

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，並明確表示概不對因本公佈全部或任何部份內容而產生或因倚賴有關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)

自願公佈
業務最新情況

本公佈乃由京維集團有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司為「**本集團**」)按自願基準作出。本公佈旨在知會本公司股東(「**股東**」)及潛在投資者有關本集團之最新業務發展。

茲提述本公司日期為二零二零年八月十四日、二零二零年八月二十七日、二零二零年十月二十日及二零二零年十一月二十七日，內容有關收購位於中國徐州市物業的公佈(「**該等公佈**」)。除文義另有所指外，本公佈所用詞彙與該等公佈所界定者具有相同涵義。

誠如於二零二零年八月十四日刊發的公佈所披露，買方(本公司之間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，內容有關以代價人民幣40,000,000元(相等於約44,400,000港元)收購該物業。根據買賣協議，代價須於達成付款要求後七日內(包括(其中包括)已獲得聯交所有關收購事項之批准)或於二零二零年十月三十一日(以較後者為準)償付。

收購事項之當前狀況

本公司謹此向股東及潛在投資者提供最新資料，即買方與賣方原先打算於二零二零年十一月三十日前結清代價。自訂立買賣協議起過往數月內，本公司持續收到賣方有關收購事項進度之問詢。經多輪磋商後，賣方已向本公司表明，考慮到已取得該物業之預售許可證且其他潛在買方已就可能出售該物業向賣方作出問詢，倘代價未能於二零二一年一月三十一日或之前支付，則將上調代價。

於本公佈日期，本公司正就收購事項自香港聯合交易所有限公司取得批准並將於實際可行之情況下盡快刊發通函。

收購事項之進一步資料

本公司董事會（「**董事會**」）認為，收購事項乃為本公司具吸引力之機遇（尤其是經考慮進行收購事項的理由及裨益以及買賣協議之整體條款後）。

進行收購事項之理由

在當前充滿挑戰的營商環境下，董事會認為，極難物色適合本集團的收購標的。於過往數年間收購徐州市的物業管理業務及車位後，為整合本集團的物業組合，本集團一直積極物色投資標的並確定該物業為以具吸引力之代價拓展本集團現有物業組合之良機。進行收購事項的理由及裨益披露於於二零二零年八月十四日刊發的公佈。

收購事項符合中國商品房之預售程序

根據買賣協議，本公司須於達成訂立商品房預售合同（「**商品房預售合同**」）之所有付款規定並於中國相關住房管理部門進行商品房預售合同備案（「**商品房預售合同備案**」）後支付代價。於股東批准收購事項後，本公司將於該物業之竣工驗收（將由賣方完成）前盡快與賣方訂立商品房預售合同並完成商品房預售合同備案（「**完成**」）。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，預期完成將於二零二一年中國新年前後進行。其後，本公司將進行物業交付及物業權屬登記（「**權屬轉讓**」）。

誠如本公司中國法律顧問所告知，收購事項乃遵照適用的中國法律及法規進行並符合中國商品房預售程序。

保障及保護股東權益的其他措施

為降低，尤其於權屬轉讓前，收購事項的風險，經與賣方磋商後，於本通函刊發日期，賣方將向本集團提供不可撤銷及無條件擔保及承諾：

- (i) 於完成後及於完成權屬轉讓前，本公司將擁有絕對酌情權決定該物業的用途，及本公司將收取因出售該物業產生的所有經濟利益；及
- (ii) 於完成後，賣方將根據買方的指示竭力完成權屬轉讓。倘賣方未能完成權屬轉讓，則買方應擁有絕對權利終止買賣協議。於終止後，除退還全部代價連同自終止日期起的應計利息外，賣方亦有責任向買方賠償違約罰款人民幣5,000,000元。

於權衡由此產生之風險及潛在利益後，董事認為上述措施能保障及保護有關收購事項的股東權益。

代價乃按較該物業獨立市場估值之一定折讓定價且被認為具有吸引力

根據買賣協議，代價人民幣40,000,000元（相當於約44,400,000港元）現時乃按該物業於二零二零年九月三十日的獨立市場估值約人民幣42,400,000元（相當於約47,064,000港元）之一定折讓定價。

董事認為有關折讓乃主要由於按該物業現階段悉數結算代價而作出。倘收購事項於權屬轉讓完成時發生，代價會比較高，而此會導致本公司產生額外成本，因此從商業角度而言對股東不利。

一般事項

經考慮上文所概述之主要因素後，本公司將竭力促成收購事項，旨在為本公司及股東帶來利益。

本公司將於適當時候另行刊發公佈以知會股東及潛在投資者有關上述事宜之任何重大進展。

代表董事會
京維集團有限公司
主席
穆東升

香港，二零二零年十二月十一日

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