

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而產生或因依賴該等內容而引致的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)

主要交易

收購雪松智聯科技集團有限公司的80%股權

收購事項

董事會欣然宣佈，於2021年1月17日，買方(本公司的間接全資附屬公司)、賣方、擔保人與目標公司訂立收購協議，據此，買方已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售目標股權(相當於目標公司的80%股權)，現金代價為人民幣1,316,000,000元。

於交割後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，因此，目標集團的資產、負債及財務業績將併入本集團的綜合財務報表。

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(定義見上市規則第14.07條)超過25%但全部均低於100%，故收購事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的報告、公告、通函及股東批准的規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會以供股東考慮及酌情批准(其中包括)收購協議及其項下擬進行的交易。

一份載有(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標集團的財務資料；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(v)召開股東特別大會通告的通函預期將於2021年3月31日或之前寄發予股東，原因為將需要額外時間編製將載入該通函的上述資料。

收購事項交割與否取決於收購協議的先決條件能否達成且未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時應謹慎行事。

收購事項

董事會欣然宣佈，於2021年1月17日，買方(本公司的間接全資附屬公司)、賣方、擔保人與目標公司訂立收購協議，據此，買方已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售目標股權(相當於目標公司的80%股權)，現金代價為人民幣1,316,000,000元。

收購協議

收購協議的主要條款概述如下：

日期

2021年1月17日

訂約各方

- (1) 買方；
- (2) 賣方；
- (3) 擔保人；及
- (4) 目標公司。

董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，各賣方、目標公司、擔保人及其各自最終實益擁有人於本公告日期均為獨立第三方。

待收購的資產

根據收購協議，買方已有條件同意購買及賣方已有條件同意出售目標股權(相當於目標公司的80%股權)。

代價

代價為人民幣1,316,000,000元，金額經買方與賣方公平磋商且參照(其中包括)(i)獨立估值師採用市場法進行估值所得於2020年11月30日目標股權的初步估值金額人民幣1,353,000,000元；及(ii)如下文「進行收購事項的理由及裨益」一段所載的理由及裨益後釐定。

代價將利用全球發售籌集的所得款項淨額當中分配予戰略性收購及投資之部分以現金清付。於本公告日期，董事確認目標公司符合招股章程所披露的收購條件。

付款時間表

代價應按下列時間表支付：

第一期代價

買方須於下列條件達成後五(5)個營業日內，向賣方支付人民幣658,000,000元(即代價的50%)作為第一期代價：

- (a) 有權於將予召開並舉行的股東特別大會上根據上市規則投票但無須放棄投票的股東通過必要的普通決議案以批准(其中包括)收購協議及其項下擬進行的交易；

(b) 於達成條件(a)後十(10)個營業日內，達成以下條件：

- (i) 賣方、擔保人及目標公司已及／或就收購協議項下擬進行之交易獲取適用法律及法規所規定的所有必要同意、內部批准及決議案且擔保人已豁免彼等各自拒絕收購目標股權的優先權；
- (ii) 簽立股份質押；及
- (iii) 自2020年11月30日起，收購協議項下賣方與目標公司所作的一切聲明及保證仍然真實及準確，及目標公司的業務、資產及財務狀況並無重大不利變動。

目標公司須於賣方收到第一期所得款項後兩(2)個營業日內就轉讓目標股權及目標公司業務詳情變動完成辦理登記手續，並就此向買方交付相關確認收據。

第二期代價

買方須於下列條件達成後五(5)個營業日內，向賣方支付人民幣263,200,000元(即代價的20%)作為第二期代價：

- (a) (a)及(b)段所載有關支付第一期代價的條件均已獲達成；
- (b) 賣方向買方轉讓目標股權及目標公司業務詳情變動均已完成登記手續，且目標公司已獲得新營業執照；
- (c) 股份質押登記手續已經完成；及
- (d) 已完成根據收購協議向買方轉交目標集團的行政、管理及營業文件及項目。

第三期代價

買方須於下列條件達成後十(10)個營業日內，向賣方支付人民幣329,000,000元(即代價的25%)作為第三期代價：

- (a) (a)及(b)段所載有關支付第一期代價的條件均已獲達成；及
- (b) 於(a)及(b)段所載有關支付第一期代價的條件達成後三(3)個月內，買方所提名目標集團成員公司的法人代表、董事、監事及高級管理人員變更已完成登記手續。

第四期代價

自行政事務交割日期起六(6)個月屆滿後五(5)個營業日內，買方須向賣方支付人民幣65,800,000元(即代價的5%)作為第四期代價(減任何根據收購協議未披露或未結算債務及負債)。

交割

交割須待達成(b)項有關支付第二期代價的條件後，方才作實。

於交割後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，因此，目標集團的資產、負債及財務業績將併入本集團的綜合財務報表。

不競爭承諾

根據收購協議，賣方及擔保人承諾於有關期間內，除非獲買方的書面同意，否則彼等各自(包括彼等各自之股東及最終實益擁有人)不會(i)從事與目標集團業務構成競爭的任何業務；(ii)向目標集團的競爭對手提供業務諮詢服務及技術服務；(iii)直接或間接成立合營企業，藉此與目標集團的業務競爭或投資目標集團的競爭對手；(iv)直接或間接徵求、要求、勸誘或鼓勵目標集團的僱員離開目標集團或聘用該等僱員；及(v)從事物業管理項目或從事發展可能與目標集團的業務構成競爭的其他業務。

財務擔保

根據收購協議，賣方向買方作出不可撤銷的保證及擔保，予以擔保目標集團於各個有關期間的經審核淨利潤與緊接各有關期間前財政年度者相比增幅不會低於5%（「保證利潤」）。

於有關期間屆滿後，倘予以擔保目標集團有關期間的經審核淨利潤總額（「經審核淨利潤總額」）將低於有關期間的保證利潤總額（「保證利潤總額」），擔保人將於十(10)個工作日內向買方作出現金補償，金額為下文「A」的價值：

$A = (\text{有關期間的保證利潤平均數} - \text{有關期間的經審核淨利潤平均數}) \times (\text{參考代價之目標集團之預測估值金額人民幣1,645,000,000元} / \text{目標集團截至2020年12月31日止年度之經審核淨利潤}) \times 80\%$

於有關期間屆滿後，倘經審核淨利潤總額將高於保證利潤總額，則(i)目標公司應佔除稅後超額淨利潤（不包括非經常性項目）（「超額淨利潤」）的50%應分派予擔保人指定的管理團隊；及(ii)餘下超額淨利潤的80%及20%應分別分派予買方及擔保人。

各有關期間的經審核淨利潤將於2021年及2022年12月31日後三(3)個月內由合資格核數師釐定。

有關協議訂約方的資料

買方

買方為一家於中國成立的有限責任公司及本公司的間接全資附屬公司。買方主要從事物業管理業務。

賣方

賣方為一家於中國成立的有限責任公司及主要從事提供諮詢服務業務。根據可得之公開資料及於本公告日期，賣方分別由陳怡及葉淑君最終及實益擁有60%及40%權益。

擔保人

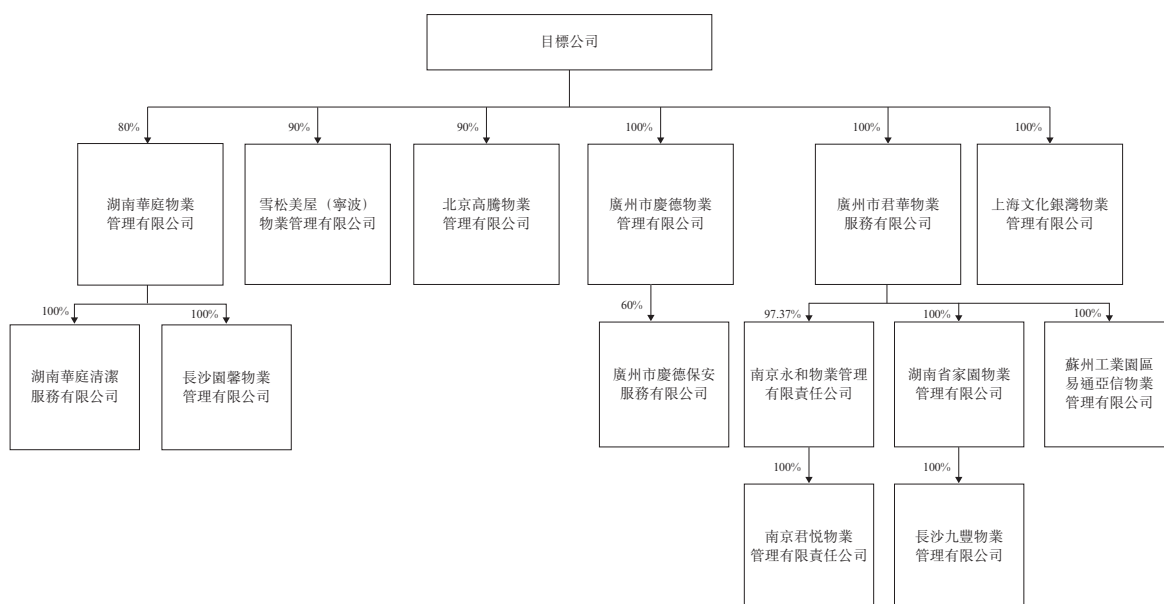
雪松集團為一家於中國成立的有限責任公司及主要從事地產開發及投資業務。根據可得之公開資料及於本公告日期，雪松集團由張勁最終及實益擁有。

齊興合夥為於中國成立的有限合夥企業及成立之目的為對目標集團的投資業務。根據可得之公開資料及於本公告日期，齊興合夥的最終及實益權益約由蘇齊擁有32.32%、由劉桂鋒擁有25.9%、由淳正興擁有12.35%、由連漢才擁有5.93%、由代勇華擁有2.33%、由馬澤雁擁有1.90%、由李海玲擁有1.84%、由尹鋒擁有1.84%、由周姍姍擁有1.69%、由牛紅霞擁有1.69%、由向媛擁有1.48%、由張泉敏擁有1.27%、由呂凱擁有1.06%、由常青擁有0.85%、由陸常磊擁有0.85%、由羅旭擁有0.85%、由杜鐵軍擁有0.85%、由肖祥華擁有0.85%、由譚一萍擁有0.63%、由張新發擁有0.63%、由侯凱擁有0.63%、由唐俊擁有0.55%、由鐘寶劍擁有0.43%、由梅安平擁有0.43%、由周春秀擁有0.42%、由林佩甜擁有0.21%及由崔吉軍擁有0.21%。

目標公司

目標公司為一家於中國成立的有限責任公司及主要從事物業管理業務。

目標集團的簡化企業及股權架構載列如下：



雪松美屋(寧波)物業管理有限公司為一間於中國成立的有限公司及主要從事物業管理。

北京高騰物業管理有限公司為一間於中國成立的有限公司及主要從事物業管理。

廣州市君華物業服務有限公司為一間於中國成立的有限公司及主要從事物業管理。

長沙園馨物業管理有限公司為一間於中國成立的有限公司及主要從事物業管理。

南京永和物業管理有限責任公司為一間於中國成立的有限公司及主要從事物業管理。

湖南省家園物業管理有限公司為一間於中國成立的有限公司及主要從事物業管理。

蘇州工業園區易通亞信物業管理有限公司為一間於中國成立的有限公司及主要從事物業管理。

南京君悅物業管理有限責任公司為一間於中國成立的有限公司及主要從事物業管理。

長沙九豐物業管理有限公司為一間於中國成立的有限公司及主要從事物業管理。

有關廣州慶德、湖南華庭、上海銀灣及彼等附屬公司之資料於下文「進行收購事項的理由及裨益」一段披露。

於本公告日期，除上述者外，目標集團擁有11間其他全資附屬公司及8間其他非全資附屬公司，相較目標集團之規模，該等公司屬不重大。

下表載列目標集團截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年11月30日止十一個月的未經審核綜合財務資料：

	截至2018年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2019年 12月31日 止年度 (人民幣千元)	截至2020年 11月30日 止十一個月 (人民幣千元)
收益	478,485	826,642	1,193,002
稅前淨利潤	46,159	91,823	163,022
稅後淨利潤	35,242	73,425	124,933

目標集團於2020年11月30日的未經審核資產總值及資產淨值分別為約人民幣1,588,242,000元及人民幣948,603,000元。

誠如招股章程所披露，本集團訂立協議，以收購，其中包括，南京君悅物業管理有限責任公司、長沙九豐物業管理有限公司、長沙園馨物業管理有限公司及蘇州工業園區易通亞信物業管理有限公司（「標的實體」）的股權（「往績記錄期間內收購事項」）。

於收購協議日期，各標的實體為目標集團的成員公司及往績記錄期間內收購事項尚未完成。由於收購事項，就往績記錄期間內收購事項所訂立的相關協議將不再進

行。然而，於交割時，各標的實體將成為本集團的附屬公司及標的實體的資產、負債及財務業績將併入本集團的綜合財務報表內。

進行收購事項的理由及裨益

收購事項預計將使本集團快速實現在全國範圍內的在管面積拓展，完善公司的主營業務結構，形成多元化、多品牌的發展優勢；收購事項可產生協同效應，從而將本集團打造成為全國性、全業態、多品牌，全產業鏈發展的智慧運營服務商。收購事項可讓本公司為股東創造更大利益、價值及回報。

在管面積實現跨越式增長，快速拓展區域版圖

目標集團為全國領先的「智慧城市」服務運營商，截至2020年12月31日止，目標集團在管面積合計超過8,600萬平方米，在管項目合計超過1,000個。交割後，預計本集團整體在管面積將突破1.2億平方米。同時，目標集團已廣泛佈局於全國的各大城市群，包括華東區域、華南區域、中西部地區，該等項目可助力本集團迅速完成全國化戰略佈局。通過本次收購，本集團將進一步鞏固於粵港澳大灣區、長三角等區域的優勢地位，提升各區域的市場份額；同時，本次收購將使本集團在發展潛力極大的環渤海、中西部地區等重點區域實現快速拓展及覆蓋，並提升本集團於區域市場的競爭力。

多元化多品牌發展，全業態全產業鏈覆蓋

目標集團致力於整合多元化的物業管理業態，打造在商業、住宅、學校、醫院、市政及機關等不同業態的服務標準，構建在不同業態的核心競爭力及服務品牌。同時，目標集團下屬有多個知名物業企業品牌，在全國及各區域市場均擁有極高的品牌知名度，下屬品牌在住宅、城市公共空間、政府辦公樓、產業園區、學校、醫院等基礎設施的細分服務市場擁有極大的市場號召力及影響力。交割後，憑藉目標集團優質的品牌補強，將大幅提升本集團的品牌力，為本集團實現規模化、專業化的拓展奠定堅實的基礎。

目標集團的在管項目廣泛覆蓋住宅、公共建築、商業辦公等多種業態，在國內的公共建築及各細分領域擁有領先的市場佔有率。通過本次收購，本集團的業務結構將實現轉型升級，在中高端商業住宅在管項目的基礎上，本集團將進一步加強多種業態的佈局，包括業務穩定、市場前景廣闊的公共建築及產業園區、城市運營服務等業態，助力本集團在全業態方面更加均衡發展，成為全產業鏈全國性「智慧城市」運營服務企業。

增強市場拓展能力，全面提升市場佔有率

目標集團是全國規模最大、拓展速度最快的企業之一，其擁有強大的內生式市場拓展能力。通過本次收購，本集團與目標集團將共同整合併共享市場資源，通過整合雙方市場拓展團隊，區域優勢的相互補充，將全面提升本集團的市場拓展能力，為公司成為物業運營頭部企業奠定堅實基礎。

目標集團的下屬企業在已佈局的城市群及多種業態中享有先發優勢，在部分區域市場中處於龍頭企業的地位。在本次收購後，本集團在中西部地區核心城市群的在管面積合共將超過5,000萬平方米，成為該區域市場佔有率領先的企業，實現區域中心的規模效應。

智慧科技全方位賦能發展，多種經營收入增長空間巨大

目標集團依託優質資源和雄厚技術力量自行開發智慧雲平台，通過智慧雲平台的使用，持續為商住、學校、醫院、城市公共空間等各業態的管理服務賦能，構建智慧城市新型服務生態圈。收購後，本集團將致力深化發展科技智能化服務，通過與目標集團的智慧雲平台的整合，將實現物業服務及城市服務的數字化、標準化、移動化、智能化功能，創領智慧城市美好生活新體驗。

通過本次收購，本集團將擁有更豐富的生活社區、商辦物業以及公建物業的客戶資源，依託本集團多種經營服務的強大業務優勢，本集團將全面整合目標集團在管項目的多種經營服務內容和資源，深度挖掘並提升目標集團在管項目多種經營服務的新增長點。通過資源的整合，本集團的多種經營服務收入將有望實現快速增長。

目標集團及旗下服務品牌簡介

目標集團成立於2001年，是雪松集團旗下「智慧城市」生活服務產業，是中國領先的智慧城市服務運營商。目標集團通過整合資源，打造商住、市政、學校、醫院等領域的專業服務體系和城市生活服務品牌，助力新型智慧城市建設，致力於提升城市人居生活環境。

目標集團旗下擁有逾10家一級知名物業企業和中國最大規模物業聯盟銀鑰匙聯盟。目標集團在全國範圍內服務面積超過8,600萬平方米，簽約加盟物業企業超過1,100家，業務覆蓋全國17個省份、109個城市，服務業主約3,100萬人。

目標集團旗下核心業務城市生活服務品牌簡介：

1. 廣州慶德

目標集團旗下廣州市慶德物業管理有限公司（「廣州慶德」），創建於2000年，是專注於學校服務、醫院服務領域的城市生活服務品牌。2019年，廣州慶德榮列中國物業服務企業綜合實力500強第84名，連續三年被評為「中國物業服務百強企業」。被授予「中國教育物業管理優秀企業、中國醫院安全服務優秀企業、廣東省守合同重信用企業、廣州市先進集體、廣州市青年文明號、廣州市勞動關係和諧AAA級企業」等眾多殊榮。

作為第三方服務企業在學校、醫院服務領域目前已是市場領先者之一，致力於成為涵蓋全行業生命鏈的專業後勤服務供應商。目前已在學校、醫院、康養產

業、行政事業單位、高端寫字樓等業態中廣闊佈局，業務遍佈廣州各大行政片區及周邊省市。

廣州慶德下設專業安保服務供應商 — 廣州市慶德保安服務有限公司，被評為廣州市「先進保安從業單位」和「新中國成立70週年大慶安保工作優秀保安從業單位」。

2. 湖南華庭

目標集團旗下湖南華庭物業管理有限公司（「**湖南華庭**」），成立於2005年，是專注於市政清潔服務領域的城市生活服務品牌。下設湖南華庭清潔服務有限公司，是一家以物業清潔服務、道路環衛保潔、市政設施維護、城市橋樑隧道保潔、外牆清洗、石材養護等為主營業務的專業化品牌企業。

湖南華庭深耕市政清潔服務領域15年，具有豐富的清潔服務管理經驗。具有國家一級物業管理資質和一級清潔服務資質，通過ISO9001：2000質量管理體系、ISO14001：2004環境管理體系、GB/T28001職業健康管理認證，是長沙市物業服務企業十強、湖南省「市政環衛」清潔行業明星企業、湖南省清潔行業誠信企業、中國清潔服務行業百強企業。

3. 上海銀灣

上海文化銀灣物業管理有限公司（「**上海銀灣**」）成立於1996年，是目標集團旗下專注於商住服務領域的城市生活服務品牌。深耕物業行業24年，擁有國家一級物業管理資質，具備全國領先的社區生活綜合服務運營能力，現已成為中國最大的現代智慧物業服務品牌企業之一。旗下多個服務項目被評為物業管理優秀

項目及示範項目(國家級3個、省級55個、市級286個)。上海銀灣業務遍佈全國15省50個城市，服務項目超過800個，服務業主超過2,000萬人。

鑑於目標集團的業務前景並憑藉其於創建先進技術服務平台方面的豐富經驗，董事認為，收購事項為提高本集團物業管理服務的服務品質及長期提升股東價值的投資良機。基於上文所述，董事認為，收購協議的條款及條件屬公平合理且按照正常商業條款訂立，且收購事項符合本公司及股東的整體利益。

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(定義見上市規則第14.07條)超過25%但全部均低於100%，故收購事項構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章的報告、公告、通函及股東批准的規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會以供股東考慮及酌情批准(其中包括)收購協議及其項下擬進行的交易。

董事經作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，概無股東於收購事項擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上就批准收購協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票。

一份載有(其中包括)(i)收購事項的進一步詳情；(ii)本集團的財務資料；(iii)目標集團的財務資料；(iv)經擴大集團的未經審核備考財務資料；及(v)召開股東特別大會通告的通函預期將於2021年3月31日或之前寄發予股東，原因為將需要額外時間編製將載入該通函的上述資料。

收購事項交割與否取決於收購協議的先決條件能否達成且未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時應謹慎行事。

釋義

在本公告中，除非文意另有所指，否則下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	買方根據收購協議所載的條款及在其條件規限下向賣方收購目標股權
「收購協議」	指	買方、賣方、擔保人與目標公司就收購事項於2021年1月17日訂立的有條件買賣協議
「行政事務交割日期」	指	根據收購協議向買方遞交目標集團的所有行政、管理及經營文件及項目而買方已確認收到有關文件的日期
「經審核淨利潤」	指	按收購協議內協定的方式，予以擔保目標集團除稅及扣除非經常性項目後經審核淨利潤
「董事會」	指	董事會
「雪松集團」	指	雪松實業集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司及由張勁最終及實益擁有
「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)
「交割」	指	根據收購協議的條款及條件並於簽發目標公司的新營業執照時交割收購事項
「代價」	指	目標股權的代價人民幣1,316,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以批准(其中包括)收購協議及其項下擬進行之交易

「經擴大集團」	指	經目標集團擴大之集團
「建築面積」	指	建築面積
「全球發售」	指	招股章程所界定的香港公開發售及國際發售
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「予以擔保目標集團」	指	目標集團，不包括廣州松雲智慧城市科技有限公司、上海長物網絡科技有限公司及上海銀鑰匙網絡有限公司及彼等的附屬公司
「擔保人」	指	雪松集團及齊興合夥
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其附屬公司及其關連人士及其最終實益擁有人或彼等各自聯繫人且與上列各方並無關連的人士或該人士最終實益擁有人之公司(如屬公司)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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日的招股章程
「買方」	指	廣東省合景悠活控股集團有限公司，一間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

「齊興合夥」	指 壽光市齊興企業管理中心(有限合夥)，一家於中國成立的有限合夥企業，其最終及實益權益約由蘇齊擁有32.32%、由劉桂鋒擁有25.9%、由淳正興擁有12.35%、由連漢才擁有5.93%、由代勇華擁有2.33%、由馬澤雁擁有1.90%、由李海玲擁有1.84%、由尹鋒擁有1.84%、由周姍姍擁有1.69%、由牛紅霞擁有1.69%、由向媛擁有1.48%、由張泉敏擁有1.27%、由呂凱擁有1.06%、由常青擁有0.85%、由陸常磊擁有0.85%、由羅旭擁有0.85%、由杜鐵軍擁有0.85%、由肖祥華擁有0.85%、由譚一萍擁有0.63%、由張新發擁有0.63%、由侯凱擁有0.63%、由唐俊擁有0.55%、由鐘寶劍擁有0.43%、由梅安平擁有0.43%、由周春秀擁有0.42%、由林佩甜擁有0.21%及由崔吉軍擁有0.21%
「有關期間」	指 截至2022年12月31日止兩個年度且各自為「有關期間」
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「目標股權」	指 目標公司的80%股權
「股份」	指 本公司股本中的普通股
「股份質押」	指 擔保人就擔保人於目標公司分別持有17%及3%之股權以買方為受益人分別授出的股份質押，作為賣方履行其於收購協議項下責任的保證
「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 雪松智聯科技集團有限公司，於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，由賣方擁有80%權益、由雪松集團擁有17%權益並由齊興合夥擁有3%權益
「目標集團」	指 目標公司及其附屬公司
「往績記錄期內」	指 誠如招股章程所披露，包括截至2019年12月31日止三個年度及截至2020年4月30日止四個月在內的期間

「賣方」	指 廣州市祥泰商務管理有限公司，於中國成立的有限責任公司及由陳怡及葉淑君最終及實益擁有60%及40%權益
「營業日」	指 中國境內銀行開門營業的任何日子，不包括星期六、星期日及中國政府公佈的法定假期
「%」	指 百分比

承董事會命
合景悠活集團控股有限公司
主席
孔健岷

香港，2021年1月18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。