

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。



Evergrande Property Services Group Limited

恒大物業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限責任公司)

(股份代號：6666)

**須予披露交易
收購物業管理公司
及
恢復買賣**

本集團於2021年1月29日，以人民幣15億元總對價，收購寧波市雅太酒店物業服務有限公司100%股權。該公司全資擁有浙江亞太酒店物業服務有限公司，位列2020年中國物業服務綜合實力百強企業第54位，在浙江、江蘇、山東、四川等13個省份39個城市擁有在管項目940個，在管面積超過8,000萬平方米，涵蓋住宅、寫字樓、城市綜合體、大型工業園等業態，服務業主超過200萬人；同時，公司還擁有33個城市公共服務項目，在5A景區、地鐵、高鐵、機場、醫院等公共建築及城市公共服務領域擁有豐富管理經驗。

通過本次收購，本集團在管面積將超過3.8億平方米，不但進一步鞏固在物業管理上的規模優勢，而且大幅提升公司在公共建築及城市公共服務等領域的管理能力和人才儲備，有助於本集團進一步完善多元化物業服務業態佈局，提升公司的核心競爭力和品牌影響力，推動規模與盈利能力持續提升，加速成為全球規模最大、佈局最廣、業態最全、效益最好的物業服務集團。

收購事項

日期

2021年1月29日

訂約方

- (i) 受讓方，一家本公司之附屬公司；
- (ii) 出讓方；及
- (iii) 目標公司。

交易標的

目標公司100%的股權。

對價

交易的總對價為人民幣15億元，乃透過公平磋商並參考目標公司的在管項目及面積、財務及經營情況、所提供的增值服務，以及目標公司所處行業市場前景、未來發展空間及收購事項裨益等綜合因素而釐定。對價將分二年五期支付，最後一期應不晚於2023年4月30日。

對價由本公司全球發售的所得款支付。

盈利及收入保證及對價調整

出讓方保證目標集團於2021年度營業總收入實現人民幣20億元、淨利潤實現人民幣1.2億元；於2022年度營業總收入實現人民幣23億元、淨利潤實現人民幣1.4億元。上述業績承諾需逐年結算，業績承諾期結束後可兩年合併結算。

如目標集團年度淨利潤額未達到要求的，受讓方有權自應支付出讓方的股權轉讓對價或出讓方可分配利潤中予以扣除淨利潤差額部分100%。

如目標集團年度營業總收入未達到要求的，受讓方有權自應支付出讓方的股權轉讓對價或出讓方可分配利潤中予以扣除營業總收入差額部分20%。

如業績承諾期內目標集團年度淨利潤額超過上述業績承諾要求，雙方同意就目標集團超過業績承諾淨利潤標準的30%的淨利潤金額（當年淨利潤－當年業績承諾淨利潤）x 30%）作為對出讓方完成業績承諾的獎勵，餘下淨利潤按照持股比例分配。

先決條件

收購事項的完成是取決於其中包括以下先決條件得以達成或豁免為前提：

- (1) 出讓方已完成對目標集團的內部重組，將出讓方控制的從事物業管理相關業務的相關公司整合到目標集團；及
- (2) 出讓方及目標公司已辦理為履行股權轉讓協議項下義務所需的一切審批同意手續。

受讓方有權豁免上述先決條件。先決條件應於股權轉讓協議簽訂日後的30個工作日內完成，如未能在該時間滿足先決條件或被受讓方豁免，則截止日自動延長，但最長不超過2021年4月1日。

交割

於先決條件達成及第一期交割款支付後，出讓方轉讓目標公司80%股權給受讓方，其餘20%的權益由章波持有於交割日後滿2年轉讓給受讓方。

有關目標公司的資料

目標公司主要從事物業管理業務，連續多年進入中國物業服務企業綜合實力百強排名，公司下設90多個分公司，在管項目940個，在管面積超過8,000萬平方米，另有33個城市公服類項目，已完成樓宇物業服務、城市公共服務、社區生活服務三大板塊業務佈局。

目標公司服務業態包括住宅、5A級建築辦公樓、政府機關和大型企業辦公樓、5A級景區、公眾場館、地鐵、高鐵、機場、學校、醫院、大型工業園區、商業廣場、城市綜合體。業務分佈在浙江、江蘇、安徽、福建、江西、四川、湖南、山東、河南、貴州等地，遍佈13省份，共39個城市。

此外，目標公司旗下有多家專業公司，覆蓋樓宇設備維護、消防檢測保養、智慧停車、城市市容環境服務、保安服務、園林綠化等專業領域。

根據目標公司提供的財務信息，目標集團於截至2019年及2020年12月31日止兩個年度的財務業績如下：

截至12月31日止年度	
2019年	2020年
(未經審核)	(未經審核)
人民幣千元	人民幣千元

除稅前淨利潤	35,322	101,425
除稅後淨利潤	26,894	78,368

目標公司於2020年12月31日的資產淨值(未經審核)約為人民幣8,413萬元。於交易完成後，受讓方將持有目標公司註冊資本中的100%權益，目標公司將成為本公司之全資附屬公司，其財務資料將會與本集團合併。

進行收購事項的原因

本公司是中國規模最大和增長最快的綜合物業管理服務運營商之一，是全方位的物業管理企業，管理的物業組合多元化(包括中高端住宅物業、寫字樓及商用物業)，並已訂約管理其他物業類型(如主題樂園、產業園、康養項目、特色小鎮及學校等)。集團為超過1,350個項目提供物業管理服務、非業主增值服務及／或社區增值服務，覆蓋22個省、五個自治區、四個直轄市及香港逾280個城市，總在管面積約為254.0百萬平方米，而簽約面積為513.3百萬平方米，服務近二百萬個家庭。

通過收購事項，可與本集團現有業態類型及業務佈局相互補，鞏固既有優勢地位，產生協同效應，加快公司全業態、全產業鏈佈局覆蓋，創造更大價值空間。

在管面積迅速增加，持續鞏固規模優勢

截止本公告日期，目標公司在管面積超過8,000萬平方米，廣泛覆蓋公共建築、商業辦公、住宅等多種業態，另有體量可觀的城市公服類項目，業務遍佈華東、華中、西南、華北等重點區域，本集團通過併購事項可快速加強在多種業態的佈局，且併購完成後本集團整體在管面積預計將突破3.8億平方米，有助於進一步提升市場佔有率，鞏固規模優勢、行業地位及市場競爭力。

增強市場拓展能力，快速實現多元化佈局

目標公司擁有強勁的市場拓展能力，特別在行業前景廣闊的公共建築及城市公服領域；本集團將整合拓展團隊、共享市場資源，發揮彼此在細分領域的優勢，構建在不同業態的核心競爭力與品牌影響力，以實現全業態均衡發展；此外，目標公司擁有樓宇設備維護、消防檢測保養、智慧停車、保安服務等專業公司，本集團通過併購事項可進一步加強全產業鏈佈局規劃，響應國家號召進軍幸福人居及城市運營等綜合服務市場。

全方位管理輸出，降本增收空間巨大

本集團擁有完善的管理體系及豐富的經營資源，將通過管理輸出、科技賦能及資源共享等多樣途徑，達成企業間全面融合，依託標準化運營、精細化管理且受惠於規模效應，可實現標的公司進一步提升盈利能力。此外，目標公司在管規模基礎巨大，本集團將聯合其全面梳理增值服務資源及內容，不斷挖掘經營增長點，收入前景可觀。

鑑於收購事項乃按公平合理條款進行，董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

有關各方之資料

本公司

本公司是開曼群島註冊成立之公司，主要從事綜合物業管理服務。

受讓方

受讓方為一在中國成立的有限責任公司，是本公司的全資附屬公司，主要從事物業管理業務。

目標公司

目標公司為一在中國成立的有限責任公司，主要從事物業管理業務。

出讓方

出讓方為目標公司股東章波、周朝輝、李永磊、張耀魁、葛永亮、毛信華、吳守文、王炳法、陳世軍、錢芬，分別持有30%、15.5%、10.5%、8%、8%、8%、8%、5%、3.5%及3.5%股權。

就董事作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，目標公司及出讓方均獨立於本公司及其關連人士，以及與彼等並無關連。

上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條項下有關收購事項的適用百分比率高於5%但低於25%，收購事項構成本公司的一項須予披露交易，收購事項須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

恢復買賣

應本公司之要求，本公司之股份於2021年1月29日下午一時正起短暫停止買賣，以待刊發此公告。本公司已向聯交所申請自2021年2月1日上午九時正起恢復買賣本公司股份。

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	收購目標公司100%股權的交易；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	恒大物業集團有限公司，於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；

「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、台灣及澳門特別行政區；
「受讓方」	指	金碧物業有限公司，一家本公司之附屬公司；
「人民幣」	指	人民幣，中華人民共和國的法定貨幣；
「股東」	指	本公司股東；
「股權轉讓協議」	指	受讓方、出讓方及目標公司訂立的日期為2021年1月29日的協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	寧波市雅太酒店物業服務有限公司；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；
「出讓方」	指	目標公司的所有股東；及
「%」	指	百分比。

承董事局命
恒大物業集團有限公司
 董事長
趙長龍

香港，2021年1月29日

於本公告日期，董事會包括執行董事趙長龍先生、胡亮先生、王震先生及安麗紅女士；及獨立非執行董事陳鎮洪先生、黃偉德先生及郭朝暉先生。