的每1萬平方米的擬扣減金額人民幣214.15萬元、第2項擔保(a)及(b)下少於10年的每少1年擬扣減金額人民幣218.49萬元及人民幣319.53萬元、第7項擔保下少於三年的每少1年擬扣減金額人民幣295.94萬元，乃根據（包括但不限於）相關項目截至2020年12月31日止年度的純利、預期成本、協定管理期及增長潛力等因素經訂約方公平磋商後釐定。

除現有股東作出的上述第1項至第9項擔保外，現有股東亦已將現有股東所持有目標公司餘下20%的股權質押予本公司作為額外擔保措施。倘應付現有股東的未支付代價不足以扣減擔保金額或相關擔保下已產生的實際費用（如適用），則本公司有權通過公開拍賣出售上述質押予本公司的20%股權，或要求擔保人履行其於投資協議項下所有現有股東責任的擔保責任。同時，倘現有股東未能履行其責任，本公司亦有權對其提出訴訟，並申請強制執行現有股東的其他資產，倘擔保人未能履行其對所有現有股東責任的擔保責任，則有權對擔保人提出訴訟。

本公司亦已從中國人民銀行西安分行營運管理部取得現有股東於2021年8月18日的《企業徵信報告》，並注意到彼等的信貸並無負面記錄。

除上述披露外，本公告中所載所有其他資料及內容維持不變，並於所有情況下繼續有效。

承董事會命

康橋悅生活集團有限公司

主席

宋革委

香港，2021年11月12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。